

BC 投機空置稅 (BC Speculation and Vacancy Tax)

繼溫哥華市政府 2017 年實施的空屋稅(Empty Home Tax)，BC 省政府於 2018 年 11 月 27 日通過 Bill 45 Budget Measures Implementation "投機空置稅"(Speculation and Vacancy Tax, SVT) 法案，並自 2018 年 1 月 1 日起實施徵稅。此案針對在 BC 省擁有房產的業主。BC 省政府將於每年 12 月 31 日對擁有房產的業主徵稅。申報通知將於 1 月底 2 月中送出，所有房產擁有人必須於 2019 年 3 月 31 日前向省政府申報，並於 2019 年 7 月 2 日前提交稅額。

A. 投機稅計算？

2018 年投機稅率統一為年度政府房產物業估價(BC Assessment)的 0.5%

2019 年後投機稅率則細分

- 海外買家和衛星家庭成員為該年度房產物業估價的 2%
- 外省來 BC 省買房的加拿大公民和永久居留居民為 0.5%
- 長期居住在 BC 省本地擁有主要住宅外房產空置的加拿大公民和永久居民則為 0.5%

省政府將根據房產權所有人所有權比例計算徵稅，而每位產權人都必須各自申報

* 衛星家庭定義為全年全球收入大部分未申報至加拿大納稅申報表者或夫婦

B. 豁免條件：

1. 主要居住地 Principal Residence
 - 房產為年度居住最長的住所
 - 業主必須是加拿大公民或加拿大永久居民，且為 BC 稅務居民，而並不屬於衛星家庭成員
 - 海外買家或衛星家庭成員不得以主要居住地豁免
 - 夫妻一起只能擁有一個主要居住地，除非當年度有例外，如夫妻因工作或醫療關係分開兩地
2. 租賃房產
 - 租賃單位必須為完整住宅(具備廚房、臥室、浴室和客廳等設施)
 - 以月為單位，2018 年需出租至少三個月；2019 年則需要出租至少六個月才可豁免
 - 對於衛星家庭成員、海外或跨省份買家可將房產出租豁免徵稅

- 若業主與租客為親屬，且業主為加拿大公民、永久居民而非衛星家庭一般可豁免。然而若業主為海外買家或衛星家庭則有諸多限制，如租客居民身份限制和租客 BC 省內收入必需達房產市值租金的 3 倍以上才可豁免

3. 其他

- a) 空置土地豁免 (只適用於 2018 年)
- b) 正在建設或實質性翻修的房產豁免
- c) 當年搬遷離開 BC 省
- d) 當年度購買的房子 (只適用於支付了地產轉移費或是地產轉移費免稅的購房)
- e) 業主當年度去世
- f) 因醫療關係須搬離開主要居住地 (需經過醫生簽署同意)
- g) 因夫妻分居而雙方各擁有主要居住地 (需結婚兩年以上，目前分居六十天以上且持續分居狀態)
- h) 租賃限制的物業豁免 (只適用於 2018 和 2019 年)
 - 若於 2018 年 10 月 16 日前設立的契約或分層地契條例有所限制 或
 - 租賃物業為 Strata Hotel 酒店

C. 投機稅適用區域

- 大溫地區所有城市 (除 Bowen Island, Lions Bay Village and Electoral area A, but including UBC and the University Endowment Lands)
- 大維多利亞地區
- City of Abbotsford
- District of Mission
- City of Chilliwack
- City of Kelowna 等城市與地區

D. 投機稅抵免額度？

以下稅收抵免額(Tax Credit)可以用來抵扣投機稅：

- 海外買家和衛星家庭成員
 - 可以以年度 BC 省申報收入的 20% 來拿做抵扣投機稅
 - 若房產為主要住宅，抵免額度可全額抵扣

- 若房產為非主要住宅，至少還是要繳交該年度房產物業估價的 0.5%
 - 當年度尚未抵用的抵免額度可在往後兩年使用或轉送給伴侶做使用
 - 外省來 BC 省買房的加拿大公民和永久居留居民
 - 可以以年度 BC 省申報收入來拿做抵扣投機稅
 - 若房產為主要住宅，抵免額度可全額抵扣
 - 若房產為非主要住宅，至少還是要繳交該年度房產物業估價的 0.5%
 - 當年度尚未抵用的抵免額度可在往後兩年使用或轉送給伴侶做使用
 - BC 省本地擁有主要住宅外房產空置的加拿大公民和永久居民
 - 可以以年度至多\$2,000 抵免額抵扣有效抵扣年度房產物業估價\$400,000 的房產或降低房產物業估價\$400,000 以上的投機稅
 - 一個房產至多抵扣\$2,000
 - 個人額度至多抵扣\$2,000
 - 當年度尚未抵用的免稅額度並不能往後推或轉送給伴侶使用
- * BC 省申報收入為業主該年度工作、商業營業、投資等申報的收入

Reference: <http://www.bclaws.ca/civix/document/id/bills/billscurrent/3rd41st:gov45-3>