

紐西蘭

# 2015 新稅法 「明線測試」

住宅房屋買賣稅務指南  
BRIGHT-LINE TEST



number wise ltd .  
王會計師事務所



CHARTERED ACCOUNTANTS  
AUSTRALIA • NEW ZEALAND



**number wise ltd .**  
王會計師事務所

CHARTERED  
ACCOUNTANTS

我們專為個人、合夥人、信託及  
中小型企業等提供各類會計、  
稅務及商業諮詢服務。

## 目錄

- 4 什麼是明線測試？
- 8 買賣時間的認定
- 18 住宅地的認定
- 24 主要居所豁免
- 30 繼承物業
- 34 關係物業
- 38 扣除類別
- 42 虧損



免責聲明：本出版物是經過精心準備的，但僅供參考不應依賴，應根據您本身的具體情況  
詳細檢查後同時獲得適當的專業意見來提供具體信息。(October 2015)  
| [www.numberwise.co.nz](http://www.numberwise.co.nz)

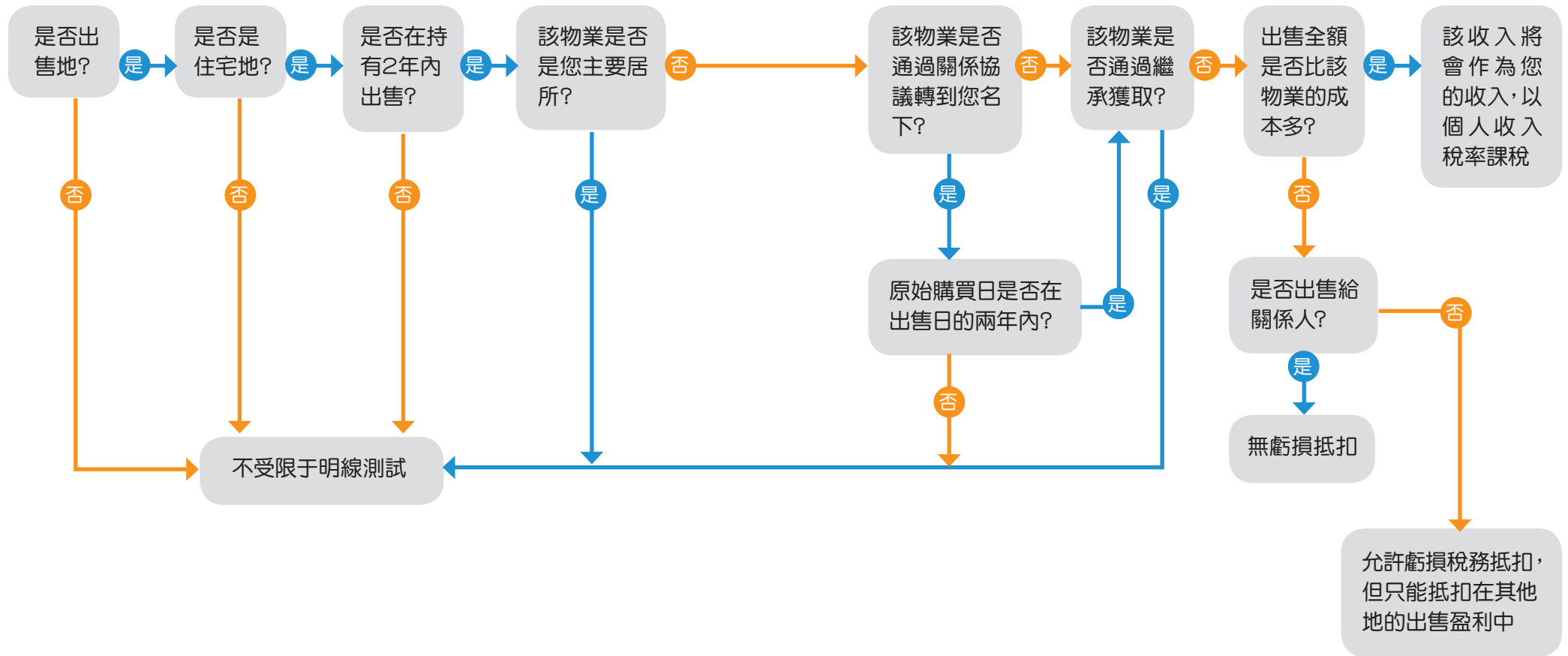
# 什麼是明線測試？



明線測試是補充目前稅法關於物業土地買賣規則中“意圖”的測試。

明線測試明確針對住宅性物業在持有2年內賣出所獲取的利潤而需要繳納的所得稅。

# 明線測試如何應用?



# 買賣日期的認定

在沒有出售合同的情況下(比如贈予),出售日期會按一般規則來認定

## 購買合同簽署日

Sale and Purchase Agreement

### 四個相關日期

根據現有土地出售法規,購買日即您購買合同簽署日

## 購買物業地契註冊日

Registration of title for purchase

IRD認定的購買日應從該物業購買註冊日開始  
(the date of registration)

## 出售合同簽署日

Contract to sell

IRD認定的出售日是您簽署出售合同簽署日  
(the date you enter into a contract to sell)

## 出售物業地契註冊日

Registration of title for sale

# 案例 分析

## 延遲註冊



### 如何延遲物業交割

1 May 2016 : Alex 購買住宅地物業日期 (註冊日)

1 November 2016 : Alex 想要把該住宅地物業出售給 Bob，然而，Alex 不想根據明線測試的規定繳稅。為了逃避明線測試的課稅原則，Alex 和 Bob 簽署了一份延期買賣合同。根據該合同，註冊日被可以延遲到 2018 年 5 月 2 日。Alex 同意將該物業出租給 Bob 直到該註冊日。



# 分割情況下 購買日的認定

1 May 2016

Bill 購買了一塊住宅地



1 May 2021

Bill 把該住宅地分割成兩塊，并在分割出來的第二塊地上建造了一棟房子。



1 May 2022

Bill 把第二塊住宅地賣給了Carl



分割地購買日的認定是按分割前，業主購買該地的原始購買日期來計算。

在此情況下，Bill在該地分割前最初購買日的兩年後出售第二塊分割出來的住宅地，所以不受明線測試的約束。

# 購買權的銷售 ( 比如期房，樓花 )

如果 < 2年，那麼受限于明線測試



期房購買合同

出售合同

購買物業地契註冊日



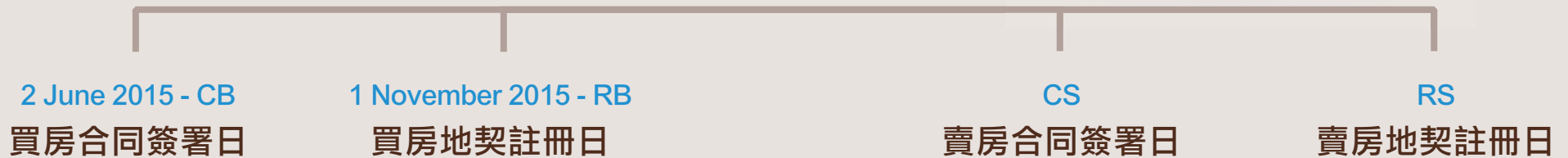
## 針對出售購買權的附加規則 ( sales “off the plan” )

當您在地契註冊日前出售該物業期權權益，  
如下銷售行為將會受限于明線規則：

- 住宅物業出售行為早於地契註冊日 ( 即出售購買權 ) ; 並且
- 該出售行為在賣家簽署買賣合同2年之內。



# 過渡期條款



此例不受限于明線測試，因為買賣合同于2015年10月1日前簽署

明線測試適用於出售2015年10月1日以後所購買的物業。

也就是包括在10月1日以後簽署的購房合同或者在10月1日以後地契完成註冊的居住地物業。

IRD認定正確的選擇是購房合同簽署日 (CB) 在2015年10月1日以後的物業。

這保證了明線測試不會追溯到在2015年10月1日以前的交易。

# 住宅地的認定

## 建議 - 住宅用地的定義

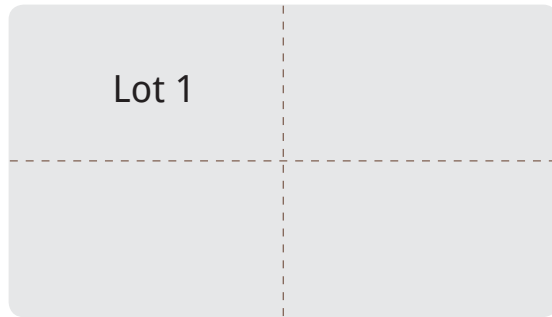
### 住宅地就是：

- 土地上有住宅房；或者
- 該土地上有計劃建造居所；
- 不過不包括那些主要目的是商業用途的土地或者是農地

### “有計劃建造住所的土地”

這個條件是針對期房銷售，即裸地上有建造住宅樓宇的發展計劃情況下。

## 住宅用地的定義



### 開發

Andrew 購買了一塊空地。他計劃將之分成4塊地，并在每塊地上建造房子。

Andrew 把 lot 1 賣給 Bob。一個月以後，Bob 又把 lot 1 轉手給 Cara。

Lot 1 是居住地，所以 Bob 的行為受限於明線測試因為既定安排是在地上建造居所。



### 休閒農場

Lifestyle block 休閒農場即帶住宅以及小塊農地。

農業排除不適用於此，因為該地不具備被認定為產生經濟效益的農業生意。這只算一種休閒農場，而不是真正的農業生意。

如果農地足夠大，并能被認定為產生農業經濟效益的實體，那麼就適用於“農業排除”的規定。

# 主要居所豁免

## 目前的規定

### 主要居所豁免

明線規則不會應用于出售個人主要居所。

把個人主要居所排除在外是保持和現有土地出售條款中把個人主要居住地排除在條款外的邏輯保持一致。



### 主要居所定義

當一個物業主要用於投資用途或者個人擁有一個以上自住房屋時，主要居所豁免便將不被適用（或者不應被使用多於一次）。

### 提議

IRD 提議主要居所豁免在以下情況：

- a) 土地上有住宅；並且
- b) 該住宅由屋主持有的主要目的是居住；並且
- c) 住所是物業持有人的主要居所。

# 主要居所豁免細節

## 居住為主

主要居所豁免的前提是該居所由物業持有人居住為主。這個要求作為主要居所豁免條款的關鍵性測試，目的是為了保證那些以投資作為主要目的或者有其他非自住用途的物業則不包括在主要居所豁免條款中。

## 信託基金

如果物業是由信託基金持有，IRD 認定主要居所豁免適用於當物業主要由信託基金受益人居住，並且是受益人的首要居所。

如果信託基金設立人的主要居所不由信託基金持有，那麼IRD傾向於認定主要居所豁免不適用於該信託基金名下的任何物業。

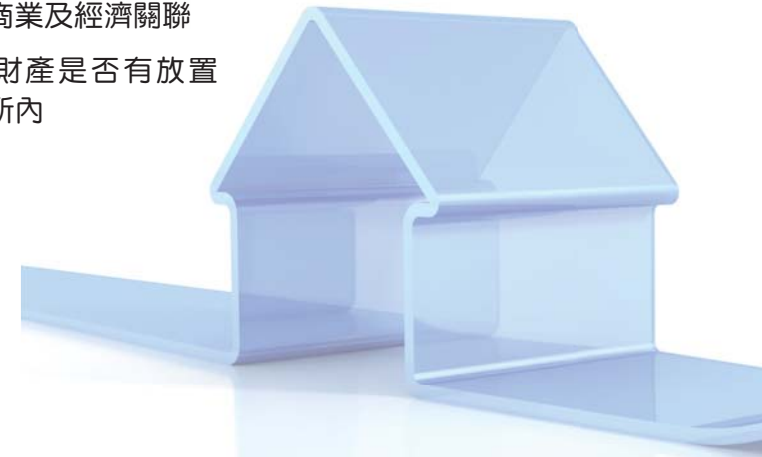
這是為了確保杜絕通過把物業轉入信託基金的方式，重複多次享受主要居所豁免權利。

## 主宅

納稅人僅限在一個主要住宅上使用一次主要居所豁免的權利。

當納稅人擁有多個住宅，根據與其關聯性最大的那個住宅會被認定為主宅。關聯性的認定包括：

- 在該住宅的居住時間
- 是否有直系親屬居住在該住宅
- 他們的社會關係最緊密之地
- 關於該住宅的使用用途
- 其就業，以及和該居所附近區域的商業及經濟關聯
- 其個人財產是否有放置在該居所內



## 主要居所豁免



### 多個住宅

Bob 有兩個家。

在Christchurch有個公寓，因為他的工作在當地，所以Bob一周會在公寓里住5天。

第2個家在Wellington，Bob會在週末去那個家和家人生活。

Wellington的家會被認定為 Bob 的主要居所因為這是與他關聯性最大的居所。



### 分租

Carolyn持有一棟三層別墅。

Carolyn住在一樓，然後把其他兩層分租出去。

這個房子不能受惠于主宅豁免，因為這個物業的主要使用用途不是居住，而應被定義為出租為主的物業。



### 學生公寓

Dave 持有兩個物業，一個是他自主的家，另一個是供其兒子在學習期間居住的學生公寓。

Dave把學生公寓放在基金信託里，他的兒子是受益人。

該基金不能享受主宅豁免，因為信託設立人另有主要居所。

# 繼承物業

明線測試不會應用于繼承物業。

因為繼承人不可能在繼承物業那刻，主觀意向會以出售盈利為目的。

## 繼承物業豁免

遺產繼承房產通常分為4個步驟：

- 物業從死者名下轉到執行人名下（豁免）
- 從執行人轉到受益人（豁免）
- 受益人出售（豁免）
- 後續出售行為（課稅）

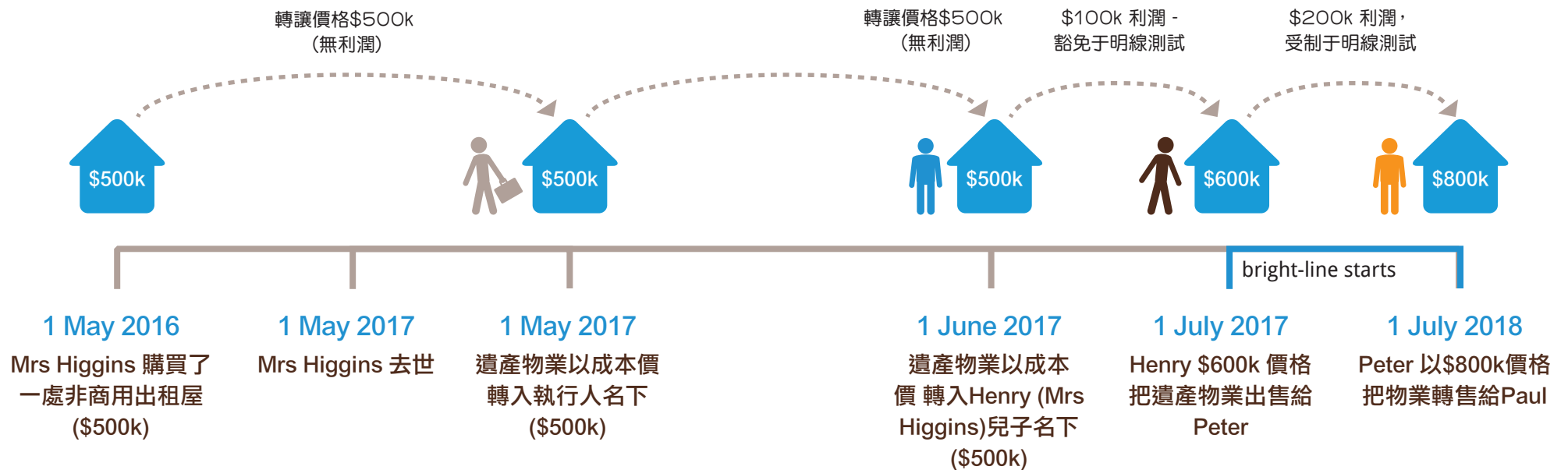
IRD認定前三個步驟里的物業轉讓是豁免于明線測試規定的。

- a) 和 b) 中產生的轉讓是被認定以成本計
- b) or c) 中產生的轉讓豁免于明線測試規定

然而，受益人可能會在後續出售交易過程中，受制于現行的土地出售課稅規定而需繳稅

# 案例 分析

## 繼承物業





# 關係物業

## 明線測試同樣不會應用于在關係協議中轉讓的物業

同時，IRD認定關係物業豁免適用範圍會比繼承物業豁免適用範圍小。



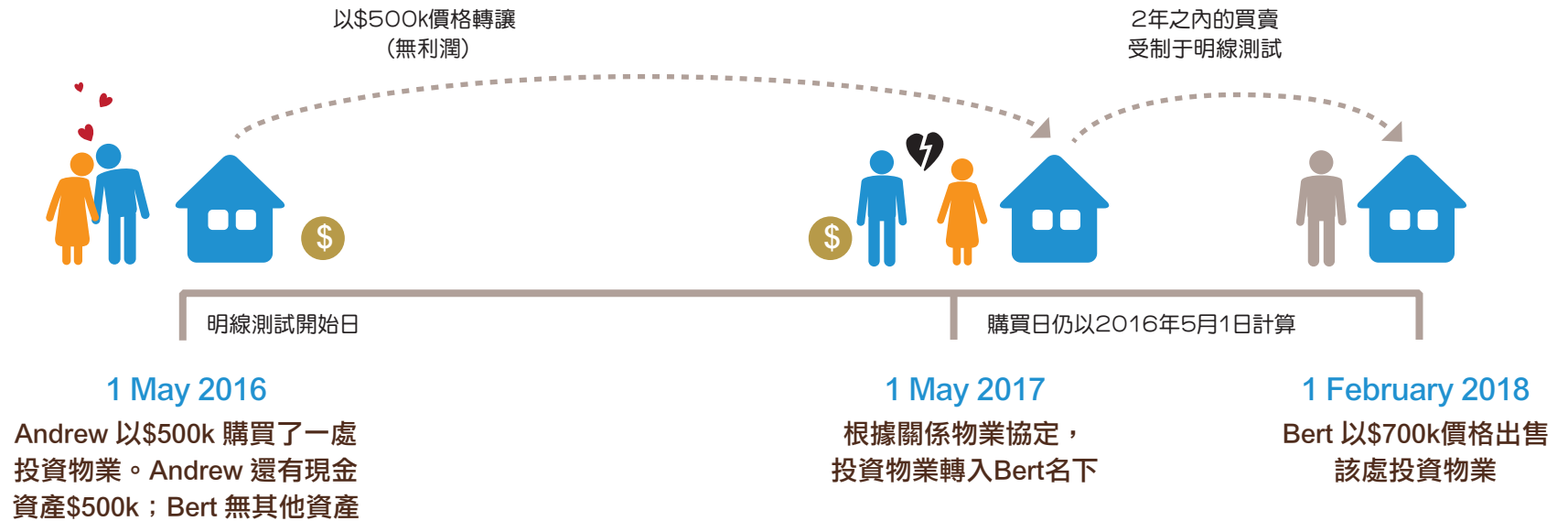
## IRD認為關係物業轉讓豁免應該遵從于現有之土地買賣課稅規則中提及的轉讓減免政策

現有轉讓減免政策默認關係物業轉讓以成本價交易。也就是說接受轉讓方將被默認為以轉讓方當初購買該物業的成本價格收購該物業。

這也意味著通過關係轉讓的物業不受制于明線測試。然而，如果接受轉讓方在最初物業購買日開始2年內出售該物業，所獲得的收益將受限于明線測試。

# 案例 分析

## 關係物業



上述情況中，Bert出售投資物業之行為將會受制于明線測試。因為物業購買日是2016年5月1日，截收日是2018年2月1日，物業持有不滿兩年。

如果Bert在2018年5月2日之后出售該投資物業，將不受限于明線測試。

# 扣除類別

## - 扣除和出售

目前土地買賣稅務規定已經給扣除提供了大框架。

### 資本成本 - 在明線測試中是允許扣除的

- 物業購買金額
- 和物業購買交易有關的費用（比如律師費，測量費，估價費）
- 後續處置產生的開銷
- 資產增值有關的開銷 - 比如新屋頂等。

這些將被視作在明線測試規則下允許扣除的項目。

這些項目將會在出售物業之會計年度中進行扣除。



### 物業持有開銷 - 在明線測試中有時也能算作扣除項目

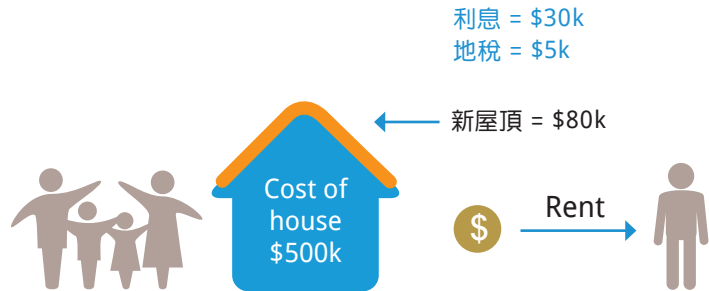
- 利息
- 保險
- 地稅
- 維修保養相關費用

物業持有開銷也能作為扣除項目，如果他們本身符合抵扣原則的規定：比如，那些跟收入有關聯的開銷能抵扣，私人用途開銷不能抵扣（或者是符合其他一般限制規定）。

物業持有相關開銷一般是在產生該開銷的當年直接抵扣。

# 案例 分析

## 扣除和出售



### 出租物業

May 2016: Carla 以 \$500k 價格購買一出租物業

May 2016 - 31 March 2017: Carla 支付利息\$30k和地稅\$5k

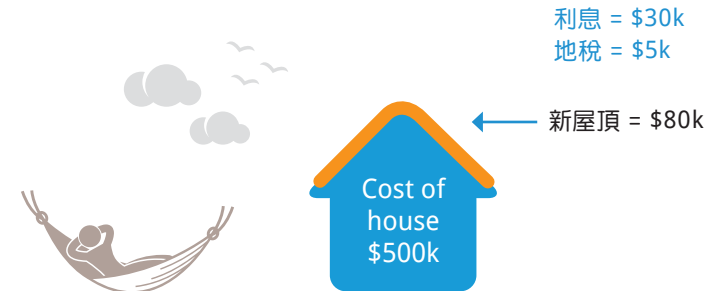
July 2016: Carla 給出租屋置換了一個新屋頂，成本\$80k

April 2 2017: Carla 以 \$800k 價格出售該房屋

Deductions in 2016-17 year = \$35k (利息+地稅)

Deductions in 2017-18 year = \$580k (物業購置成本=房屋+屋頂)

Income in 2017-18 year = \$800k



### 海邊渡假屋

May 2016: Denise 以 \$500k 價格入手1個海邊渡假屋 (作私人用途)

May 2016-31 March 2017: Denise 支付利息 \$30k 和地稅 \$5k

July 2016: Denise 給該物業置換了個新的屋頂，花費 \$80k

April 2 2017: Denise 將該海邊屋以 \$800k 價格售出

Deductions in 2016-17 year = \$0

利息和地稅不允許抵扣，因為物業是私人用途性質

Deductions in 2017-18 year = \$580k

(物業購置成本=房屋+屋頂)

Income in 2017-18 year = \$800k

# 虧損

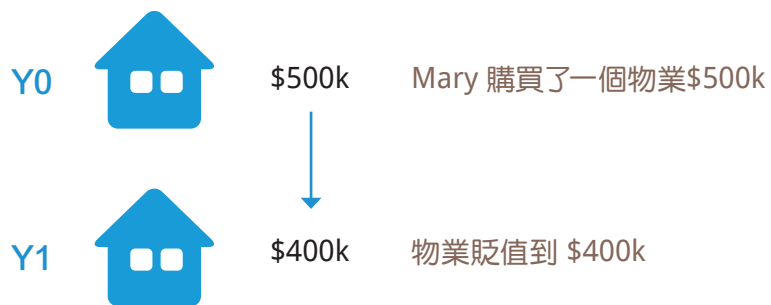
## - 虧損抵扣限制



現有土地稅務政策允許土地買賣虧損從投資人其他課稅收入中抵扣。

為了減少風險，IRD在明線測試規定中，提出虧損抵扣限制，即只允許將虧損和其他土地買賣收入中做抵扣。

# 物業轉讓給關聯人所產生的虧損



Mary期望在對物業實際控制權不產生變化的情況下，實現相應虧損。

為了達到這個目的，Mary把物業以\$400k 價格轉至關聯人 Ned 名下。

Mary在不發生實際經濟交易的情況下產生了賬面虧損。

為了避免以上情形的產生，IRD提出明線測試規定不允許抵扣由房產物業轉讓給關聯人中所產生的虧損。



## 聯繫方式



**number wise ltd .**

王會計師事務所

**P** +64 9 523 1098

**F** +64 9 523 1089

**E** info@numberwise.co.nz

**A** Unit R, 383 Khyber Pass Rd, Newmarket, Auckland, NZ

PO Box 128255 Remuera, Auckland 1541, NZ

上海市黃浦區江西中路181號建設大廈6F



掃一掃

關注我們的最新動態!

[www.numberwise.co.nz](http://www.numberwise.co.nz)



Talk to us!



[www.numberwise.co.nz](http://www.numberwise.co.nz)



Auckland • Shanghai