

60岁以后出售家庭住宅：主要住所免税、度假屋，以及保证收入补助金和老年保障金怎样计算

如果一处住房在拥有的每一年都是家庭的主要住所，出售时的收益通常免税，但出售仍然必须在附表3（Schedule 3）和T2091表格上申报。一个家庭每一年只能指定一处住房，所以度假屋或以前出租过的房子，可能让一部分收益要交税。应税收益在保证收入补助金（GIS）和老年保障金回收税中算作收入，免税收益则不算。

最后核对日期: 2026-10-06. 在线阅读: <https://oasguide.ca/zh-hans/library/selling-the-family-home>

免税的出售仍然必须申报

出售一直是家庭住宅的房子，通常不用交税，但仍然要办手续。加拿大税务局（CRA）说明，如果一处房产在拥有的每一年都只作为主要住所，出售它的收益一般免税。¹ 卖方仍然必须在附表3《Capital Gains (or Losses)》（资本收益或损失）上申报这次出售，并填写T2091(IND)表格。¹

只有在报税表上申报了出售和指定，加拿大税务局才会给予免税。¹ 附表3要求填写买房的年份、售价和房产的描述。² 在某些情况下，迟交的指定也可以被接受。罚款是原截止日期之后每个完整的月份\$100，最高\$8,000。²

一个家庭每一年只能指定一处住房

主要住所并不限于城里的房子。加拿大税务局列出的类型包括度假屋（cottage）、共管公寓（condominium）、公寓、活动房屋和船屋。¹ 业主、配偶或同居伴侣、前配偶或子女，必须在该年的某个时候在里面住过。¹ 加拿大税务局关于主要住所的指引说，一年中只住过很短的时间也就够了。³

从1982年及以后的年份起，一个家庭每一年只能指定一处住房作为主要住所。¹ 从1993年及以后，家庭是指业主、没有分居的配偶或同居伴侣，以及受抚养的子女。¹ 同一时期拥有一栋房子和一处度假屋的夫妻，必须为这些年份中的每一年，选择由哪一处房产来涵盖。

这个选择在出售房产时，在T2091(IND)表格上作出。收益中免税的部分用一个公式计算：用一加上指定的年数，再除以拥有房产的年数。³ 多出来的这一年，是为在同一年买新房、卖旧房的家庭而设的。在那一年，两处房产都被当作主要住所。³ 已经用在房子上的年份，以后不能再用在度假屋上。

以前出租过的住房可能失去一部分免税

主要住所改为出租时，加拿大税务局把业主当作已经按公平市价把它卖出，虽然实际上什么也没有卖。¹ 这时可能产生资本收益。业主也可以改为按照《所得税法》第45(2)款作出选择（election）。¹ 作出这项选择后，房产在出租期间最多还可以被指定为主要住所四年。业主必须仍然是加拿大居民，而且在这些年份不能指定任何其他房产。¹

这条规定反过来也适用。业主后来搬进去住的出租房产，可以按照第45(3)款作出选择，方法是在报税表上附一封签了名的信。¹ 收益中属于没有被任何指定涵盖的年份的那一部分，可能要交税。

应税收益在保证收入补助金和老年保障金回收税中算作收入

就2025年而言，加拿大税务局说一般是把资本收益的一半加进收入。⁴ 这一半叫做应税资本收益，在报税表第12700行申报。⁴

保证收入补助金（GIS）是发给65岁或以上、领取老年保障金（OAS）而且收入较低人士的月度款项。《老年保障金法》把保证收入补助金所用的收入，定义为按《所得税法》计算的收入，另外列出一些例外。⁵ 资本收益不在这份例外名单上。加拿大服务局的保证收入补助金收入申报表，要求填写第12700行的资本收益。⁶ 主要住所的免税收益不作为应税资本收益申报，所以不会出现在第12700行。

老年保障金回收税，常被称为clawback（回收），按全球净收入计算。就2026年的收入而言，超过\$95,323就适用回收税，超出这条线的收入的15%，要在2027年7月到2028年6月期间从老年保障金中退回。⁷ 举例来说，一个有\$40,000其他收入的人，在2026年出售一处度假屋，有\$200,000的收益不在免税范围之内。按一半计算，这笔收益让收入增加\$100,000，总收入为\$140,000。回收税将是\$6,701.55。

同一笔收益也会影响保证收入补助金。保证收入补助金按上一年的收入计算。⁸ 2026年10月至12月，单身人士的保证收入补助金收入上限是收入低于\$23,112。⁸ \$100,000的应税收益远远超过这个上限。这笔收益只计入一年的收入，所以影响的

是按那一年计算的保证收入补助金。

售房款放在哪里，会改变以后要交税的部分

免税出售得到的钱不是收入，但这笔钱以后赚到的钱可能是收入。免税储蓄账户（TFSA）的处理方式不同。2026年TFSA的额度是\$7,000，以前年份没用完的额度可以结转。⁹ 取出的金额，会在下一年的1月1日加回到额度中。⁹ 退休图书馆中关于60岁以后TFSA的文章，解释了从TFSA取款在保证收入补助金和回收税方面怎样处理。

哪一处住房指定哪些年份，售房款应该放在哪里，OAS Guides都不会给出意见。这些选择属于卖方和他们自己的税务顾问或理财顾问。日期按日历年计算。2026年的出售在2026年的报税表上申报，由此产生的回收税要一直退还到2028年6月。

7

注释

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> (访问日期 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> (访问日期 2026-10-06)
3. 见第2.11段（通常居住）和第2.28段（加一规则）。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> (访问日期 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> (访问日期 2026-10-06)
5. 第2条，收入的定义。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> (访问日期 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> (访问日期 2026-10-06)

7. 这个例子是用2026年门槛所作的说明：（\$140,000减\$95,323）乘以15%。它没有考虑实际报税中的任何其他因素。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> (访问日期 2026-10-06)

8. 2026年10月至12月的收入上限；每个季度都会改变。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> (访问日期 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> (访问日期 2026-10-06)

OAS Guides 是一个独立的信息服务网站。我们不属于加拿大政府或加拿大服务局（Service Canada），与它们也没有任何关系。本文只提供一般信息，不是法律或理财建议。我们不能保证任何申请或上诉的结果。福利金额通常每三个月调整一次；本文注明了我们最后核对的日期。