

Pagbebenta ng bahay ng pamilya pagkatapos ng 60: ang exemption, ang cottage, at ang nakikita ng GIS at OAS

Ang tubo sa pagbebenta ng bahay na naging principal residence (pangunahing tirahan) ng pamilya sa bawat taong pag-aari ito ay karaniwang walang buwis, pero kailangan pa ring iulat ang pagbebenta sa Schedule 3 at sa Form T2091. Isang bahay lamang ang maaaring italaga ng pamilya para sa bawat taon, kaya ang cottage o ang dating paupahan ay maaaring mag-iwan ng bahagi ng tubo na may buwis. Binibilang na kita para sa GIS at sa OAS recovery tax ang taxable gain (tubong may buwis), pero hindi ang tubong exempt.

Huling sinuri: 2026-10-06. Basahin online:
<https://oasguide.ca/tl/library/selling-the-family-home>

Kailangan pa ring iulat ang pagbebentang exempt

Ang pagbebenta ng bahay na laging tahanan ng pamilya ay karaniwang walang buwis, pero may papeles pa rin. Sinasabi ng Canada Revenue Agency (CRA) na ang tubo sa ari-ariang principal residence lamang sa bawat taong pag-aari ito ay karaniwang exempt (walang buwis).¹

Kailangan pa ring iulat ng nagbebenta ang pagbebenta sa Schedule 3, Capital Gains (or Losses), at sagutan ang Form T2091(IND).¹

Pinapayagan lamang ng CRA ang exemption kung iniulat sa return ang pagbebenta at ang designation (pagtatalaga ng bahay bilang principal residence).¹ Hinihingi ng Schedule 3 ang taon kung kailan binili ang bahay, ang presyo ng pagbebenta, at ang paglalarawan ng ari-arian.² Sa ilang kaso, maaaring tanggapin ang designation na ginawa nang huli. Ang multa ay \$100 para sa bawat buong buwan pagkatapos ng orihinal na due date, hanggang sa pinakamataas na \$8,000.²

Isang bahay lamang ang maaaring italaga ng pamilya para sa bawat taon

Hindi lamang bahay sa lungsod ang maaaring maging principal residence. Kasama sa listahan ng CRA ang cottage, condominium, apartment, mobile home, at houseboat.¹ Ang may-ari, ang asawa o common-law partner (kinakasama), ang dating asawa, o ang anak ay dapat tumira rito sa ilang panahon sa loob ng taon.¹ Sinasabi ng gabay ng CRA tungkol sa principal residence na sapat na ang tumira sa bahay nang maikling panahon sa loob ng taon.³

Para sa 1982 at mga sumunod na taon, isang bahay lamang ang maaaring italaga ng pamilya bilang principal residence nito para sa bawat taon.¹ Para sa 1993 at mga sumunod na taon, ang pamilya ay nangangahulugang ang may-ari, ang asawa o common-law partner na hindi hiwalay, at ang mga anak na umaasa sa kanila.¹ Ang mag-asawang may bahay at cottage nang sabay ay kailangang pumili kung aling ari-arian ang sasaklaw sa bawat isa sa mga taong iyon.

Ginagawa ang pagpili kapag ibinenta ang ari-arian, sa Form T2091(IND). Kinukuwenta sa isang formula ang bahaging exempt ng tubo. Hinahati nito ang isa na dinagdagan ng bilang ng mga taong itinalaga sa bilang ng mga taong pag-aari ang ari-arian.³ Ang dagdag na isang taon ay para sa pamilyang bumibili ng bagong bahay at nagbebenta ng luma sa parehong taon. Sa taong iyon, parehong itinuturing na principal residence ang dalawang ari-arian.³ Ang taong ginamit na para sa bahay ay hindi na magagamit muli sa ibang pagkakataon para sa cottage.

Maaaring mawalan ng bahagi ng exemption ang bahay na pinaupahan

Kapag naging paupahan ang principal residence, itinuturing ng CRA na ibinenta ito ng may-ari sa fair market value (halaga sa merkado), kahit walang naibenta.¹ Maaaring magkaroon ng capital gain sa puntong iyon. Sa halip, maaaring mag-file ang may-ari ng election (pormal na pagpili) sa ilalim ng subsection 45(2) ng Income Tax Act.¹ Sa election

na iyon, maaari pa ring italaga ang ari-arian bilang principal residence nang hanggang apat na taon habang pinauupahan ito. Kailangang manatiling residente ng Canada ang may-ari at walang ibang ari-ariang italaga para sa mga taong iyon.¹

Gumagana rin ang patakaran sa kabilang direksyon. Ang paupahang lilipatan kalaunan ng may-ari ay maaaring saklawin ng election sa ilalim ng subsection 45(3), na ginagawa sa pamamagitan ng pirmadong sulat na nakalakis sa return.¹ Ang bahagi ng tubo na para sa mga taong hindi saklaw ng anumang designation ay maaaring may buwis.

Binibilang na kita para sa GIS at sa OAS recovery tax ang taxable gain

Para sa 2025, sinasabi ng CRA na karaniwang kalahati ng capital gain ang idinadagdag sa kita.⁴ Ang kalahating iyon ay tinatawag na taxable capital gain, at iniuulat ito sa line 12700 ng return.⁴

Ang Guaranteed Income Supplement (GIS) ay buwanang bayad para sa mga taong 65 pataas na tumatanggap ng Old Age Security (OAS) at mababa ang kita. Itinatakda ng Old Age Security Act ang kita para sa GIS bilang kitang kinukuwenta sa ilalim ng Income Tax Act, na may listahan ng mga eksepsiyon.⁵ Wala sa listahang iyon ang capital gains. Hinihingi ng GIS income statement ng Service Canada ang capital gains mula sa line 12700.⁶ Ang tubong exempt sa principal residence ay hindi iniuulat bilang taxable capital gain, kaya hindi ito umaabot sa line 12700.

Ang OAS recovery tax, na madalas tawaging clawback o pagbawi ng OAS, ay batay sa net world income. Para sa kita sa 2026, ipinapatupad ito sa kitang lampas sa \$95,323, at ang 15% ng kitang lampas sa halagang iyon ay ibinabalik mula sa OAS mula Hulyo 2027 hanggang Hunyo 2028.⁷ Sa halimbawang ito, ang taong may \$40,000 na ibang kita ay nagbenta ng cottage noong 2026 na may tubong \$200,000 na hindi saklaw ng exemption. Sa rate na kalahati, nagdadagdag ang tubo ng \$100,000 sa kita, para sa kabuuang \$140,000. Ang recovery tax ay magiging \$6,701.55.

Nakaaapekto rin sa GIS ang parehong tubo. Batay ang GIS sa kita noong nakaraang taon.⁸ Para sa Oktubre hanggang Disyembre 2026, ang income limit ng GIS para sa taong walang asawa ay kitang mas mababa sa \$23,112.⁸ Napakalayo sa limit na iyon ang taxable gain na \$100,000. Binibilang ang tubo sa kita ng isang taon lamang, kaya ang naaapektuhan ay ang GIS na batay sa taong iyon.

Kung saan itinatago ang napagbentahan ay nagbabago sa kung ano ang bubuwisan sa hinaharap

Hindi kita ang perang mula sa pagbebentang exempt, pero ang kikitain nito pagkatapos ay maaaring maging kita. Iba ang pagtrato sa tax-free savings account (TFSA). Ang TFSA dollar limit para sa 2026 ay \$7,000, at naipapasa sa mga susunod na taon ang hindi nagamit na contribution room mula sa mga naunang taon.⁹ Ang halagang na-withdraw ay ibinabalik sa contribution room sa Enero 1 ng sumunod na taon.⁹ Ipinapaliwanag ng artikulo ng Aklatan ng Pagreretiro tungkol sa TFSA pagkatapos ng 60 kung paano itinuturing ang mga TFSA withdrawal para sa GIS at sa recovery tax.

Hindi sinasabi ng OAS Guides kung aling bahay ang dapat italaga para sa aling mga taon, o kung saan dapat ilagay ang napagbentahan. Ang nagbebenta at ang sarili niyang tax adviser o financial adviser ang magpapasya sa mga iyon. Sumusunod sa calendar year ang mga petsa. Ang pagbebenta noong 2026 ay iniuulat sa return para sa 2026, at ang anumang recovery tax na idinulot nito ay binabayaran hanggang Hunyo 2028.⁷

Mga tala

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> (binuksan noong 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> (binuksan noong 2026-10-06)

3. Tingnan ang mga talata 2.11 (ordinarily inhabited, o karaniwang tinitirhan) at 2.28 (ang one-plus rule). 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> (binuksan noong 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> (binuksan noong 2026-10-06)
5. Section 2, kahulugan ng income (kita). 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> (binuksan noong 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> (binuksan noong 2026-10-06)
7. Halimbawa lamang ang kuwenta, gamit ang threshold para sa 2026: (\$140,000 bawas \$95,323) pinarami sa 15%. Hindi nito isinasaalang-alang ang anumang ibang salik sa totoong return. 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> (binuksan noong 2026-10-06)
8. Income limit para sa Oktubre hanggang Disyembre 2026; nagbabago ito bawat quarter. 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> (binuksan noong 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> (binuksan noong 2026-10-06)

Ang OAS Guides ay isang malayang serbisyo ng impormasyon. Hindi kami bahagi ng, o konektado sa, Gobyerno ng Canada o Service Canada. Ang artikulong ito ay pangkalahatang impormasyon lamang, hindi payong legal o pinansyal. Hindi namin maipapangako ang anumang resulta ng isang aplikasyon o apela. Karaniwang nagbabago ang halaga ng mga benepisyo tuwing tatlong buwan; nakasaad sa artikulong ito ang petsa ng huli naming pagsusuri nito.