

Продажа семейного дома после 60: освобождение от налога, дача и что видят GIS и OAS

Прибыль от продажи дома, который был основным жильём семьи (principal residence) за каждый год владения, обычно не облагается налогом, но о продаже всё равно нужно сообщить в Приложении 3 (Schedule 3) и на форме T2091. Семья может назначить основным жильём только один дом за каждый год, поэтому из-за дачи или бывшего сдаваемого жилья часть прибыли может облагаться налогом. облагаемый налогом прирост капитала считается доходом для GIS и для налога на возврат OAS, а освобождённый от налога прирост нет.

Последняя проверка: 2026-10-06. Читать онлайн:
<https://oasguide.ca/ru/library/selling-the-family-home>

О продаже, освобождённой от налога, всё равно нужно сообщить

Продажа дома, который всегда был семейным домом, обычно не приносит налога, но приносит бумажную работу. Налоговое агентство Канады (CRA) сообщает, что прибыль от продажи жилья, которое было только основным жильём за каждый год владения, как правило, освобождена от налога.¹ Продавец всё равно должен сообщить о продаже в Приложении 3 «Приросты (или потери) капитала» (Schedule 3, Capital Gains (or Losses)) и заполнить форму T2091(IND).¹

CRA предоставляет освобождение, только если продажа и назначение основного жилья указаны в налоговой декларации.¹ В Приложении 3 спрашивают год покупки дома, цену продажи и описание недвижимости.² Назначение, сделанное с опозданием, в некоторых случаях могут принять. Штраф составляет \$100 за каждый полный месяц после первоначального срока, но не больше

\$8,000.²

Семья может назначить основным жильём только один дом за каждый год

Основное жильё не обязательно дом в городе. В списке CRA есть дача, квартира в кондоминиуме, обычная квартира, передвижной дом и плавучий дом.¹ Владелец, его супруг или гражданский партнёр, бывший супруг или ребёнок должны были жить в нём в какой-то момент в течение года.¹ В разъяснениях CRA об основном жилье сказано, что достаточно прожить в доме недолго в течение года.³

За 1982 год и последующие годы семья может назначить основным жильём только один дом за каждый год.¹ За 1993 год и последующие годы семьёй считаются владелец, его супруг или гражданский партнёр, если они не живут отдельно, и дети на иждивении.¹ Пара, у которой одновременно были дом и дача, должна выбрать, какая недвижимость покрывает каждый из этих лет.

Этот выбор делают при продаже недвижимости, на форме T2091(IND). Освобождённую от налога часть прибыли считают по формуле. В ней единицу плюс число назначенных лет делят на число лет владения.³ Дополнительный год нужен для семьи, которая в одном и том же году покупает новый дом и продаёт старый. В этом году оба дома считаются основным жильём.³ Год, использованный для дома, потом нельзя использовать ещё раз для дачи.

Дом, который сдавали в аренду, может потерять часть освобождения

Когда основное жильё начинают сдавать в аренду, CRA считает, что владелец продал его по справедливой рыночной стоимости, хотя на самом деле ничего не продано.¹ В этот момент может возникнуть прирост капитала. Вместо этого владелец может

подать заявление о выборе (election) по пункту 45(2) Закона о подоходном налоге (Income Tax Act).¹ При таком выборе недвижимость можно и дальше назначать основным жильём до четырёх лет, пока её сдают. Владелец должен оставаться резидентом Канады и не назначать основным жильём другую недвижимость за эти годы.¹

Правило работает и в обратную сторону. Если владелец позже переезжает в жильё, которое сдавал, можно сделать выбор по пункту 45(3), приложив к декларации подписанное письмо.¹ Часть прибыли, которая приходится на годы без назначения основным жильём, может облагаться налогом.

Облагаемый налогом прирост считается доходом для GIS и налога на возврат OAS

За 2025 год CRA сообщает, что к доходу, как правило, прибавляют половину прироста капитала.⁴ Эта половина называется облагаемым налогом приростом капитала (taxable capital gain), и её указывают в строке 12700 декларации.⁴

Гарантированная надбавка к доходу (GIS) представляет собой ежемесячную выплату для людей от 65 лет, которые получают пенсию по старости (OAS) и имеют низкий доход. В Законе о пенсии по старости (Old Age Security Act) доход для GIS определён как доход, рассчитанный по Закону о подоходном налоге, с перечнем исключений.⁵ Приросты капитала в этот перечень не входят. В заявлении о доходе для GIS от Service Canada спрашивают приросты капитала из строки 12700.⁶ Освобождённую от налога прибыль от продажи основного жилья не указывают как облагаемый налогом прирост капитала, поэтому она не попадает в строку 12700.

Налог на возврат OAS, который часто называют clawback, считают по чистому мировому доходу (net world income). За доход 2026 года он применяется к доходу свыше \$95,323, и 15% дохода сверх этого порога удерживают из выплат OAS с июля 2027 года по июнь

2028 года.⁷ Для примера: человек с другим доходом \$40,000 продаёт дачу в 2026 году с прибылью \$200,000, на которую освобождение не распространяется. По ставке в половину прирост добавляет к доходу \$100,000, и всего получается \$140,000. Налог на возврат составил бы \$6,701.55.

Тот же прирост влияет и на GIS. Надбавку GIS считают по доходу за прошлый год.⁸ С октября по декабрь 2026 года предел дохода для GIS у одинокого человека составляет доход меньше \$23,112.⁸ Облагаемый налогом прирост в \$100,000 намного выше этого предела. Прирост учитывается в доходе только одного года, поэтому он влияет на ту надбавку GIS, которую считают по этому году.

От того, где хранят деньги от продажи, зависит, что потом облагается налогом

Деньги от продажи, освобождённой от налога, не являются доходом, но то, что они принесут потом, может им быть. С не облагаемым налогом сберегательным счётом (TFSA) дело обстоит иначе. Лимит взносов в TFSA на 2026 год составляет \$7,000, а неиспользованный лимит прошлых лет переносится.⁹ Снятая сумма возвращается в лимит 1 января следующего года.⁹ В статье Пенсионной библиотеки о TFSA после 60 объясняется, как снятия с TFSA учитываются для GIS и налога на возврат.

OAS Guides не говорит, какой дом за какие годы назначать основным жильём и куда вкладывать деньги от продажи. Эти решения принимает продавец вместе со своим налоговым или финансовым консультантом. Даты идут по календарному году. О продаже в 2026 году сообщают в декларации за 2026 год, а налог на возврат, который из-за неё возникнет, удерживают до июня 2028 года.⁷

Примечания

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/ta>

x-return/completing-a-tax-return/personal-income/line-12700-capital-gains/principal-residence-other-real-estate.html (дата обращения 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> (дата обращения 2026-10-06)

3. См. пункты 2.11 (обычное проживание) и 2.28 (правило «плюс один»). 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> (дата обращения 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> (дата обращения 2026-10-06)

5. Статья 2, определение дохода. 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> (дата обращения 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.serviccanada.gc.ca/apps/EForms/pdf/en/ISP-3026.pdf> (дата обращения 2026-10-06)

7. Пример приведён для наглядности по порогу 2026 года: (\$140,000 минус \$95,323), умноженное на 15%. Все остальные факторы настоящей декларации в нём не учтены. 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> (дата обращения 2026-10-06)

8. Предел дохода на октябрь–декабрь 2026 года; он меняется каждый квартал. 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> (дата обращения 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> (дата обращения 2026-10-06)

OAS Guides — независимая информационная служба. Мы не входим в состав Правительства Канады или Service Canada и не связаны с ними. Эта статья содержит общую информацию и не является юридической или финансовой консультацией. Мы не можем обещать какой-либо результат по заявлению или жалобе. Суммы пособий обычно меняются каждые три месяца; в этой статье указана дата её последней проверки.