

Vendere la casa di famiglia dopo i 60 anni: l'esenzione, la casa di villeggiatura e cosa vedono il GIS e l'OAS

Il guadagno sulla vendita di una casa che è stata la residenza principale della famiglia per ogni anno in cui è stata posseduta di solito è esente da imposta, ma la vendita va comunque dichiarata sullo Schedule 3 e sul modulo T2091. Una famiglia può designare una sola casa per ogni anno, quindi una casa di villeggiatura o un immobile che è stato dato in affitto possono lasciare tassabile una parte del guadagno. Un guadagno tassabile conta come reddito per il GIS e per l'imposta di recupero dell'OAS, mentre un guadagno esente no.

Ultimo controllo: 2026-10-06. Leggi online:
<https://oasguide.ca/it/library/selling-the-family-home>

Una vendita esente va comunque dichiarata

Vendere una casa che è sempre stata la casa di famiglia di solito non comporta imposte, ma comporta comunque delle pratiche. L'Agenzia delle entrate del Canada (Canada Revenue Agency, CRA) dice che il guadagno su un immobile che è stato soltanto la residenza principale per ogni anno in cui è stato posseduto è in genere esente.¹ Chi vende deve comunque dichiarare la vendita sullo Schedule 3, Capital Gains (or Losses), e compilare il modulo T2091(IND).¹

La CRA concede l'esenzione solo se la vendita e la designazione sono indicate nella dichiarazione dei redditi.¹ Lo Schedule 3 chiede l'anno in cui la casa è stata comprata, il prezzo di vendita e una descrizione dell'immobile.² In alcuni casi si può accettare una designazione fatta in ritardo. La penale è di \$100 per ogni mese intero dopo la scadenza originale, fino a un massimo di \$8,000.²

Una famiglia può designare una sola casa per ogni anno

Una residenza principale non è solo una casa in città. L'elenco della CRA comprende una casa di villeggiatura, un condominio, un appartamento, una casa mobile e una casa galleggiante.¹ Il proprietario, il coniuge o convivente di fatto, un ex coniuge o un figlio deve averci abitato in qualche momento durante l'anno.¹ Le indicazioni della CRA sulle residenze principali dicono che basta abitare in una casa per un breve periodo nell'anno.³

Per il 1982 e gli anni successivi, una famiglia può designare una sola casa come residenza principale per ogni anno.¹ Dal 1993 in poi, la famiglia comprende il proprietario, il coniuge o convivente di fatto da cui non è separato e i figli a carico.¹ Una coppia che possedeva allo stesso tempo una casa e una casa di villeggiatura deve scegliere quale immobile copre ciascuno di quegli anni.

La scelta si fa quando si vende un immobile, sul modulo T2091(IND). La parte esente di un guadagno si calcola con una formula, che divide uno più il numero di anni designati per il numero di anni in cui l'immobile è stato posseduto.³ L'anno in più serve per una famiglia che compra una casa nuova e vende quella vecchia nello stesso anno. In quell'anno entrambi gli immobili sono trattati come residenza principale.³ Un anno usato per la casa non può essere usato di nuovo più tardi per la casa di villeggiatura.

Una casa data in affitto può perdere parte dell'esenzione

Quando una residenza principale viene data in affitto, la CRA considera il proprietario come se l'avesse venduta al suo valore equo di mercato, anche se non è stato venduto nulla.¹ In quel momento può nascere una plusvalenza. Il proprietario può invece presentare una scelta (election) in base al comma 45(2) della Legge sull'imposta sul reddito (Income Tax Act).¹ Con quella scelta, l'immobile può ancora essere designato come residenza principale per un massimo di quattro anni mentre è in

affitto. Il proprietario deve restare residente in Canada e non designare nessun altro immobile per quegli anni.¹

La regola funziona anche nel senso opposto. Un immobile in affitto in cui il proprietario va poi ad abitare può essere coperto da una scelta in base al comma 45(3), fatta con una lettera firmata allegata alla dichiarazione.¹ La parte di un guadagno che riguarda anni non coperti da nessuna designazione può essere tassabile.

Un guadagno tassabile conta come reddito per il GIS e per l'imposta di recupero dell'OAS

Per il 2025, la CRA dice che in genere la metà di una plusvalenza si aggiunge al reddito.⁴ Quella metà si chiama plusvalenza imponibile e si dichiara alla riga 12700 della dichiarazione.⁴

Il Supplemento di reddito garantito (Guaranteed Income Supplement, GIS) è un pagamento mensile per le persone di 65 anni e più che ricevono la Sicurezza della vecchiaia (Old Age Security, OAS) e hanno un reddito basso. La Legge sulla sicurezza della vecchiaia (Old Age Security Act) definisce il reddito per il GIS come il reddito calcolato secondo la Legge sull'imposta sul reddito, con un elenco di eccezioni.⁵ Le plusvalenze non sono in quell'elenco. La dichiarazione dei redditi per il GIS di Service Canada chiede le plusvalenze della riga 12700.⁶ Un guadagno esente su una residenza principale non viene dichiarato come plusvalenza imponibile, quindi non arriva alla riga 12700.

L'imposta di recupero dell'OAS, spesso chiamata clawback, si basa sul reddito netto mondiale. Per i redditi del 2026 si applica sopra \$95,323, e il 15% del reddito oltre quella linea viene restituito trattenendolo dall'OAS da luglio 2027 a giugno 2028.⁷ In questo esempio, una persona con \$40,000 di altri redditi vende nel 2026 una casa di villeggiatura con un guadagno di \$200,000 non coperto dall'esenzione. Con la regola della metà, il guadagno aggiunge \$100,000 al reddito, per un totale di \$140,000. L'imposta di recupero sarebbe di \$6,701.55.

Lo stesso guadagno incide sul GIS, che si basa sul reddito dell'anno precedente.⁸ Da ottobre a dicembre 2026, il limite di reddito del GIS per una persona sola è un reddito inferiore a \$23,112.⁸ Una plusvalenza imponibile di \$100,000 è molto sopra quel limite. Il guadagno conta nel reddito di un solo anno, quindi incide sul GIS che si basa su quell'anno.

Dove si tiene il ricavato cambia cosa viene tassato dopo

I soldi di una vendita esente non sono reddito, ma quello che rendono in seguito può esserlo. Un conto di risparmio esentasse (Tax-Free Savings Account, TFSA) viene trattato in modo diverso. Il limite in dollari del TFSA per il 2026 è di \$7,000, e lo spazio non usato negli anni precedenti si riporta agli anni successivi.⁹ Un importo prelevato si aggiunge di nuovo allo spazio il 1° gennaio dell'anno successivo.⁹ L'articolo della Biblioteca della pensione sul TFSA dopo i 60 anni spiega come vengono trattati i prelievi dal TFSA per il GIS e per l'imposta di recupero.

OAS Guides non dice quale casa designare per quali anni, né dove dovrebbe andare il ricavato. Queste scelte spettano a chi vende e al suo consulente fiscale o finanziario. Le date seguono l'anno solare. Una vendita nel 2026 si dichiara nella dichiarazione dei redditi 2026, e l'eventuale imposta di recupero che causa viene restituita fino a giugno 2028.⁷

Note

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/creating-a-tax-return/personal-income/line-12700-capital-gains/principal-residence-other-real-estate.html> (consultato il 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> (consultato il 2026-10-06)

3. Vedere i paragrafi 2.11 (abitata abitualmente, ordinarily inhabited) e 2.28 (la regola dell'anno in più). 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/individuals/topics/about-your-tax-return/tax-return/creating-a-tax-return/personal-income/line-12700-capital-gains/principal-residence.html>

ces/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 (consultato il 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> (consultato il 2026-10-06)

5. Articolo 2, definizione di reddito. 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> (consultato il 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> (consultato il 2026-10-06)

7. L'esempio è un'illustrazione con la soglia 2026: (\$140,000 meno \$95,323) per il 15%. Non tiene conto di nessun altro fattore di una dichiarazione reale. 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> (consultato il 2026-10-06)

8. Limite di reddito per ottobre-dicembre 2026; cambia ogni 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> (consultato il 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> (consultato il 2026-10-06)

OAS Guides è un servizio di informazione indipendente. Non facciamo parte del Governo del Canada né di Service Canada, e non siamo collegati a loro. Questo articolo offre informazioni generali, non consulenza legale o finanziaria. Non possiamo garantire alcun risultato per una domanda o un ricorso. Gli importi delle prestazioni cambiano di solito ogni tre mesi; questo articolo indica la data del nostro ultimo controllo.