

Vender la casa familiar después de los 60: la exención, la cabaña y lo que ven el GIS y la OAS

La ganancia por vender una casa que fue la residencia principal de la familia todos los años en que fue suya por lo general no paga impuestos, pero la venta igual tiene que declararse en el Anexo 3 (Schedule 3) y en el formulario T2091. Una familia puede designar solo una vivienda por cada año, así que una cabaña o una vivienda que antes se alquiló pueden dejar parte de una ganancia sujeta a impuestos. Una ganancia sujeta a impuestos cuenta como ingreso para el GIS y para el impuesto de recuperación de la OAS, y una ganancia exenta no cuenta.

Última revisión: 2026-10-06. Leer en línea:
<https://oasguide.ca/es/library/selling-the-family-home>

Una venta exenta igual tiene que declararse

Vender una casa que siempre fue la vivienda de la familia por lo general no genera impuestos, pero sí genera trámites. La Agencia de Ingresos de Canadá (Canada Revenue Agency, CRA) dice que la ganancia sobre una propiedad que fue solamente la residencia principal todos los años en que fue suya por lo general está exenta.¹ Aun así, quien vende debe declarar la venta en el Anexo 3, Capital Gains (or Losses) (ganancias o pérdidas de capital), y llenar el formulario T2091(IND).¹

La CRA permite la exención solo si la venta y la designación se declaran en la declaración de impuestos.¹ El Anexo 3 pide el año en que se compró la vivienda, el precio de venta y una descripción de la propiedad.² En algunos casos se puede aceptar una designación hecha tarde. La multa es de \$100 por cada mes completo después de la fecha límite original, hasta un máximo de \$8,000.²

Una familia puede designar solo una vivienda por cada año

Una residencia principal no tiene que ser una casa en la ciudad. La lista de la CRA incluye una cabaña, un condominio, un apartamento, una casa móvil y una casa flotante.¹ El dueño, su cónyuge o pareja de hecho, un excónyuge o un hijo tienen que haber vivido en ella en algún momento del año.¹ La guía de la CRA sobre residencias principales dice que basta con vivir en una vivienda por poco tiempo durante el año.³

Para 1982 y los años siguientes, una familia puede designar solo una vivienda como su residencia principal por cada año.¹ Para 1993 y los años siguientes, la familia es el dueño, su cónyuge o pareja de hecho que no esté separado y los hijos a cargo.¹ Una pareja que tenía una casa y una cabaña al mismo tiempo tiene que elegir qué propiedad cubre cada uno de esos años.

La elección se hace cuando se vende una propiedad, en el formulario T2091(IND). La parte exenta de una ganancia se calcula con una fórmula. Divide uno más el número de años designados entre el número de años en que la propiedad fue suya.³ El año extra es para la familia que compra una casa nueva y vende la anterior en el mismo año. Ese año, las dos propiedades se tratan como residencia principal.³ Un año que se usó para la casa no puede usarse otra vez más adelante para la cabaña.

Una vivienda que se alquiló puede perder parte de la exención

Cuando una residencia principal pasa a ser una vivienda de alquiler, la CRA considera que el dueño la vendió a su valor justo de mercado, aunque no se haya vendido nada.¹ En ese momento puede surgir una ganancia de capital. En su lugar, el dueño puede presentar una elección según el inciso 45(2) de la Ley del Impuesto sobre la Renta (Income Tax Act).¹ Con esa elección, la propiedad puede seguir designándose como residencia principal por hasta cuatro años mientras está alquilada. El dueño debe seguir siendo residente de Canadá y no designar ninguna

otra propiedad para esos años.¹

La regla también funciona al revés. Una vivienda de alquiler a la que el dueño se muda después puede quedar cubierta por una elección según el inciso 45(3), que se hace con una carta firmada adjunta a la declaración.¹ La parte de una ganancia que corresponde a años que ninguna designación cubre puede estar sujeta a impuestos.

Una ganancia sujeta a impuestos cuenta como ingreso para el GIS y para el impuesto de recuperación de la OAS

Para 2025, la CRA dice que por lo general la mitad de una ganancia de capital se suma al ingreso.⁴ Esa mitad se llama ganancia de capital sujeta a impuestos (taxable capital gain), y se declara en la línea 12700 de la declaración.⁴

El Suplemento de Ingreso Garantizado (Guaranteed Income Supplement, GIS) es un pago mensual para personas de 65 años o más que reciben la Seguridad de la Vejez (Old Age Security, OAS) y tienen bajos ingresos. La Ley de Seguridad de la Vejez (Old Age Security Act) define el ingreso para el GIS como el ingreso calculado según la Ley del Impuesto sobre la Renta, con una lista de excepciones.⁵ Las ganancias de capital no están en esa lista. La declaración de ingresos de Service Canada para el GIS pide las ganancias de capital de la línea 12700.⁶ Una ganancia exenta sobre una residencia principal no se declara como ganancia de capital sujeta a impuestos, así que no llega a la línea 12700.

El impuesto de recuperación de la OAS, que muchos llaman clawback, se basa en el ingreso mundial neto. Para los ingresos de 2026, se aplica por encima de \$95,323, y el 15% del ingreso que pasa de ese límite se devuelve de la OAS de julio de 2027 a junio de 2028.⁷ En este ejemplo, una persona con \$40,000 de otros ingresos vende una cabaña en 2026 con una ganancia de \$200,000 que la exención no cubre. Con la regla de la mitad, la ganancia suma \$100,000 al ingreso, para un total de \$140,000. El impuesto de recuperación sería de \$6,701.55.

La misma ganancia afecta al GIS. El GIS se basa en el ingreso del año anterior.⁸ De octubre a diciembre de 2026, el límite de ingresos del GIS para una persona sola es un ingreso menor de \$23,112.⁸ Una ganancia sujeta a impuestos de \$100,000 está muy por encima de ese límite. La ganancia cuenta en el ingreso de un solo año, así que afecta al GIS que se basa en ese año.

Dónde se guarda el dinero de la venta cambia lo que paga impuestos después

El dinero de una venta exenta no es ingreso, pero lo que gane después sí puede serlo. Una cuenta de ahorro libre de impuestos (Tax-Free Savings Account, TFSA) se trata de otra manera. El límite en dólares de la TFSA para 2026 es de \$7,000, y el espacio que no se usó en años anteriores se acumula.⁹ Un monto retirado se vuelve a sumar al espacio el 1 de enero del año siguiente.⁹ El artículo de la Biblioteca de la jubilación sobre la TFSA después de los 60 explica cómo se tratan los retiros de la TFSA para el GIS y para el impuesto de recuperación.

OAS Guides no dice qué vivienda designar para qué años, ni dónde debe ir el dinero de la venta. Esas decisiones le corresponden a quien vende y a su propio asesor fiscal o asesor financiero. Las fechas siguen el año calendario. Una venta en 2026 se declara en la declaración de 2026, y el impuesto de recuperación que cause se devuelve hasta junio de 2028.⁷

Notas

1. Canada Revenue Agency, “Principal residence”, page modified 2026-02-05. <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/topics/about-your-tax-return/tax-return/completing-a-tax-return/personal-income/line-12700-capital-gains/principal-residence-other-real-estate.html> (consultado el 2026-10-06)

2. Canada Revenue Agency, “Reporting the sale of your principal residence for individuals (other than trusts)”, page modified 2021-06-26. <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/programs/about-canada-revenue-agency-cra/federal-government-budgets/budget-2016-growing-middle-class/reporting-sale-your-principal-residence-individuals.html> (consultado el 2026-10-06)

3. Vea los párrafos 2.11 (habitada normalmente) y 2.28 (la regla de uno más). Canada Revenue Agency, “Income Tax Folio S1-F3-C2, Principal Residence”, page modified

2024-01-30. <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/technical-information/income-tax/income-tax-folios-index/series-1-individuals/folio-3-family-unit-issues/income-tax-folio-s1-f3-c2-principal-residence.html> (consultado el 2026-10-06)

4. Canada Revenue Agency, “Definitions for capital gains”, page modified 2026-02-05. <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/topics/about-your-tax-return/tax-return/completing-a-tax-return/personal-income/line-12700-capital-gains/definitions-capital-gains.html> (consultado el 2026-10-06)

5. Artículo 2, definición de ingreso. Justice Laws Website (Government of Canada), “Old Age Security Act (R.S.C., 1985, c. O-9)”, current to 2025-01-22. <https://laws-lois.justice.gc.ca/eng/acts/O-9/page-1.html> (consultado el 2026-10-06)

6. Service Canada, “Statement of Income for the Guaranteed Income Supplement, the Allowance or Allowance for the Survivor (ISP-3026)”, form dated 2026-01-29. <https://catalogue.servicecanada.gc.ca/apps/EForms/pdf/en/ISP-3026.pdf> (consultado el 2026-10-06)

7. El ejemplo es una ilustración con el umbral de 2026: (\$140,000 menos \$95,323) por 15%. No toma en cuenta ningún otro factor de una declaración real. Government of Canada (Service Canada), “Old Age Security pension recovery tax”, page modified 2026-09-29. <https://www.canada.ca/en/services/benefits/publicpensions/old-age-security/recovery-tax.html> (consultado el 2026-10-06)

8. Límite de ingresos de octubre a diciembre de 2026; cambia cada trimestre. Government of Canada (Service Canada), “Guaranteed Income Supplement: How much you could receive”, page modified 2026-09-29. <https://www.canada.ca/en/services/benefits/publicpensions/old-age-security/guaranteed-income-supplement/benefit-amount.html> (consultado el 2026-10-06)

9. Canada Revenue Agency, “Calculate your TFSA contribution room”, page modified 2026-02-20. <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/topics/tax-free-savings-account/contributing/calculate-room.html> (consultado el 2026-10-06)

OAS Guides es un servicio de información independiente. No formamos parte del Gobierno de Canadá ni de Service Canada, ni tenemos ninguna relación con ellos. Este artículo ofrece información general, no asesoramiento legal ni financiero. No podemos garantizar ningún resultado de una solicitud o una apelación. Los montos de los beneficios cambian, por lo general, cada tres meses; este artículo muestra la fecha de nuestra última revisión.