

# مجله تخصصی سرای ونکوور Saraye Vancouver

Persian Real Estate Magazine

M s V a n c o u v e r . c o m

شماره هجدهم

Eighteenth Issue



## چند کلمه با شما

سلام و درود بر شما همراهان محترم مجله‌ی سرای و نکور. بسیار خوشحالم که باز هم فرصتی دست داد تا با انتشار هجدهمین شماره از مجله‌ی سرای و نکور در خدمت شما باشم و بتوانم دانسته‌ها خود را با شما به اشتراک بگذارم.



در این شماره از سرای و نکور، سعی کرده‌ام بر روی قوانین و معافیت‌های مالیاتی بیشتر تمرکز کنم و تغییرات جدید را به شما معرفی کنم. خبر خوب اینکه از یکم آوریل ۲۰۲۴، سقف ارزش بازاری ملک برای بهره‌مندی از معافیت مالیاتی خانه‌های نوساز از ۷۵۰,۰۰۰ دلار به ۱,۱۰۰,۰۰۰ دلار افزایش یافته است. یعنی اگر واجد شرایط باشید، شاید از پرداخت مالیات PTT خانه‌های نوساز معاف شوید. در ضمن اگر خانه اولی باشید و ارزش منصفانه و بازاری ملکی که می‌خرید حداکثر ۸۳۵,۰۰۰ دلار باشد، شاید از پرداخت مالیات PTT معاف شوید. در نظر داشته باشید که یکی از قوانین مهم مالیاتی که در سال ۲۰۲۵ اجرایی می‌شود، مالیات Flipping Tax است. ساز و کار این مالیات اینگونه است که اگر در طی دو سال پس از خرید ملک، آن را بفروشید، احتمالاً به درآمد حاصل از فروش یک مالیات تعلق خواهد گرفت. در آخر بحث فروش خانه‌های مستاجر نشین را برایتان توضیح می‌دهم و قوانین مرتبط را برایتان شرح می‌دهم.

امیدوارم با ارائه‌ی این مطالب بتوانم مسیر خانه دار شدن شما را هموارتر کنم. لطفا نظرات سازنده‌ی خود را با من به اشتراک بگذارید.

با تشکر - محسن صانعی

## فهرست

- ۲ معافیت مالیاتی برای خانه‌های نوساز
- ۶ معافیت مالیاتی برای خانه اولی‌ها
- ۹ مالیات بر سود حاصل از فروش ملک (Flipping Tax)
- ۱۱ فروش املاک دارای مستاجر

مجله‌ی سرای و نکور، شماره هجدهم

تماس با ما: +1604-506-4706

ایمیل: Moh@mohsensanei.com

Scan Me



وبسایت

برای بازدید از سایت و پیج اینستاگرام ما حتما این کدهای QR را اسکن نمایید و یا در نسخه‌ی PDF بر روی آن‌ها کلیک کنید.

Scan Me



اینستاگرام

## معافیت مالیاتی برای خانه‌های نوساز

در برنامه‌ی معافیت مالیاتی Newly Built Home Exemption کل یا بخشی از مالیات نقل و انتقال ملک PTT بخشیده می‌شود. البته به شرطی که خانه‌ای که می‌خرید محل اصلی اقامتتان باشد و شرایط لازم برای معافیت را داشته باشید. یعنی هم ملکی که می‌خرید هم خودتان واجد شرایط باشید.

**معافیت کامل:** از یکم آوریل ۲۰۲۴ به بعد، سقف ارزش بازاری ملک برای بهره‌مندی کامل از این معافیت مالیاتی از ۷۵۰,۰۰۰ دلار به ۱,۱۰۰,۰۰۰ دلار افزایش یافته است.

**معافیت جزئی:** البته اگر ارزش منصفانه و بازاری ملک بیشتر از سقف تعیین شده باشد، معافیت جزئی در دسترس است. سقف تعیین شده برای بهره‌مندی از معافیت جزئی، ۵۰ هزار دلار بالاتر از سقف تعیین شده برای معافیت کامل است. یعنی در قیمت‌های بیشتر از ۱,۱۰۰,۰۰۰ دلار، معافیت مالیاتی به تدریج کاهش می‌یابد و اگر ارزش بازاری ملک (برای خریداران واجد شرایط) برابر و یا بیشتر از ۱,۱۵۰,۰۰۰ دلار باشد، هیچ معافیتی در دسترس نیست.

### خانه نوساز چیست؟

ابتدا بیایید با تعریف یک خانه نوساز آشنا شویم. یک خانه‌ی نوساز شامل موارد زیر است:

- ▶ خانه‌ای که در یک قطعه زمین خالی ساخته شده و در آنجا قرار گرفته است.
- ▶ یک واحد آپارتمانی (نوساز) در یک ساختمان کاندومینیوم نوساز.
- ▶ یک خانه‌ی پیش ساخته که در یک قطعه زمین خالی قرار گرفته است.
- ▶ خانه‌ای که قبلاً ساخته شده است و از یک قطعه زمین برداشته شده و در یک قطعه زمین خالی قرار گرفته است؛ اگر این خانه از زمان قرار گرفتن در قطعه زمین جدید اشغال نشده باشد.
- ▶ خانه‌ای که حاصل تقسیم یک بنای موجود در یک قطعه زمین است که آن قطعه زمین نیز خود تقسیم شده است. اگر این خانه از زمان تقسیم اراضی (تقسیم قطعه زمین) اشغال نشده باشد.
- ▶ خانه‌ای که حاصل تغییر بنای موجود در یک قطعه زمین است. اگر استفاده‌ی مسکونی از بنای قبلی میسر نبوده باشد (به عنوان مثال، اگر یک انباری به چندین آپارتمان تبدیل شود).

اگر شرایط استفاده از این برنامه را داشته باشید، شاید از معافیت کامل یا معافیت جزئی مالیاتی بهره‌مند شوید.

اگر زمانی که زمین خالی را خریدید، مالیات PTT را پرداخت کردید، و در حال حاضر در آن زمین یک خانه‌ی نوساز دارید، شاید شرایط استرداد مالیات PTT که پرداخت کرده‌اید را داشته باشید. این معافیت مختص کسانی است که خانه‌های نوساز در رنج قیمتی تعیین شده (قیمت خانه‌ها کمتر از سقف تعیین شده باشد) خریده‌اند و شرایط بهره‌مندی از این برنامه را دارند. به طور متوسط افرادی که درآمد

یا ثروتشان آنقدری هست که بتوانند از پس خرید یک خانه‌ی نوساز برآیند، نسبت به مستاجران درآمد بیشتری دارند. افزایش سقف ارزش بازاری ملک (برای بهره‌مندی از معافیت مالیاتی) در درجه اول به نفع خریداران واجد شرایط در مناطق شهری است.



## آیا واجد شرایط هستیم؟

برای اینکه واجد شرایط باشید، انتقال ملک (زمین و بنا) باید پس از ۱۶ فوریه ۲۰۱۶ در دفتر Land Title Office ثبت شده باشد و شما باید:

- ◀ یک شخص حقیقی باشید.
- ◀ شهروند کانادا باشید و یا اقامت دائم داشته باشید (از شما درخواست می‌شود که شماره‌ی بیمه‌ی اجتماعی (SIN) یا گواهی اقامت دائم و تاریخ تولد خود را ارائه دهید).
- و ملک باید:

- ◀ در بریتیش کلمبیا باشد.
- ◀ محل اصلی اقامتتان باشد.
- ◀ ارزش منصفانه و بازاری آن حداکثر ۱,۱۰۰,۰۰۰ دلار باشد.
- ◀ مساحت آن ۰/۵ هکتار (۱/۲۴ جریب) و یا کمتر باشد.

اگر موارد زیر برقرار باشد، شاید شرایط بهره‌مندی از معافیت جزئی را داشته باشید:

◀ اگر ارزش منصفانه و بازاری ملک بیشتر از ۱,۱۰۰,۰۰۰ دلار و کمتر از ۱,۱۵۰,۰۰۰ دلار باشد.

◀ اگر مساحت ملک بزرگتر از ۵/۵ هکتار باشد.

◀ اگر به جز محل اصلی اقامت، یک ساختمان دیگر در ملک وجود داشته باشد.

اگر واجد شرایط هستید، از میزان معافیت مالیاتی خود مطلع شوید.

نهادهای خارجی و taxable trusteeها واجد شرایط بهره‌مندی از این معافیت مالیاتی نیستند. فرض کنیم یک شخص حقیقی هستید و به دلیل اینکه شهروند کانادا نیستید یا اقامت دائم ندارید، شرایط استفاده از این معافیت مالیاتی را ندارید. اما اگر طی ۱۲ ماه پس از ثبت ملک واجد شرایط می‌شوید، می‌توانید درخواست استرداد مالیات PTT پرداختی را داشته باشید.

ببینید آیا می‌توانید درخواست استرداد هر مالیات PTT دیگری که احتمالاً پرداخت کرده‌اید را داشته باشید؟

## ارسال درخواست

برای ارسال درخواست «معافیت مالیاتی خانه‌های نوساز» باید در اظهارنامه مالیاتی Property Transfer Tax Return کد معافیت ۴۹ را انتخاب یا وارد کنید.

## الزامات سکونت

پس از ثبت ملک، باید الزامات سکونت را در طی اولین سالی که مالک خانه هستید، برآورده و حفظ کنید. برای حفظ معافیت مالیاتی باید:

◀ ظرف ۹۲ روز پس از ثبت ملک در دفتر Land Title Office باید به ملک خود وارد شوید.

◀ به زندگی در آن خانه به عنوان محل اصلی اقامت ادامه دهید (تا پایان سال اول).

در پایان سال اول نامه‌ای دریافت می‌کنید که تایید می‌کند این الزامات را برآورده کرده‌اید.

شاید اگر قبل از پایان سال اول از آن خانه نقل مکان کنید، بخشی از معافیت شامل حالتان شود. با این حال، شما باید با توجه تعداد روزهایی که تا پایان سال باقی مانده است (از زمان نقل مکان از خانه)، بخشی از مبلغ معافیت را بازپرداخت کنید.

**نکته:** اگر قبل از پایان سال اول مالک فوت کند و یا مالکیت ملک منتقل شود (به دلیل توافق جدایی یا دستور دادگاه تحت قانون Family Law Act)، همچنان می‌توان از معافیت کامل بهره‌مند شد.

## استرداد (Refund)

اگر واجد شرایط معافیت هستید اما در زمان ثبت ملک درخواست نداده‌اید، می‌توانید درخواست استرداد بدهید.

### زمین خالی

اگر یک زمین خالی خریده‌اید و در زمان ثبت مالیات آن را پرداخت کرده‌اید، شاید اگر موارد زیر برقرار باشد بتوانید درخواست استرداد (refund) دهید.

- ◀ اگر یک خانه‌ی نوساز در زمین داشته باشید.
  - ◀ اگر واجد شرایط طرح Newly Built Home Exemption باشید.
  - ◀ اگر ارزش منصفانه و بازاری زمین بعلاوه‌ی هزینه‌های خانه‌ی نوساز برابر ۱,۱۰۰,۰۰۰ دلار یا کمتر باشد.
  - ◀ اگر به خانه وارد شوید و تا آخر سال اول در آن خانه به عنوان محل اصلی اقامت زندگی کنید.
- اگر قبل از پایان سال اول از خانه نقل مکان کنید، شاید با توجه به تعداد روزهایی که در آن خانه زندگی کرده‌اید، واجد شرایط استرداد بخشی از مالیات پرداختی باشید.
- اگر قبل از پایان سال اول مالک فوت کند و یا مالکیت ملک منقل شود (به دلیل توافق جدایی یا دستور دادگاه تحت قانون Family Law Act)، شاید همچنان واجد شرایط استرداد باشید.

### ارسال درخواست برای استرداد

برای ارسال درخواست استرداد باید:

- ◀ فرم Newly Built Home Application for Refund را پر کنید (FIN 272)، پرینت بگیرید و آن را امضا کنید.
  - ◀ فرم تکمیل شده و هر مدرک مورد نیاز دیگر را اسکن کنید و:
  - ◀ با استفاده از سرویس‌های آنلاین و ایمن، آن‌ها را به صورت الکترونیکی ارسال کنید. یا
  - ◀ آن‌ها را به ایمیل [pttenq@gov.bc.ca](mailto:pttenq@gov.bc.ca) ارسال کنید.
- در ضمن اگر واجد شرایط استرداد مالیات PTT دیگری نیز هستید (مانند مالیات نقل و انتقال برای خارجی‌ها)، می‌توانید این مورد را هم در همان فرم عنوان کنید و هر دو را با هم مطالبه کنید.
- شما باید یک سال پس از تاریخ ثبت و در طی ۱۸ ماه پس از تاریخ ثبت ملک در دفتر Land Title Office درخواست استرداد بدهید.

## معافیت مالیاتی برای خانه اولی‌ها

در برنامه‌ی First Time Home Buyers' Program، مالیات نقل و انتقال PTT برای خانه اولی‌ها کاهش می‌یابد و یا حذف می‌شود. اگر واجد شرایط باشید، شاید به طور کامل یا جزئی از پرداخت مالیات PTT معاف شوید. اگر یک یا تعداد بیشتری از خریداران (شرکا) واجد شرایط نباشند، معافیت مالیاتی با توجه سهم خانه اولی‌ها از ملک تعیین می‌شود.

به عنوان مثال اگر فقط شما واجد شرایط باشید و منافع شما از ملک برابر ۶۰٪ باشد و شریک شما ۴۰٪ منافع داشته باشد، فقط سهم شما که برابر ۶۰٪ است مشمول معافیت است.

### آیا شرایط بهره‌مندی از این معافیت را دارم؟

اگر می‌خواهید کاملاً از پرداخت مالیات PTT معاف شوید، باید در زمان ثبت ملک:

- ◀ شهروند کانادا باشید یا اقامت دائم داشته باشید.
  - ◀ یکی از موارد زیر در مورد شما صدق کند.
  - ◀ دقیقاً قبل از تاریخ ثبت ملک، حداقل ۱ سال در بریتیش کلمبیا زندگی کرده باشید.
  - ◀ دقیقاً قبل از تاریخ ثبت، در ۶ سال مالیاتی گذشته حداقل ۲ بار به عنوان ساکن بریتیش کلمبیا اظهارنامه‌ی مالیاتی را ارسال کرده باشید.
  - ◀ هیچ وقت در هیچ جای دنیا منافع ثبت شده‌ای از یک ملک (به عنوان محل اصلی سکونت) نداشته باشید.
  - ◀ هیچ وقت از معافیت First Time Home Buyers' Exemption بهره‌ای نبرده باشید و مبالغی نیز استرداد نکرده باشید.
- و ملک باید:

- ◀ محل اصلی اقامت شما باشد.
- ◀ ارزش منصفانه و بازاری آن برابر ۸۳۵,۰۰۰ دلار یا کمتر باشد (از ۱ آوریل ۲۰۲۴ به بعد اجرایی شده است).
- ◀ مساحت ملک برابر ۰/۵ هکتار (۱/۲۴ جریب) و یا کوچک‌تر باشد.
- ◀ شامل فقط بنای مسکونی باشد.

اگر همه‌ی شرایط فوق برآورده شود و قیمت ملک برابر یا کمتر از ۵۰۰,۰۰۰ دلار باشد، خریدار کاملاً از پرداخت مالیات نقل و انتقال PTT معاف می‌شود. در ضمن میزان معافیت برای خانه‌هایی که بین ۵۰۰,۰۰۰ تا ۸۳۵,۰۰۰ دلار قیمت دارند، برابر ۸,۰۰۰ دلار است.

نکته: اگر قبل از ۱ آوریل ۲۰۲۴ خانه خریده باشید، برای بهره‌مندی از معافیت کامل ارزش منصفانه و بازاری ملک باید برابر ۵۰۰,۰۰۰ دلار یا کمتر باشد.

## آیا شرایط بهره‌مندی از معافیت جزئی را دارم؟

اگر شرایط زیر برقرار باشد، شاید شرایط بهره‌مندی از معافیت جزئی را داشته باشید.

◀ اگر ارزش منصفانه و بازاری ملک بیشتر از ۸۳۵,۰۰۰ دلار و کمتر از ۸۶۰,۰۰۰ دلار باشد (میزان معافیت به تدریج کم می‌شود تا به صفر برسد).

◀ اگر مساحت ملک بیشتر از ۰/۵ هکتار باشد.

◀ اگر به جز محل اصلی سکونت یک ساختمان دیگر نیز در ملک وجود داشته باشد.

نکته: اگر قبل از ۱ آوریل ۲۰۲۴ خانه خریده باشید، برای بهره‌مندی از معافیت جزئی ارزش منصفانه و بازاری ملک باید بیشتر از ۵۰۰,۰۰۰ و کمتر از ۵۲۵,۰۰۰ باشد.

اگر واجد شرایط هستید، ببینید مبلغ معافیت چقدر است؟

نهادهای خارجی و taxable trusteeها واجد شرایط بهره‌مندی از این معافیت مالیاتی نیستند. فرض کنیم یک شخص حقیقی هستید و به دلیل اینکه شهروند کانادا نیستید یا اقامت دائم ندارید، شرایط استفاده از این معافیت مالیاتی را ندارید. اما اگر در تاریخ اولین سالگرد ثبت و یا قبل از آن واجد شرایط می‌شوید، می‌توانید درخواست استرداد مالیات PTT پرداختی را داشته باشید. در این مورد برای درخواست استرداد مالیات PTT با شماره‌ی 236-478-1593 تماس بگیرید.

ببینید آیا می‌توانید درخواست استرداد هر مالیات PTT دیگری که پرداخت کرده‌اید را داشته باشید؟

## ارسال درخواست

مشاور حقوقی شما درخواست معافیت را در اظهارنامه‌ی مالیاتی PTT قید می‌کند. پس از ارسال اظهارنامه، برای حفظ معافیت مالیاتی باید در طی اولین سالی که مالک هستید، الزامات دیگری را نیز برآورده کنید.

اگر درخواست را ارسال کنید اما نتوانید در مهلت مشخص شده به ملک وارد شوید و یا نتوانید قبل از زمان مشخص شده از ملک خارج شوید، با مسئولان و کارمندان دولت استانی تماس بگیرید.

## جریمه در صورت ارائه‌ی اطلاعات نادرست

همه درخواست‌ها بررسی می‌شوند. اگر اطلاعات نادرست ارائه دهید، جریمه می‌شوید و مبلغ این جریمه برابر و علاوه بر مبلغ معافیت یا مبلغ استرداد شده است. در هریک از موارد زیر جریمه می‌شوید:

◀ اگر به اشتباه اعلام کنید که هیچ وقت در هیچ جای جهان منافی از یک ملک (به عنوان محل اصلی سکونت) نداشته‌اید.

◀ اگر به اشتباه اعلام کنید که هرگز از معافیت مالیاتی First Time Home Buyers' Exemption بهره‌ای نبرده‌اید و مبالغی را نیز استرداد نکرده‌اید.



## الزامات دیگر پس از ارسال درخواست

### خانه‌ی فعلی

برای حفظ معافیت مالیاتی باید:

- ◀ ظرف ۹۲ روز از تاریخ ثبت ملک به خانه وارد شده باشید.
  - ◀ از تاریخ ثبت ملک تا اولین سالگرد آن در آن ملک به عنوان محل اصلی سکونت زندگی کرده باشید.
- اگر قبل از اتمام اولین سال خانه را ترک کنید، شاید بتوانید بخشی از معافیت را حفظ کنید. اگر قبل از تاریخ اولین سالگرد ثبت ملک، مالک فوت کند یا به دلیل توافق جدایی یا حکم دادگاه (تحت قانون Family Law Act) ملک منتقل شود، همچنان صلاحیت حفظ معافیت را دارید.

### ساخت خانه‌ی نوساز

- اگر یک زمین خالی را ثبت کردید و خانه‌ی خود را در آن ساختید، برای حفظ معافیت مالیاتی باید:
- ◀ ارزش منصفانه و بازاری ملک در زمان ثبت بعلاوه‌ی هزینه‌ی ساخت و ساز خانه باید کمتر از ۵۲۵,۰۰۰ دلار باشد.
  - ◀ شما باید ظرف یک سال از تاریخ ثبت، خانه را ساخته باشید و به آن وارد شده باشید.
  - ◀ شما باید حداقل تا یک سال پس از ثبت ملک، در آن به عنوان محل اصلی سکونت زندگی کنید.
- اگر قبل از پایان اولین سال خانه را ترک کنید، شاید بتوانید بخشی از معافیت را حفظ کنید. اگر قبل از تاریخ اولین سالگرد ثبت ملک، مالک فوت کند یا به دلیل توافق جدایی یا حکم دادگاه (تحت قانون Family Law Act) ملک منتقل شود، همچنان صلاحیت حفظ معافیت را دارید.

### استرداد

اگر واجد شرایط این برنامه هستید، اما در زمان ثبت خانه درخواست معافیت نداده‌اید، می‌توانید از بازه‌ی ۱ سال تا ۱۸ ماه پس از ثبت درخواست استرداد دهید.

برای ارسال درخواست باید:

- ◀ فرم First Time Home Buyers' Application for Refund (FIN 265) را پر کنید، پرینت بگیرید و آن را امضا کنید.
- ◀ فرم تکمیل شده و هر مدرک مورد نیاز دیگر را اسکن کنید و:
- ◀ از طریق درگاه آنلاین ارسال کنید. یا
- ◀ به آدرس پست الکترونیکی [PTTENQ@gov.bc.ca](mailto:PTTENQ@gov.bc.ca) ارسال کنید.

## مالیات بر سود حاصل از فروش ملک (Flipping Tax)

در بریتیش کلمبیا اگر به مدت کمتر از دو سال مالک یک خانه بوده‌اید و آن را بفروشید، مالیات پیشنهادی BC Home Flipping Tax به درآمد حاصل از فروش ملک اعمال خواهد شد.

این مالیات پیشنهادی که منوط به تصویب قانونی است، با قوانین فدرال federal property flipping rules متفاوت است. در ضمن این مالیات با مالیات بر درآمد فدرال و مالیات بر درآمد بریتیش کلمبیا هماهنگ نیست (با این مالیات‌ها ادغام نشده است). فرآیند رسیدگی به امور مالیاتی BC Home Flipping Tax نیز با مالیات بر درآمد فدرال و استانی متفاوت است.

### خلاصه

به درآمد حاصل از فروش املاک واقع در بریتیش کلمبیا که در و یا پس از ۱ ژانویه ۲۰۲۵ فروخته می‌شوند، مالیات BC Home Flipping Tax اعمال خواهد شد. فرض کنیم قبل از تاریخ اجرایی شدن این مالیات، ملکی خریداری شود. در این صورت، شاید مالیات جدید BC Home Flipping Tax به درآمد حاصل از فروش آن اعمال شود؛ البته به شرطی که ملک در عرض دو سال و پس از ۱ ژانویه ۲۰۲۵ فروخته شود؛ مگر اینکه یک معافیتی اعمال شود.

همان‌طور که در طرح Homes For People plan بریتیش کلمبیا اعلام شده است، هدف از اعمال این مالیات دلسرد کردن مردم نسبت به نگه داشتن یک ملک برای مدت کوتاه به منظور کسب سود است.

### ساز و کار این مالیات چگونه خواهد بود؟

اگر یک خانه کمتر از دو سال تحت مالکیت یک شخص باشد، مالیات BC Home Flipping Tax به درآمد حاصل از فروش آن تعلق خواهد گرفت.

هرچه مدت مالکیت افراد کمتر باشد، نرخ مالیات بیشتر است، و هرچه مدت مالکیت افراد بیشتر باشد نرخ مالیات کمتر می‌شود. برای املاکی که طی ۳۶۵ روز از مالکیت فروخته می‌شوند، نرخ مالیات بر درآمد حاصل از فروش ملک برابر ۲۰٪ است. این نرخ از روز ۳۶۶ تا ۷۳۰ به صفر کاهش پیدا می‌کند. اگر واجد شرایط معافیت باشید، شاید از پرداخت مالیات بر درآمد حاصل از فروش ملک معاف شوید.

### چه کسانی باید مالیات را پرداخت کنند؟

اگر شما خانه‌ی خود را در تاریخ ۱ ژانویه ۲۰۲۵ یا پس از آن بفروشید، شاید این مالیات جدید به درآمد حاصل از فروش ملک‌تان اعمال شود؛ البته اگر از زمان خرید خانه کمتر از دو سال گذشته باشد. اینکه آیا این مالیات به درآمد حاصل از فروش ملک اعمال می‌شود یا نه، به زمان خرید ملک بستگی دارد.

مثال:

◀ فرض کنیم شما در تاریخ ۱ می ۲۰۲۳ ملکی خریده‌اید و آن را در تاریخ ۳۱ ژانویه ۲۰۲۵ می‌فروشید. در این صورت این مالیات به درآمد حاصل از فروش ملک اعمال می‌شود.

◀ اگر در تاریخ ۱ ژوئن ۲۰۲۵ خانه را بفروشید، درآمد حاصل از فروش ملک‌تان مشمول این مالیات نیست.

**نکته:** فروشنده‌ی ملک می‌تواند ساکن بریتیش کلمبیا یا هر جای دیگر دنیا باشد.

## معافیت‌ها

اگر شرایط خاصی برای شما پیش بیاید که شما را تشویق کند ملک‌تان را طی دو سال پس از خرید بفروشید، شاید از پرداخت مالیات معاف شوید. این شرایط خاص عبارت‌اند از:

◀ جدایی یا طلاق ◀ فوت ◀ ناتوانی یا بیماری ◀ تغییر محل به دلایل کاری ◀ از دست دادن شغل (بدون اینکه خودتان بخواهید) ◀ تغییر در تعداد افراد خانواده ◀ امنیت شخصی ◀ اعسار (Insolvency)

اگر شما ظرف دو سال از خرید، ملک اصلی خود را بفروشید، شاید بتوانید در زمان محاسبه‌ی درآمد مشمول مالیات، تا سقف ۲۰,۰۰۰ دلار کسر کنید.

هدف از این مالیات حمایت از عرضه‌ی مسکن است نه جلوگیری از آن. معافیت‌ها به کسانی ارائه می‌شود که عرضه‌ی مسکن را افزایش می‌دهند و یا در زمینه‌ی ساخت و ساز مسکن فعالیت می‌کنند. فهرست بالا کامل نیست و همه‌ی معافیت‌های این مالیات جدید را پوشش نداده است. در آینده در مورد این معافیت‌ها و موارد دیگر اطلاعات بیشتری ارائه می‌شود.

## مالیات به چه ملک‌هایی اعمال می‌شود

مالیات به درآمد حاصل از فروش موارد زیر اعمال می‌شود:

◀ املاکی که یک واحد مسکونی دارند.

◀ املاکی که کاربری مسکونی دارند.

◀ حق به دست آوردن املاک بالا، به عنوان مثال از طریق واگذاری قرارداد خرید.

مالیات BC Home Flipping Tax برای املاک یا بخش‌هایی از املاک که کاربری غیر مسکونی دارند، قوانین ویژه‌ای خواهد داشت.

به درآمد حاصل از فروش املاکی که در زمین‌های *reserve lands*، *treaty lands* و زمین‌های بومیان خودمختار قرار دارند، این مالیات اعمال نخواهد شد.

## فروش املاک دارای مستاجر

اگر صاحب خانه بخواهد ملک اجاره‌ای خود را بفروشد، قرارداد اجاره همچنان پابرجاست. صاحب خانه به دلیل فروش واحد اجاره‌ای نمی‌تواند قرارداد اجاره را فسخ کند. در ادامه اطلاعات بیشتری درباره‌ی فروش یک خانه‌ی اجاره‌ای در اختیار شما قرار می‌دهم.

### بازدید از خانه و برگزاری اوپن هاوس

در زمان اجاره نشینی مستاجر قانوناً از حق آرامش برخوردار است. صاحب خانه یا مشاور املاک او اگر بخواهند به خانه وارد شوند و آن ملک را به خریدار نشان دهند و یا اگر بخواهند یک اوپن هاوس برگزار کنند، باید این موضوعات را کتبا به مستاجر اعلام کنند و یا اینکه اجازه‌ی مستاجر را داشته باشند.

### وقتی که یک ملک دارای مستاجر فروخته شد

وقتی یک ملک فروخته شود، خریدار به صاحب خانه‌ی جدید تبدیل می‌شود و اجاره نشینی تحت همان شرایط ادامه می‌یابد. خریدار و مستاجران نیازی به امضای اجاره نامه‌ی جدید ندارند. اما اگر دو طرف بخواهند، می‌توانند این کار را انجام دهند.



اگر خریدار و فروشنده هیچ کدام اخطاریه‌ی فسخ قرارداد را به روش صحیح ارسال نکنند، اجاره نشینی تحت همان شرط‌های اجاره نامه‌ی اصلی ادامه می‌یابد.

## فسخ اجاره نامه به منظور اشغال واحد

پس از اینکه خریدار به مالک خانه تبدیل شد، می‌تواند انتخاب کند که خودش یا یکی از بستگان نزدیکش در آن ملک زندگی کنند.

البته منظور از بستگان نزدیک پدر، مادر و فرزند صاحب خانه و پدر، مادر و فرزند همسر صاحب خانه است. یعنی سایر بستگان مانند برادر و خواهر صاحب خانه و یا برادر و خواهر همسر صاحب خانه به عنوان بستگان نزدیک قلمداد نمی‌شوند. اگر یک شرکت خانوادگی (Family Corporation) مالک واحد اجاره‌ای باشد، شخصی که مالک همه‌ی سهام با حق رای است (و یا کسی که بستگان نزدیکش مالک همه‌ی این سهام با حق رای است)، می‌تواند به عنوان بستگان نزدیک در نظر گرفته شود.

دو راه برای ارسال فرم 32 RTB Form اخطاریه‌ی Two Month Notice to End Tenancy For Landlord's Use of Property وجود دارد:

◀ خریدار درخواست کتبی خود را به فروشنده می‌فرستد و اعلام می‌کند که قبل از اینکه مالک خانه شود به آن وارد می‌شود و فروشنده (یا صاحب خانه‌ی فعلی) اخطاریه‌ی Two Month Notice to End Tenancy را به مستاجر ارسال می‌کند. ارسال این اخطاریه نمی‌تواند جزو شرط‌های خرید (sale) باشد.

◀ وقتی که خریدار مالک شد و به صاحب خانه‌ی جدید تبدیل شد، می‌تواند اخطاریه‌ی Two Month Notice را به مستاجر بفرستد.

مستاجران پس از دریافت این اخطاریه‌ی تخلیه دو ماهه، ۱۵ روز مهلت دارند که درخواست حل اختلاف بدهند.

## منظور از اشغال یا Occupation چیست؟

با توجه به اینکه تحت ماده ۴۹ قانون Residential Tenancy Act بند مجزایی برای "فسخ اجاره نشینی برای استفاده‌ی غیر مسکونی" وجود دارد، منظور از لغت "Occupation"، "اشغال واحد به منظور سکونت" است. در نتیجه صاحب خانه می‌تواند قرارداد اجاره را فسخ کند. البته اگر صاحب خانه یا خریدار با حسن نیت بخواهد از واحد اجاره‌ای به عنوان محل زندگی خود (یا بستگان نزدیک) و یا بخشی از محل زندگی خود (یا بستگان نزدیک) استفاده کند.

## فسخ اجاره به دلیل تخریب یا تبدیل واحد

یک صاحب خانه‌ی جدید پس از انتقال مالکیت و پس از کسب همه‌ی مجوزها و تاییدیه‌ها می‌تواند فرم 29 RTB Form اخطاریه‌ی Four Month Notice to End Tenancy For Demolition or Conversion of a Rental

Unit را به مستاجر ارسال کند. البته اگر قصد انجام این موارد را داشته باشد:

◀ اگر بخواهد واحد اجاره‌ای را تخریب کند و یا تعمیرات یا بازسازی‌هایی در آن انجام دهد که نیازمند آن است که ساختمان یا واحد اجاره‌ای خالی باشد.

◀ اگر بخواهد واحد اجاره‌ای را تحت قانون Cooperative Association Act به واحد مسکونی استراتا، یک جامعه یا تعاونی غیر انتفاعی، یا تعاونی مسکن غیر انتفاعی تبدیل کند.  
◀ کاربری واحد اجاره‌ای را به کاربری غیر مسکونی تبدیل کند. به عنوان مثال به یک انبار.  
◀ واحد اجاره‌ای را به واحد سرایداری (caretaker's unit) تبدیل کند.

پس از اینکه صاحب خانه اخطاریه‌ی Four Month Notice to End Tenancy را ارسال کرد، تحت توافق انجام شده مسئولیت‌های مستاجر همچنان پابرجا است. یعنی:

◀ مستاجر باید در زمان مقرر اجاره را پرداخت کند، وگرنه صاحب خانه می‌تواند فرم RTB Form 30 اخطاریه‌ی Ten Day Notice to End Tenancy For Unpaid Rent or Utilities را ارسال کند.  
◀ مستاجر می‌تواند به جای دریافت غرامت اجاره‌ی ماه آخر را پرداخت نکند.

مستاجران پس از دریافت اخطاریه‌ی Four Month Eviction Notice، برای ارسال درخواست حل اختلاف ۳۰ روز مهلت دارند.

## فسخ قرارداد اجاره Ending tenancy for cause

اگر صاحب خانه یک دلیل داشته باشد، می‌تواند فرم RTB Form 33 اخطاریه‌ی One Month Notice to End Tenancy For Cause or End of Employment را بفرستد.

به عنوان مثال در موارد زیر می‌تواند این اخطاریه را بفرستد:

◀ اگر مستاجر به واحد اجاره‌ای خسارت بزند.

◀ اگر مستاجر حقوق صاحب خانه را زیر پا بگذارد.

## اجاره نشینی در خانه‌های Manufactured home park

صاحب خانه‌هایی که قصد فروش، تبدیل یا بازسازی خانه‌ی manufactured home park خود را دارند، اگر مجوزهای لازم و تاییدیه‌های قانونی مورد نیاز را داشته باشند و تمایل داشته باشند که با حسن نیت، تمام یا بخش زیادی از ملک خود را به چیزی غیر از خانه‌ی manufactured home park تبدیل کنند، می‌توانند فقط اخطاریه‌ی Twelve Month Notice to End Tenancy for Conversion را بفرستند.

1. Policy Guideline – Ending a Manufactured Home Park Tenancy Agreement – Landlord Use of Property
2. 12 Month Notice to End Tenancy for Conversion of Manufactured Home Park – RTB Form 31

## غرامت برای مستاجران

وقتی اخطاریه‌های دو ماهه و چهار ماهه برای فسخ قرارداد اجاره ارسال می‌شود، صاحب خانه باید غرامتی برابر یک ماه اجاره را به مستاجر بدهد. این مبلغ باید در تاریخ اجرایی شدن اخطاریه یا قبل از آن پرداخت شود. حتی اگر مستاجر اخطاریه‌ی تخلیه را زودتر بفرستد، این غرامت باید به او پرداخت شود. مستاجر می‌تواند به جای دریافت غرامت از صاحب خانه، اجاره‌ی ماه آخر را پرداخت نکند.

## انتقال بیعانه‌های security deposit و pet damage deposit

وقتی مستاجر ملک را تخلیه می‌کند، شخصی که در آن زمان مالک خانه است مسئول بازپرداخت بیعانه‌های security deposit یا pet damage deposit به مستاجر است. یعنی شاید خریدار مسئول بازپرداخت بیعانه‌های security deposit و pet damage deposit به مستاجر باشد. حتی اگر این بیعانه‌ها نزد فروشنده باشد. خریدار و فروشنده می‌توانند موضوع انتقال بیعانه‌ها (که به صورت امانت دریافت شده است) را در قرارداد خرید و فروش یا توافق نهایی خود ذکر کنند.

اگر مستاجر به فروشنده بدهکار باشد، بسیار مهم است که هر دو خریدار و فروشنده به طور واضح در قرارداد خرید و فروش به این بدهی‌ها رسیدگی کنند. اگر صاحب خانه هستید و با چگونگی انجام این کار آشنا نیستید، بهتر است با متخصصان حقوقی مشورت کنید.



برای دریافت سایر شماره‌های این  
مجله به وبسایت زیر مراجعه و  
یا در نسخه‌ی الکترونیکی بر روی  
لینک آن کلیک کنید مراجعه کنید

www.MsVancouver.com

#### مطالب شماره‌ی هفدهم

- ◀ کمک‌هزینه‌ها و طرح‌های مختص خریداران و مالکان
- ◀ عدم ارائه راه حل و فدا شدن یک خواسته برای خواسته‌ای دیگر
- ◀ نرخ بهره در سال ۲۰۲۴
- ◀ Assessment با ارزش بازاری ملک چه تفاوتی دارد؟
- ◀ بالاترین نرخ رشد جمعیت بریتیش کلمبیا از دهه‌ی ۷۰ به بعد
- ◀ در Title چه اطلاعاتی وجود دارد؟

#### سایر روش‌های دریافت مجله:



برای دریافت مجله‌ی رایگان کد QR روبرو را  
اسکن کنید و یا در نسخه‌ی الکترونیکی بر  
روی آن کلیک کنید. همچنین می‌توانید بر  
روی شماره‌ی ۶۰۴۵۰۶۴۷۰۶ کلیک کرده و یا  
عدد ۸ را به آن ارسال نمایید.

#### دریافت کتاب‌های رایگان:

برای دریافت کتاب‌های رایگان راهنمای  
خریداران، راهنمای فروشندگان، راهنمای  
مستاجران و چک‌لیست خرید خانه کد QR  
سمت راست را اسکن کنید و یا در نسخه‌ی  
الکترونیکی بر روی آن کلیک کنید.

