

فروش خانه خانوادگی پس از 60 سالگی: معافیت، ویلا، و آنچه GIS و OAS می‌بینند

سود فروش خانه‌ای که در تمام سال‌های مالکیت محل سکونت اصلی خانواده بوده، معمولاً از مالیات معاف است، اما فروش همچنان باید در Schedule 3 و فرم T2091 گزارش شود. یک خانواده برای هر سال فقط یک خانه را می‌تواند تعیین کند، پس یک ویلا یا خانه‌ای که قبلاً اجاره داده شده ممکن است بخشی از سود را مشمول مالیات کند. سود مشمول مالیات برای GIS و مالیات بازپس‌گیری OAS درآمد به شمار می‌آید، اما سود معاف نه.

تاریخ آخرین بررسی: 2026-10-06. خواندن آنلاین: <https://oasguide.ca/fa/library/selling-the-family-home>

فروش معاف هم باید گزارش شود

فروش خانه‌ای که همیشه خانه خانواده بوده معمولاً مالیاتی ندارد، اما همچنان کار کاغذی دارد. سازمان درآمد کانادا (CRA) می‌گوید سود ملکی که در تمام سال‌های مالکیت فقط محل سکونت اصلی (principal residence) بوده، به‌طور کلی معاف است.¹ فروشنده همچنان باید فروش را در Schedule 3, Capital Gains (or Losses) (جدول سود یا زیان سرمایه) گزارش کند و فرم T2091(IND) را پر کند.¹

CRA معافیت را فقط وقتی می‌پذیرد که فروش و تعیین محل سکونت اصلی (designation) در اظهارنامه گزارش شوند.¹ Schedule 3 سال خرید خانه، قیمت فروش و شرحی از ملک را می‌خواهد.² تعیینی که دیر انجام شود در برخی موارد پذیرفته می‌شود. جریمه آن \$100 برای هر ماه کامل پس از مهلت اصلی است، تا حداکثر \$8,000.²

یک خانواده برای هر سال فقط یک خانه را می‌تواند تعیین کند

محل سکونت اصلی فقط به خانه‌ای در شهر محدود نیست. فهرست CRA شامل ویلا، واحد کاندومینیوم، آپارتمان، خانه سیار (mobile home) و قایق‌خانه است.¹ مالک، همسر یا شریک زندگی مشترک (common-law)، همسر سابق، یا فرزند باید در طول سال مدتی در آن زندگی کرده باشد.¹ راهنمای CRA درباره محل سکونت اصلی می‌گوید زندگی کوتاه‌مدت در خانه در طول سال کافی است.³

برای سال 1982 و سال‌های بعد، یک خانواده برای هر سال فقط یک خانه را می‌تواند محل

سکونت اصلی خود تعیین کند.¹ برای سال 1993 و بعد از آن، خانواده یعنی مالک، همسر یا شریک زندگی مشترکی که از او جدا نشده، و فرزندان تحت تکفل.¹ زوجی که همزمان یک خانه و یک ویلا داشته‌اند باید انتخاب کنند که هر یک از آن سال‌ها را کدام ملک پوشش دهد.

این انتخاب هنگام فروش ملک، در فرم (IND) T2091، انجام می‌شود. بخش معاف سود با یک فرمول حساب می‌شود. این فرمول یک به علاوه تعداد سال‌های تعیین شده را بر تعداد سال‌های مالکیت ملک تقسیم می‌کند.³ این یک سال اضافه برای خانواده‌ای است که در یک سال خانه جدید می‌خرد و خانه قدیمی را می‌فروشد. در آن سال، هر دو ملک محل سکونت اصلی به شمار می‌آیند.³ سالی که برای خانه به کار رفته بعداً دوباره برای ویلا قابل استفاده نیست.

خانه‌ای که اجاره داده شده ممکن است بخشی از معافیت را از دست بدهد

وقتی محل سکونت اصلی به ملک اجاره‌ای تبدیل می‌شود، CRA چنین در نظر می‌گیرد که مالک آن را به ارزش منصفانه بازار فروخته است، هرچند چیزی فروخته نشده.¹ در آن زمان ممکن است سود سرمایه ایجاد شود. مالک می‌تواند به جای آن، انتخاب (election) طبق بند 45(2) قانون مالیات بر درآمد را ثبت کند.¹ با این انتخاب، ملک تا چهار سال در مدتی که اجاره داده شده همچنان می‌تواند محل سکونت اصلی تعیین شود. مالک باید مقیم کانادا بماند و برای آن سال‌ها هیچ ملک دیگری را تعیین نکند.¹

این قاعده در جهت عکس هم کار می‌کند. ملک اجاره‌ای که مالک بعداً در آن ساکن می‌شود می‌تواند با انتخابی طبق بند 45(3) پوشش داده شود، که با نامه‌ای امضا شده پیوست اظهارنامه انجام می‌شود.¹ بخشی از سود که به سال‌هایی مربوط است که هیچ تعیینی آن‌ها را پوشش نمی‌دهد ممکن است مشمول مالیات باشد.

سود مشمول مالیات برای GIS و مالیات بازپس‌گیری OAS درآمد به شمار می‌آید

برای سال 2025، CRA می‌گوید به‌طور کلی نیمی از سود سرمایه به درآمد افزوده می‌شود.⁴ این نیمه، سود سرمایه مشمول مالیات نام دارد و در خط 12700 اظهارنامه گزارش می‌شود.⁴

مکمل درآمد تضمینی (GIS) پرداختی ماهانه برای افراد 65 ساله و بالاتر است که امنیت سالمندی (OAS) می‌گیرند و درآمد کمی دارند. قانون امنیت سالمندی، درآمد برای GIS را درآمدی تعریف می‌کند که طبق قانون مالیات بر درآمد محاسبه می‌شود، با فهرستی از استثنایها. سود سرمایه در آن فهرست نیست. اظهارنامه درآمد GIS سرویس کانادا (Service Canada) سود

سرمایه را از خط 12700 می‌خواهد. سود معاف فروش محل سکونت اصلی به عنوان سود سرمایه مشمول مالیات گزارش نمی‌شود، پس به خط 12700 نمی‌رسد.

مالیات بازپس‌گیری OAS، که اغلب clawback نامیده می‌شود، بر پایه درآمد خالص جهانی است. برای درآمد سال 2026، بالای \$95,323 اعمال می‌شود، و 15 درصد درآمد بالاتر از این مرز از ژوئیه 2027 تا ژوئن 2028 از OAS پس گرفته می‌شود. در این مثال، فردی با \$40,000 درآمد دیگر، در سال 2026 ویلایی را با \$200,000 سود می‌فروشد که معافیت آن را پوشش نمی‌دهد. با نرخ نصف، این سود \$100,000 به درآمد اضافه می‌کند، و مجموع به \$140,000 می‌رسد. مالیات بازپس‌گیری \$6,701.55 خواهد بود.

همین سود بر GIS هم اثر می‌گذارد. GIS بر پایه درآمد سال قبل است. برای اکتبر تا دسامبر 2026، سقف درآمد GIS برای فرد مجرد، درآمد کمتر از \$23,112 است. سود مشمول مالیات \$100,000 بسیار بالاتر از این سقف است. این سود فقط در درآمد یک سال حساب می‌شود، پس بر ی‌GIS اثر می‌گذارد که بر پایه همان سال است.

جایی که پول فروش نگه داشته می‌شود تعیین می‌کند بعداً چه چیزی مشمول مالیات است

پول حاصل از فروش معاف درآمد نیست، اما آنچه بعداً از آن به دست می‌آید ممکن است درآمد باشد. حساب پس‌انداز معاف از مالیات (TFSA) جور دیگری حساب می‌شود. سقف دلاری TFSA برای سال 2026، \$7,000 است، و فضای استفاده‌نشده سال‌های قبل به سال‌های بعد منتقل می‌شود. مبلغی که برداشت می‌شود در 1 ژانویه سال بعد دوباره به فضای مجاز اضافه می‌شود. مقاله کتابخانه بازنشستگی درباره TFSA پس از 60 سالگی توضیح می‌دهد که برداشت از TFSA برای GIS و مالیات بازپس‌گیری چگونه حساب می‌شود.

OAS Guides نمی‌گوید کدام خانه را برای کدام سال‌ها تعیین کنید یا پول فروش کجا برود. این انتخاب‌ها با فروشنده و مشاور مالیاتی یا مشاور مالی خود اوست. تاریخ‌ها بر پایه سال تقویمی هستند. فروشی که در سال 2026 انجام شود در اظهارنامه 2026 گزارش می‌شود، و هر مالیات بازپس‌گیری ناشی از آن تا ژوئن 2028 بازپرداخت می‌شود.

یادداشت‌ها

1. Canada Revenue Agency, "Principal residence", page modified 2026-02-05

<https://www.cra.gc.ca/individuals/return-completing-a-tax-return/personal-income/line-12700-capital-gains/principal-residence-other-real-estate.html>
(تاریخ دسترسی 2026-10-06)

2. Canada Revenue Agency, "Reporting the sale of your principal residence for individuals (other than trusts)", page modified 2021-06-26
government-budgets/budget-2016-growing-middle-class/reporting-sale-your-principal-residence-individuals.html
(تاریخ دسترسی 2026-10-06)
3. به بندهای (ordinarily inhabited) 2.11، یعنی معمولاً در آن زندگی شده) و 2.28 (قاعده یک به علاوه) نگاه کنید.
Canada Revenue Agency, "Income Tax Folio S1-F3-C2, Principal Residence", page modified 2024-01-30
x-folios-index/series-1-individuals/folio-3-family-unit-issues/income-tax-folio-s1-f3-c2-principal-residence.html
(تاریخ دسترسی 2026-10-06)
4. Canada Revenue Agency, "Definitions for capital gains", page modified 2026-02-05
return/tax-return/completing-a-tax-return/personal-income/line-12700-capital-gains/definitions-capital-gains.html
(تاریخ دسترسی 2026-10-06)
5. بخش 2، تعریف درآمد. 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>
(تاریخ دسترسی 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
(تاریخ دسترسی <https://catalogue.servicecanada.gc.ca/apps/EForms/pdf/en/ISP-3026.pdf>)
(2026-10-06)
7. این مثال با سقف سال 2026 حساب شده است: (\$140,000 منهای \$95,323) ضرب در 15 درصد. همه عوامل دیگر یک اظهارنامه واقعی را نادیده می‌گیرد. 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>
(تاریخ دسترسی 2026-10-06)
8. سقف درآمد برای اکتبر تا دسامبر 2026 هر سه ماه تغییر می‌کند. 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>
(تاریخ دسترسی 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>
(تاریخ دسترسی 2026-10-06)
- OAS Guides یک سرویس اطلاع‌رسانی مستقل است. ما بخشی از دولت کانادا یا سرویس کانادا (Service Canada) نیستیم و هیچ ارتباطی با آن‌ها نداریم. این مقاله اطلاعات عمومی است، نه مشاوره حقوقی یا مالی. ما نمی‌توانیم هیچ نتیجه‌ای را برای هیچ درخواست یا اعتراضی تضمین کنیم. مبلغ مزایا معمولاً هر سه ماه یک‌بار تغییر می‌کند؛ این مقاله تاریخی را که آخرین بار آن را بررسی کرده‌ایم نشان می‌دهد.