

60 کے بعد خاندانی گھر بیچنا: چھوٹ، کاٹیج، اور GIS اور OAS کیا دیکھتے ہیں

جو گھر اپنی ملکیت کے ہر سال خاندان کی بنیادی رہائش گاہ (principal residence) رہا ہو، اس کی فروخت پر منافع عام طور پر ٹیکس سے مستثنیٰ ہوتا ہے، لیکن فروخت کو پھر بھی شیڈول 3 اور فارم T2091 پر ظاہر کرنا ضروری ہے۔ ایک خاندان ہر سال کے لیے صرف ایک گھر نامزد کر سکتا ہے، اس لیے کاٹیج یا پہلے کرائے پر دیا گیا گھر منافع کا کچھ حصہ قابل ٹیکس چھوڑ سکتا ہے۔ قابل ٹیکس منافع GIS اور OAS ریکوری ٹیکس کے لیے آمدنی شمار ہوتا ہے، جبکہ مستثنیٰ منافع نہیں۔

آخری بار جانچا گیا: 2026-10-06. آن لائن پڑھیں:

<https://oasguide.ca/ur/library/selling-the-family-home>

مستثنیٰ فروخت کو بھی ظاہر کرنا ضروری ہے

جو گھر ہمیشہ خاندان کا گھر رہا ہو اسے بیچنے پر عام طور پر کوئی ٹیکس نہیں لگتا، لیکن کاغذی کارروائی پھر بھی ہوتی ہے۔ کینیڈا ریونیو ایجنسی (CRA) کہتی ہے کہ جو جائیداد اپنی ملکیت کے ہر سال صرف بنیادی رہائش گاہ رہی ہو، اس پر منافع عام طور پر ٹیکس سے مستثنیٰ ہے۔ بیچنے والے کو پھر بھی فروخت شیڈول Capital، 3، Gains (or Losses) پر ظاہر کرنی ہوگی اور فارم T2091 (IND) بھرنے ہوگا۔

CRA یہ چھوٹ صرف اسی صورت میں دیتی ہے جب فروخت اور نامزدگی (designation) ریٹرن پر ظاہر کی جائیں۔ شیڈول 3 میں گھر خریدنے کا سال، فروخت کی قیمت اور جائیداد کی تفصیل پوچھی جاتی ہے۔ دیر سے کی گئی نامزدگی بعض صورتوں میں قبول کی جا سکتی ہے۔ جرمانہ اصل آخری تاریخ کے بعد ہر پورے

مہینے کے لیے \$100 ہے، زیادہ سے زیادہ \$8,000 تک۔ □

ایک خاندان ہر سال کے لیے صرف ایک گھر نامزد کر سکتا ہے

بنیادی رہائش گاہ صرف شہر کے مکان تک محدود نہیں۔ CRA کی فہرست میں کالج، کونڈو مینیم، اپارٹمنٹ، موبائل ہوم اور ہاؤس بوٹ شامل ہیں۔ □ مالک، شریک حیات یا کامن لاپارٹنر، سابق شریک حیات، یا بچے کا سال کے دوران کسی وقت اس میں رہنا ضروری ہے۔ □ بنیادی رہائش گاہوں کے بارے میں CRA کی رہنمائی کہتی ہے کہ سال میں تھوڑے عرصے کے لیے گھر میں رہنا کافی ہے۔ □

1982 اور اس کے بعد کے برسوں کے لیے، ایک خاندان ہر سال کے لیے صرف ایک گھر کو اپنی بنیادی رہائش گاہ نامزد کر سکتا ہے۔ □ 1993 اور اس کے بعد کے لیے، خاندان سے مراد مالک، ایسا شریک حیات یا کامن لاپارٹنر جو علیحدہ نہ ہو، اور زیر کفالت بچے ہیں۔ □ جس جوڑے کے پاس ایک ہی وقت میں مکان اور کالج دونوں تھے، اسے ان برسوں میں سے ہر سال کے لیے چننا ہوگا کہ کون سی جائیداد اس سال کا احاطہ کرے۔

یہ انتخاب جائیداد سچے وقت فارم (IND) T2091 پر کیا جاتا ہے۔ منافع کا مستثنیٰ حصہ ایک فارمولے سے نکالا جاتا ہے۔ یہ فارمولا ایک جمع نامزد کیے گئے برسوں کی تعداد کو جائیداد کی ملکیت کے برسوں کی تعداد سے تقسیم کرتا ہے۔ □ یہ اضافی ایک سال اس خاندان کا خیال رکھتا ہے جو ایک ہی سال میں نیا گھر خریدے اور پرانا بیچے۔ اس سال دونوں جائیدادوں کو بنیادی رہائش گاہ سمجھا جاتا ہے۔ □ جو سال مکان کے لیے استعمال ہو جائے، وہ بعد میں کالج کے لیے دوبارہ استعمال نہیں ہو سکتا۔

جو گھر کرائے پر دیا گیا ہو وہ چھوٹ کا کچھ حصہ کھو سکتا ہے

جب بنیادی رہائش گاہ کرائے کی جائیداد بن جائے تو CRA مالک کو ایسا سمجھتی ہے جیسے اس نے اسے بازاری قیمت (fair market value) پر بیچ دیا ہو، حالانکہ کچھ بھی بیچا نہیں گیا۔ □ اس وقت کیپیٹل گین (سرمائے

پر منافع پیدا ہو سکتا ہے۔ اس کے بجائے مالک انکم ٹیکس ایکٹ (Income Tax Act) کی ذیلی دفعہ (2) 45 کے تحت انتخاب (election) فائل کر سکتا ہے۔ □ اس انتخاب کے ساتھ، جائیداد کرائے پر رہتے ہوئے بھی زیادہ سے زیادہ چار سال تک بنیادی رہائش گاہ نامزد کی جا سکتی ہے۔ مالک کا کینیڈا کا رہائشی رہنا اور ان برسوں کے لیے کوئی دوسری جائیداد نامزد نہ کرنا ضروری ہے۔ □

یہ قاعدہ الٹی سمت میں بھی کام کرتا ہے۔ اگر مالک بعد میں کرائے کی جائیداد میں خود رہنے لگے تو اس پر ذیلی دفعہ (3) 45 کے تحت انتخاب لاگو ہو سکتا ہے، جو ریٹرن کے ساتھ لگائے گئے دستخط شدہ خط کے ذریعے کیا جاتا ہے۔ □ منافع کا وہ حصہ جو ان برسوں سے تعلق رکھتا ہو جن پر کوئی نامزدگی لاگو نہیں، قابل ٹیکس ہو سکتا ہے۔

قابل ٹیکس منافع GIS اور OAS ریکوری ٹیکس کے لیے آمدنی شمار ہوتا ہے

2025 کے لیے CRA کہتی ہے کہ عام طور پر کیپیٹل گین کا آدھا حصہ آمدنی میں شامل کیا جاتا ہے۔ □ اس آدھے حصے کو قابل ٹیکس کیپیٹل گین (taxable capital gain) کہا جاتا ہے، اور اسے ریٹرن کی لائن 12700 پر ظاہر کیا جاتا ہے۔ □

گارنٹیڈ انکم سپلیمنٹ 65 (GIS) سال اور اس سے زیادہ عمر کے ان لوگوں کے لیے ماہانہ ادائیگی ہے جنہیں اولڈ ایج سیکیورٹی (OAS) ملتی ہے اور جن کی آمدنی کم ہے۔ اولڈ ایج سیکیورٹی ایکٹ GIS کے لیے آمدنی کی تعریف یوں کرتا ہے کہ یہ انکم ٹیکس ایکٹ کے تحت نکالی گئی آمدنی ہے، کچھ استثنائے فہرست کے ساتھ۔ □ کیپیٹل گینز اس فہرست میں نہیں۔ سروس کینیڈا (Service Canada) کا GIS آمدنی کا گوشوارہ لائن 12700 سے کیپیٹل گینز پوچھتا ہے۔ □ بنیادی رہائش گاہ پر مستثنیٰ منافع قابل ٹیکس کیپیٹل گین کے طور پر ظاہر نہیں کیا جاتا، اس لیے وہ لائن 12700 تک نہیں پہنچتا۔

OAS ریکوری ٹیکس، جسے عام طور پر کلاہیک کہا جاتا ہے، دنیا بھر کی خالص آمدنی (net world income) پر مبنی ہے۔ 2026 کی آمدنی کے لیے یہ \$95,323 سے اوپر لاگو ہوتا ہے، اور اس حد سے زیادہ آمدنی کا 15%

جولائی 2027 سے جون 2028 تک OAS میں سے واپس کیا جاتا ہے۔ □ اس مثال میں، \$40,000 کی دوسری آمدنی والا ایک شخص 2026 میں ایک کاٹج بیچتا ہے جس پر \$200,000 کا منافع ہے جو چھوٹ میں شامل نہیں۔ آدھے کی شرح پر یہ منافع آمدنی میں \$100,000 کا اضافہ کرتا ہے، اور کل آمدنی \$140,000 ہو جاتی ہے۔ ریکوری ٹیکس \$6,701.55 ہوگا۔

یہی منافع GIS پر بھی اثر ڈالتا ہے۔ GIS پچھلے سال کی آمدنی پر مبنی ہے۔ □ اکتوبر سے دسمبر 2026 کے لیے، اکیلے فرد کے لیے GIS کی آمدنی کی حد \$23,112 سے کم آمدنی ہے۔ □ \$100,000 کا قابل ٹیکس منافع اس حد سے کہیں زیادہ ہے۔ یہ منافع صرف ایک سال کی آمدنی میں شمار ہوتا ہے، اس لیے یہ اس GIS پر اثر ڈالتا ہے جو اس سال پر مبنی ہو۔

فروخت کی رقم کہاں رکھی جائے، اس سے بعد میں لگنے والا ٹیکس بدلتا ہے

مستثنیٰ فروخت سے ملنے والی رقم آمدنی نہیں، لیکن بعد میں اس سے ہونے والی کمائی آمدنی ہو سکتی ہے۔ ٹیکس فری سیونگز اکاؤنٹ (TFSA) کے ساتھ مختلف سلوک ہوتا ہے۔ 2026 کے لیے TFSA کی ڈالر حد \$7,000 ہے، اور پچھلے برسوں کی غیر استعمال شدہ گنجائش آگے منتقل ہوتی ہے۔ □ نکالی گئی رقم اگلے سال 1 جنوری کو گنجائش میں واپس شامل ہو جاتی ہے۔ □ ریٹائرمنٹ لائبریری کا 60 کے بعد TFSA والا مضمون بتاتا ہے کہ GIS اور ریکوری ٹیکس کے لیے TFSA سے نکالی گئی رقم کو کیسے دیکھا جاتا ہے۔

OAS Guides یہ نہیں بتاتا کہ کون سا گھر کن برسوں کے لیے نامزد کیا جائے، یا فروخت کی رقم کہاں رکھی جائے۔ یہ فیصلے بچنے والے اور ان کے اپنے ٹیکس مشیر یا مالی مشیر کے ہیں۔ تاریخیں کیلنڈر سال کے مطابق چلتی ہیں۔ 2026 میں ہونے والی فروخت 2026 کے ریٹرن پر ظاہر کی جاتی ہے، اور اس کی وجہ سے لگنے والا کوئی بھی ریکوری ٹیکس جون 2028 تک واپس کیا جاتا ہے۔ □

حواشی

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

leting-a-tax-return/personal-income/line-12700-capital-gains/principal-residence-other-real-estate.html
(دیکھنے کی تاریخ 2026-10-06)

2. Canada Revenue Agency, “Reporting the sale of your principal residence for individuals (other than trusts)”, page modified 2021-06-26

ent-budgets/budget-2016-growing-middle-class/reporting-sale-your-principal-residence-individuals.html
(دیکھنے کی تاریخ 2026-10-06)

3. پیراگراف 2.11 (عام طور پر رہائش پذیر، ordinarily inhabited) اور 2.28 (ایک جمع والا قاعدہ، one-plus rule) دیکھیں۔
Canada Revenue Agency, “Income Tax Folio S1-F3-C2, Principal Residence”, page modified 2024-01-30

index/series-1-individuals/folio-3-family-unit-issues/income-tax-folio-s1-f3-c2-principal-residence.html
(دیکھنے کی تاریخ 2026-10-06)

4. Canada Revenue Agency, “Definitions for capital gains”, page modified 2026-02-05

return/completing-a-tax-return/personal-income/line-12700-capital-gains/definitions-capital-gains.html
(دیکھنے کی تاریخ 2026-10-06)

5. سیکشن 2، آمدنی کی تعریف – Old Age Security Act (Government of Canada), Justice Laws Website
“(R.S.C., 1985, c. O-9)”, current to 2025-01-22

(دیکھنے کی تاریخ 2026-10-06) <https://laws-lois.justice.gc.ca/eng/acts/O-9/page-1.html>

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

(دیکھنے کی تاریخ <https://catalogue.servicecanada.gc.ca/apps/EForms/pdf/en/ISP-3026.pdf>)
(2026-10-06)

7. یہ مثال 2026 کی حد استعمال کرتے ہوئے ایک وضاحت ہے: (\$140,000 منفی \$95,323) ضرب 51%۔ یہ حقیقی ریٹرن کے ہر دوسرے عنصر کو نظر انداز کرتی ہے۔ Old Age Security pension (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>
(دیکھنے کی تاریخ 2026-10-06)

8. اکتوبر سے دسمبر 2026 کی آمدنی کی حد: یہ ہر سہ ماہی بدلتی ہے۔ (Government of Canada (Service Canada)

.“Guaranteed Income Supplement: How much you could receive”, page modified 2026-09-29

/services/benefits/publicpensions/old-age-security/guaranteed-income-supplement/benefit-amount.html

(دیکھنے کی تاریخ 2026-10-06)

9. Canada Revenue Agency, “Calculate your TFSA contribution room”, page modified

.2026-02-20

enue-agency/services/tax/individuals/topics/tax-free-savings-account/contributing/calculate-room.html

(دیکھنے کی تاریخ 2026-10-06)

OAS Guides ایک آزاد معلوماتی سروس ہے۔ ہم حکومت کینیڈا (Government of Canada) یا سروس کینیڈا (Service Canada) کا حصہ نہیں ہیں، اور نہ ہی ان سے ہمارا کوئی تعلق ہے۔ یہ مضمون عام معلومات ہے، قانونی یا مالی مشورہ نہیں۔ ہم کسی درخواست یا ایپل کے کسی نتیجے کا وعدہ نہیں کر سکتے۔ فوائد کی رقمیں عام طور پر ہر تین ماہ بعد بدلتی ہیں؛ اس مضمون میں وہ تاریخ درج ہے جب ہم نے اسے آخری بار جانچا تھا۔