

紐西蘭

房屋

買賣

稅務指南



number wise ltd .
王會計師事務所

CHARTERED
ACCOUNTANTS



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

- 5 簡介
- 6 本人是否需要為出售房屋繳稅？
- 10 為什麼購買房屋的動機如此重要？
- 13 如果購買房屋的動機不止一個將會怎樣？
- 16 如果本人在購買房屋後改變主意將會怎樣？
- 18 如何驗證購買房屋的意圖或動機？
- 20 本人的家庭住所在稅務上如何處理？
- 22 本人持有房屋的時間是否重要？
- 23 出售房產時，何種情況會讓稅務局質疑您購買物業的原始動機？
- 24 本人需要支付的稅費類型？
- 27 GST（商品及服務稅）
- 28 正確處理您的稅務問題



簡介

本指南有助於您了解在出售房屋物業時判斷是否應繳稅以及告知您的責任，並幫助您決定是否需要尋求更多信息或專業建議。

本指南主要針對個人。由於適用法規不同，建築商、開發商、經銷商、房地產交易等應與專業的稅務顧問溝通。

產權意味著……

土地（包括裸地）、建築物和權利或交易權，如期房產權。請注意房屋的所有權形式並不受到影響。無論所有人為個人、信托、符合條件的公司或穿透型公司（LTC），適用法規都一樣。

本人是否需要為出售房屋繳稅？

這取決於您購買房屋的動機和意圖。

我們將根據您購買房屋的意圖評估您是否需要為出售房屋所獲利潤繳稅。

如果您購買房屋時就打算在房價上漲時將其出售，利用房屋升值獲利，則有可能需為所獲利潤繳稅。

但若購買房屋用於自住，則可能無需為轉售房屋所獲利潤繳稅，除非您曾有過定期買賣房屋記錄。

試著問問自己：

“購買房屋的動機是什麼呢？”

案例研究 1

Chris知道Tom正在Avondale尋找房屋。Chris有個朋友從事房地產交易，正好有一處房源可能適合Tom。於是Chris買下該房屋，希望將其轉售給Tom，從中獲益。

Chris購買房屋時就打算將其轉售，從中獲利。
那，他必須為所獲利潤繳稅。



試著問問自己：

“購買房屋的動機是什麼呢？”

案例研究 2

Bob知道在Green Bay待售房屋短缺。於是Bob在該地區買下一套房屋。他打算在該房頂層搭建一間居室，並將整套房屋用於出租，從而付清建築費用。接著將會出售該屋，從而獲利。

Bob購買房屋的意圖是對其進行改善，並最終出售。租賃收入和出售房屋所獲利潤都應納稅。



試著問問自己：

“購買房屋的動機是什麼呢？”

案例研究 3

Lance是一名大學生。他從廣播廣告中獲悉僅需支付1,000紐幣的定金，即可購買一套房屋。於是他決定將其買下。他認為在支付余額領取房契前可以出售該房屋，獲得微薄利潤。因此，他借用1,000紐幣支付了該房屋的定金。

Lance的唯一意圖就是獲利。
因此，所獲利潤都應納稅。

為什購買房屋的動機如此重要？

如果您購買房屋的動機之一是將其轉售，那所獲利潤都應納稅。

事實上，幾乎每個人買房後都會在未來的某一階段將其出售。大多數人都希望其房屋能升值。但如果僅是這樣，並不能成為繳稅的理由。

當購買房屋的某個具體動機是將其轉售時，出售該物業所獲利潤應納稅。

在您購買房屋時，稅務局需要驗證您的意圖，以此決定出售所獲利潤是否應納稅。

通常，在屋內居住意味著最終出售所獲利潤無需納稅，除非您曾有過定期買賣房屋記錄。

稅務局將視具體情況做出決定。

案例研究 4

Moana購買房屋的意圖是為其及她的孩子提供居所。最終她決定出售房屋，並希望獲取利潤，從而給後代留下一份遺產。

一年內，她找到一份新的工作，並決定出售房屋，搬往離新公司近的住處。房價已經漲了，Moana出售房屋並獲利，能夠購買更大的房屋。

Moana購買房屋的意圖是為家人提供住處，因此出售房屋所獲利潤無需納稅。

案例研究 5

Sue購買房屋的意圖是在合適的時候以高價將其出售。在此期間，Sue及其家人將會居住於此。居住期間，Sue經常買賣房屋。六年後，Sue所在地區的房價上漲到一定程度。出售房屋後，她能夠獲得高額利潤。

Sue購買房屋的意圖就是將其出售，且她曾有過定期買賣房屋記錄，因此出售房屋所獲利潤應納稅。

- 在這兩例中，我們假設Moana和Sue所述意圖是真實的，並不隨時間改變。



如果購買房屋的動機不止一個將會怎樣？

購買和出售房屋的動機可以有很多。

一般而言，稅務局會考慮您購買房屋的所有動機。

案例研究 6

Joe和Gail購買第二套房屋，並將其出租。從長遠來說，他們希望將其出售，從而獲利。

Joe和Gail購買房屋的動機是獲取租賃收入，而希望獲得更高轉售價值並不是購買的動機。在這種情況下，租賃收入和他們申請的折舊補償都應納稅。最終出售房屋所獲利潤有可能無需納稅。

案例研究 7

Frances和Bruce購買第二套房屋，希望該房能快速升值。在此期間，他們決定租出該房。

他們購買房屋的動機之一是在出售時獲取利潤。因此，他們必須在納稅申報單中計算所獲利潤。

案例研究 8

Bill和Dean購買了幾套破舊的房屋，需要對其進行翻新，從而達到可出售條件。他們只在通過出售獲利。他們沒有其他住處。在修繕房屋期間，就住在裏面。

儘管Bill和Dean將該房作為居所，但他們購買房屋的主要動機就是以高價將其出售。由於他們曾有過定期買賣房屋記錄，必須為所獲利潤納稅。

案例研究 9

Mark和Jan購買一套房屋作為居住用房。他們熱衷於DIY，並進行大量裝修，使其更為舒適。同時，他們也希望增加房屋的最終轉售價值。後來，Mark在另一座城市找到一份工作。於是，他們將房屋出售，並獲得大額利潤。

儘管Mark和Jan對房屋進行裝修，但在購買時無意將其轉售，而是作為居住用房，所獲收益無需納稅。

- ⋮ **請注意**在上述例子中，購買人的意圖看似非常明確。但在各例中，我們可能需要考慮其他因素。例如，若Mark和Jan定期買賣房屋，恰巧買賣行為與工作變動有關，那情況就不同了。

如果本人在購買房屋後 改變主意將會怎樣？

這種情況是有可能的。但您購買房屋時的原始意圖非常重要。我們也的確知道您的意圖可能會隨時間改變。

例如，您購買房屋的意圖可能是隨後將其以高價出售，但您喜歡那個區域並決定留在那裏。儘管如此，由於您的初衷是將其出售獲取利潤，最終出售房屋所獲利潤可能應納稅。

另一方面，您可能購買一套家庭住所。接著，您的情況發生變化。在這種情況下，您可能無需為所獲利潤繳稅。

只要您不進行房屋買賣，或開發房地產，或建造樓房等商業行為，您購買房屋的原始意圖將用來決定是否繳稅。

如果購買房屋的動機隨時間改變，我們強烈建議您獲取專業建議，幫助您確定您的納稅義務。



如何驗證購買房屋的意圖或動機？

我們會傾聽您的說明並留意您的舉動，從而驗證您的意圖。稅務局可能查閱您買賣房屋的記錄。例如，您是否在一段時間內買賣若干房屋？或是否定期買賣房屋？稅務局可能查閱您在購買房屋時向銀行經理或顧問所做聲明以及相關討論或制定的計劃。

例如：

- 您的安排以及與銀行討論的內容？
- 您與房地產經紀人討論的內容？
- 若您出租房屋，租賃時間多長？
- 您是否為房屋制訂計劃？
- 會議記錄文件上的註解？
- 哪些電話、電力及其他公用設備在房產物業上的安排？
- 您實際參與或計劃參與社區的內容，例如就學、俱樂部會員資格等？
- 財務安排的期限？
- 購買房屋是否用於自住？

您在購買前後的行為有助於我們確定您的意圖。

在某些情況下，購買人的意圖非常清晰。但在其他情況下，可能略顯模糊。如果您不確定是否需要為出售房屋繳稅，請與我們聯系。



本人的家庭住所在稅務上如何處理？

我們將根據您的使用方式而非房屋的持有類型確定該房屋是否為您的家庭住所。

案例研究 10

Mary住在房屋A。當初，她購買房屋的意圖是為其家庭提供一處住所。她是當地健身房和視頻商店的會員。她的孩子就讀於附近的幼兒園。她知道此時房屋的價值遠超出購買時的價值。但她在那裏非常開心，從未將其出售。

Mary同時擁有房屋B和房屋C。購買這兩處房屋時，她打算將其轉售。這兩處房屋與她的家庭住所位於不同地區。在出租房空置期間，出於安全考慮她也會住在裏面。

吵鬧的鄰居搬進Mary房屋A的隔壁。她多次向噪音管理員求助，但噪音愈演愈烈。最終Mary決定出售房屋A。

由於Mary購買房屋A時，明確表示將其作為家庭住所。出售該房屋所獲利潤無需納稅。但Mary應為出售房屋B和房屋C所獲利潤繳稅。

案例研究 11

Ross住在房屋A。當初，他購買房屋的意圖是在增值時將其轉售。而且，Ross曾有過定期買賣房屋記錄。他在當地體育館享有六個月的會員資格，且為當地視頻商店的會員。他的孩子就讀於另一區的幼兒園。他知道此時房屋的價值遠超出購買時的價值。他喜歡住在那裏，但打算在適當時機將該房屋出售。

Ross同時擁有房屋B和房屋C。購買這兩處房屋時，他打算將其轉售。這兩處房屋與他的家庭住所位於不同地區。在出租房空置期間，出於安全考慮他也會住在裏面。

市場形勢好轉後，Ross決定將其自住房出售。

儘管Ross住在房屋A，將其作為家庭住所，但由於其購買意圖是將其轉售，並且他曾有過定期買賣房屋記錄，因此他應為轉售所獲利潤繳稅。

本人持有房屋的時間是否重要？

人們通常認為只要長時間持有房屋，則無需為所獲利潤繳稅。事實並非如此。由於起決定作用的是您購買房屋的意圖或動機，因此與期限無關。

如果房屋所有人或同伴參與土地買賣、建築施工或開發或細分土地等商業行為，出售房屋前的持有時間將作為納稅的重要考量。

如果在10年內出售房屋，儘管購買意圖並非轉售，可能需為其繳稅。

如果上述情況與您相關，我們強烈建議您獲取專業建議，弄清您的納稅義務。



出售房產時，何種情況 會讓稅務局質疑您購買 物業的原始動機？

許多因素影響買賣房屋的決定。

您個人工作變動、孩子轉學或鄰居變化都將成為出售房屋的原因。

但如果您陸續購買若干房屋並隨後將其出售以獲利，絲毫不考慮搬遷給個人生活帶來的不便，並且沒有任何外部因素導致您搬遷，稅務局可能質疑您購買的原始動機。



本人需要支付的稅費 類型？

所得稅

個人、合夥人形式或穿透公司 (LTC) 所有人買賣房產，需按年向稅務局遞交稅務居民個人納稅申請表 (IR3)，若居住海外，則遞交非稅務居民個人納稅申請表 (IR 3NR)。

申請表中應包含足夠的信息來體現您扣除開支外的物業收入計算方法。

該收益需計入其他收益項以便計算總納稅收益。

之後，您便可計算出應納稅總額。稅收抵免，如發薪時扣除的所得稅 (PAYE) 可以從總應繳稅中扣除。

大多數人的納稅年度以每年3月31日截止。需支付的稅金應在下一年2月7日前繳清。若您委任了稅務顧問為您處理稅務申報，繳稅截止日期可延期至下一年4月7日。

本人需要支付的稅費 類型？

預繳稅

對房產買賣方而言，應繳稅款極可能超過\$2,500，因此必須繳納下一年的預繳稅。

預繳稅不是單獨的稅種，而是一種繳稅方式。這種繳稅方式下，人們通常一年中分三次繳清年底預期的稅款總額。



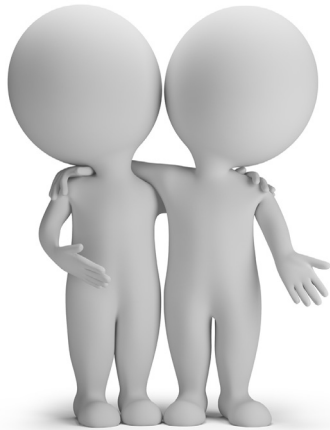
本人需要支付的稅費 類型？

當房產買賣方超過一人

如果您參與兩人或以上合夥人關係，應填寫IRD稅號申請表非個人(IR596)以獲得IRD稅號。合夥人只需持有一份記錄收入、支出的賬目並按年提交IR 7納稅申報表。

這份申報表應體現收入計算方法以及每位合夥人所占份額。

若夫妻雙方參與房產買賣，則不需要合夥人IRD稅號或IR7。夫妻雙方只需在各自的個人納稅申報表中加入一份賬目清單。



GST（商品及服務稅）

GST是新西蘭對多數商品及服務提供方征收的稅種。其可適用於房產買賣。

若您之前十二個月的年收入總營業額超過6萬紐幣（或有可能在接下來的十二個月達到該水平），則必須註冊GST。

案例研究 12

Tony經常買下舊房子，在自己空閑時將房子重新裝修，高價出售獲利。他還擁有自己的住房。

Tony明顯符合應納稅的商業活動，其中應納稅商品價值超過6萬紐幣，因此他必須註冊GST並提供GST收入和開支明細。

如果您的房產交易屬於GST規定範圍內，您必須註冊GST。

正確處理您的稅務問題

您有義務評估自己的納稅額度，繳納應繳稅款。而此前，您需要了解自己的基本納稅義務。

您必須：

- 正確計算須繳付稅額（除非您不需提交納稅申報表）
- 按要求從收支中扣除或者暫留正確金額的稅費
- 按時納稅
- 保留所有必要信息（包括賬本與記錄）並管理必要賬目或余額
- 及時、有效地申報所有稅務局要求的信息
- 按稅務局法規要求與其合作
- 正確回應您收到的個人稅單總結
- 本應收到個人稅務單卻未收到時，應通知稅務局
- 遵守其他特定納稅義務。

在納稅申報表中填入錯誤信息或刻意隱藏收入皆違反了納稅義務。

若主動告知稅務局您的納稅情況，稅務局將從輕處罰，否則一經發現，您將面臨重罰。



● 若您納稅出現失誤或錯誤填寫了納稅申報表，最好在稅務局發現錯誤前主動告知他們。



掃一掃

關注我們的最新動態!

www.numberwise.co.nz

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



Talk to us!



www.numberwise.co.nz



Auckland • Shanghai