



Blakes

加拿大律师

布雷克律师事务所

## 投资加拿大房地产

### 跨境交易便览

在一家专注房地产行业的英国金融和专业服务公司，Jones Lang LaSalle 编制的最新全球房地产透明指数中加拿大最近名列世界最透明商业房地产市场前茅。编制该指数时所考虑的主要因素为：绩效评估、市场基要、上市工具、法律和监管环境以及交易程序。

我们编写此便览旨在突出投资加拿大房地产在法律、商业和监管方面某些明显的不同之处。

## 监管环境

- 加拿大是一个联邦制国家，立法权在联邦政府与10个省和三个地区间分权。所有各省（魁北克除外）和三个地区的法律渊源为英国普通法系---类似美国---在习惯法和成文法方面很一致。而在魁北克省，民法典涉及许多影响房地产法的规定，其方式与普通法法域的法律有所不同
- 《加拿大投资法》适用于所有非加拿大人寻求获得现有加拿大企业的控制权或设立新的加拿大企业，无论是通过收购资产或股份。世贸组织成员国的投资人直接收购无需审查，除非收购额超过2.99亿加元（2010年）。对于不属于需要审查的交易，仍需要“通报”，即需要在完成交易后30日内，就交易各方、企业性质和资产价值的信息向主管政府机构申报备案。
- 《加拿大竞争法》规定对可能会削弱或阻碍相应市场竞争的某些交易要进行审查。如果交易的任一方（含其关联方）在加拿大拥有资产或在加拿大或从加拿大的销售收入超过4亿加元且在加拿大的资产总值或在加拿大或从加拿大的年收超过7千万加元，则交易各方需要根据《加拿大竞争法》向专员通报这些交易。仅当这两个门槛都超过之时，方须申报兼并前通报。申报兼并前通报的成本目前为5万加元。《加拿大竞争法》的兼并规定相当于美国《克莱顿法》的第7章。兼并前通报规定类似美国《哈特-斯科特-罗迪诺反垄断改进法》。

- 某些省级政府颁布的法律对外国实体使用或拥有土地作出了诸多限制：
  - 在魁北克省，若非监管农业收购的委员会批准，非魁北克居民不得收购农业用地，无论是直接或间接地。相应的法律规定若干情形，在此等情形下，非魁北克居民视为已获得了农业用地的权益（包括收购在魁北克拥有农业用地实体的股份）并进一步限制魁北克居民以非魁北克居民名义或代表非魁北克居民收购农业用地的能力。此外，除非获得部长批准，归类的文化财产不得出售给非魁北克居民、外国政府或其主要机构不位于魁北克的任何法人。
  - 在阿尔伯塔省，一家外国控制的实体（非加拿大居民的一实体）不得直接或间接拥有位于城市、城镇、新城镇、乡村或夏村边界外20英亩以上土地的权益或控制此等土地。
  - 在曼尼托巴省、萨斯喀彻温省和爱德华王子岛省，对某些情形下非居民拥有农业用地和/或水滨滩岸施加了一些限制。

存在有些外国所有权限制的豁免情形，外国实体可申请取得该等豁免。

## 加拿大税务制度的一些特点

- 在加拿大，对所得和（有些省份）资本都征税。除此之外，土地所有人每年须缴纳财产税，而在一些房地产交易中还需缴纳土地转让税和登记税。
- 联邦和各省（大多数省份）也征收商品税。联邦层级，一种名叫货物和服务税（“GST”）的增值税适用于大多数的商品、服务和房地产。统一销售税（“HST”）系联邦GST和省级销售税的合并，这种税以不同税率在加拿大五省适用。其余各省继续仅就某些动产，而非房地产征收零售税。

□ 联邦政府征收所得税和GST（或，视不同省份，HST的省级部分）。各省的政府征收所得税和（某些省份）资本税。有些省份也对房地产转让征收零售税。市政府征收年度财产税和（某些情形下）对转让房地产税收税。

## 所得税

- 现行的加拿大所得税率是联邦和省所得税率的结合。
- 非加拿大居民的投资者直接拥有加拿大房地产或导致预扣所得税，或者，如果（1）在加拿大有经营业务活动，或者（2）作出某些选择，则应按加拿大居民进行相当征税。
- 在加拿大没有对关联公司合并所得税申报，因此，每个公司都必须根据其自身的所得，单独进行纳税申报。
- 向非居民支付租金征收25%的源泉预扣税，但在非居民选择或将选择适用加拿大所得税的某些情形下可以减让。
- 通常而言，对向非关联公平交易的贷款人支付的利息无须缴纳预扣税。用于收购房地产所融资借款的利息扣减受到一些限制。资本弱化规则也可适用于限制欠付非加拿大居民关联方债务的利息扣减，法定要求最高债股比率为2:1。
- 就建筑和改造（非土地）成本所允许折旧的资本成本（例如：税务折旧）可任意扣减至规定的最高比率。

- 非资本损失可结转二十年和补报三年。资本损失可无限期结转和补报三年，但仅可对资本利得而不是其他所得。实现视为财产损失之损失的非居民不得结转或补报此等损失。
- 处置加拿大房地产的收益通常须缴纳加拿大税。
- 资本利得按其他获得收益一半的水平纳税。倘若主要或次要意图为转售获利，则所购房地产的全部获利均为应税所得。
- 如房地产的卖方不是加拿大居民，须从加拿大政府取得许可证明。未取得该证明，买方可从交割收益中保留等于购买价格50%的金额

## 土地转让税

- 在大多数省和地区，转让房地产所有权权益应缴纳土地转让税。在安大略省（多伦多除外）和魁北克省（蒙特利尔除外），这一土地转让税按渐进税率征收，但对于大多数的商业交易，约为转让总对价的1.5%左右。在安大略省多伦多，大多数商业交易，应缴纳的土地转让税约为转让总对价的3%左右。在魁北克省蒙特利尔，多数商业交易，应缴纳的土地转让税约为转让总对价的2%。在不列颠哥伦比亚省，登记转让房地产应缴纳的财产转让税按公平市价头20万加元的1%和超过部分的2%计算。而阿尔伯塔省对土地转让不征税，但对转让按转让房地产价值的0.02%的费率收取登记费。

- 如果租期（包括续租）超过50年（安大略省），40年（魁北克省）和30年（不列颠哥伦比亚省），房地产租赁或转让房地产租赁的权益须按房地产市价征收省级土地转让税。此税在阿尔伯塔省不适用。
- 在安大略省、魁北克省和不列颠哥伦比亚省可以获得若干土地转让税的豁免或影响房地产转让的方式，这些豁免和方式便于关联方间公司相互转让，土地转让税可减免或递延。

## 省级销售税

- 如果在曼尼托巴省、萨斯喀彻温省或爱德华王子省购买房地产伴随着购买某些货物，如家具或家用电器，则购买人应按其所购有形动产价值的不同税率缴纳零售税。阿尔伯塔省没有省级销售税。而魁北克省的销售税既适用于房地产也适用于货物，非常类似GST/HST（详见下文所述）。从2010年7月1日起生效，安大略省和不列颠哥伦比亚省的省级零售税与联邦GST合并为HST。安大略省HST的税率为13%，而不列颠哥伦比亚省HST的税率为12%。与GST通常适用的标准一样。

## 货物与服务税 ( GST ) / 统一销售税 ( HST )

- 在加拿大大多数省份，对“供应”房地产征收5%的GST，除非另有豁免。“供应”包括销售房地产（某些使用过的住宅除外）、租赁、许可或其他类似占用安排（有若干例外情形）。
- 通常，卖方有义务从房地产的买方收取GST。但是，如果卖方为非居民且卖方为GST目的登记，则买方应负责缴纳和支付GST。
- 取得房地产权益而须缴纳GST的买方或承租人可就其缴纳的税费请求进项税抵扣，即允许纳税人获得全额或部分的GST退税。为GST目的登记的且为商业用途而取得房地产权益的买方或承租人可获得进项税抵扣。

- 从2010年7月1日起生效，安大略省和不列颠哥伦比亚省的省级零售税与联邦GST协调统一为HST。安大略省HST的税率为13%，而不列颠哥伦比亚省HST的税率为12%。HST也以不同税率在新斯科舍省、新不伦瑞克省和纽芬兰与拉布拉多省适用。

## 适当的投资工具

- 合营方式 – 投资可以直接进行，或通过加拿大的实体合营的方式进行。采用合营的方式有很多优势，包括可获得本地参与者在市场中的专长与知识。但是合营方式合营方式亦会制约行动自由。合营方式的结构可以是普通合伙、有限合伙、公司、共有或信托。
- 无限责任公司 – 如果（但仅当）公司设立地的法律规定该公司的全部股东或成员的责任为无限责任，则美国所得税法律允许在加拿大设立的公司获享美国税法项下的合伙待遇。目前，加拿大仅在新斯科舍省、阿尔伯塔省或不列颠哥伦比亚省与能力满足此检验设立无限责任公司（“ULC”）。除非申报选择税目请求给予ULC美国税法项下公司的待遇且作为完全课缴加拿大公司税的普通公司实体，ULC将按美国税法项下的过渡实体课税。过去，因为允许ULC的所得或损失过渡至其美国股东而不妨碍其加拿大税务待遇，所以投资加拿大房地产的美国投资人青睐ULC概念。由于最近对加美所得税条约的修改，利用ULC的好处可能有所减

少。此结构的主要不利之处在于丧失了股东有限责任的保护，这种保护在传统的加拿大有限公司中可以另行获得。

- 信托与不动产投资信托 – 尽管信托无需支付资本税，但其所得税率要高于公司的所得税率。然而，信托不受加拿大资本弱化税制下利息抵扣的限制（见上文中加拿大税务体制的特点）。投资于加拿大房地产投资信托（“REIT”）的信托单位对于外国投资者普遍具有吸引力，但是非加拿大居民所持有的信托单位，不得超过所有房地产信托单位的49%。

## 其他事宜

- 土地登记系统 – 在加拿大，对于不动产的产权需由一个公开土地登记系统予以证明。加拿大有两个土地记录系统：
  - 登记系统列明记录在案的文书。根据此系统，利害关系方，如买方或贷方负责通过审阅过去特定期限内登记在案的相关文书，对权属性质进行确定。该登记系统在魁北克省、安大略省的部分地区和加拿大东部的一些省份使用。
  - 土地权属系统在安大略省其他地区以及不列颠哥伦比亚省、阿尔伯塔省和其他加拿大西部省份使用。在该系统下，权属性质由政府记录机构进行确定。与使用文件细目的登记系统不同，土地权属系统生成一份权属声明或证明。

在土地权属系统中，当权属记载于记录册上时，省级政府对权属予以担保。如果土地登记员认为一项权属在某些方面合格，该事项将被反映在记录册上。政府担保不适用于登记系统。这两个系统和记录在案的所有文件均可公开查阅。

- 权属保险 – 权属保险可从一些保险公司获得。尽管权属保险在过去几年中已被十分频繁地使用，尤其是，多个财产位于许多不同省份的情形以及存在明确权属瑕疵的交易，但投保权属保险尚未成为加拿大商业买卖或借贷交易的标准。在加拿大多数商业房地产借贷交易中，取代权属保险，律师事务所出具的权属意见得到广泛应用。如果权属意见用于贷款交易，贷款人应谨慎地确认出具该意见的律师事务所投保的错漏险的保额。
- 测量 – 在加拿大，由测量员编制的测量必须符合省级法律所设定的标准，该标准类似ALTA测量标准。

## 联系人

### Iris Tam

电话：416 863 2642

iris.tam@blakes.com

### Thomas von Hahn

电话：416 863 4333

tvh@blakes.com

### Jim Hilton

电话：416 863 2714

jim.hilton@blakes.com

### Chris Huband

电话：416 863 2758

cah@blakes.com

纽约  
芝加哥  
\* 合作代表处

蒙特利尔  
伦敦

渥太华  
巴林

多伦多  
阿尔库巴\*

卡尔加利  
北京

温哥华  
上海\*

**blakes.com**  
布雷克律师事务所