

投资加拿大房地产

跨境交易便览

Jim Hilton

合伙人

416.863.2714

jim.hilton@blakes.com

Blake, Cassels & Graydon LLP
199 Bay Street
Suite 2800, Commerce Court West
Toronto, ON Canada
M5L 1A9

www.blakes.com

The logo for Blakes, featuring the word "Blakes" in a stylized, cursive script font.

布雷克律师事务所

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，LaSalle Investment Management and 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之首。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。

监管方面

- ☑ 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，其方式与邻省比如安大略省的法律有所不同。
- ☑ 《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 3.12 亿加元（2009 年）。对于不属于需要审查的交易，则需要“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（加上货物和服务税）。《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视为非魁北克居民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，对所得和资本都征税。除此之外，在一些房地产交易中还需缴纳房地产税、土地转让税和登记税。也有消费类税，名叫货物和服务税（“GST”）。联邦政府征收所得税、GST 和资本税。各省的政府征收所得税和资本税，市政府征收房地产税，包括转让房地产税和年财产税。

所得税

- ☑ 现行的加拿大公司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，如果在加拿大有经营业务活动，则应按相当于加拿大居民进行征税。
- ☑ 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，不过，许多国家按双边条约，常常将该税率减为 10%。
- ☑ 资本弱化规则适用于关联方债务，法定要求最高债股比率为 2:1。
- ☑ 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。
- ☑ 处置房地产的直接权益的收益须纳税。
- ☑ 资本利得按其他获得收益一半的水平纳税。
- ☑ 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，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公司相互转让，土地转让税可减免或递延。

零售税

- ☑ 如果在安大略省购买房地产伴随着购买某些货物，如家具或电器，则购买人应按其所购有形动产价值的 8% 缴纳零售税。魁北克省的零售税税率为 7.5%，不列颠哥伦比亚省为 7%。阿尔伯塔省不适用此销售税。

货物与服务税(GST)

- ☑ 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（使用过的住宅除外）、租赁、许可或其他类似占用安排。
- ☑ 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，即允许纳税人申请 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。

适当的投资工具

- ☑ *合营方式* – 投资可以直接进行，或通过与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* – 多年来，美国公司通过在新斯科舍省、阿尔伯塔省或不列颠哥伦比亚省设立“无限责任公司”的方式在加拿大进行经营的案例屡见不鲜。我们了解到，该等实体在美国的税务上可以作为过渡实体对待。对于加美条约近期的一些变更将于 2010 年生效，该变化将导致无限责任公司不再普遍享有加美条约下的优惠。这意味着，举例来说，无限责任公司向其美国母公司派发的股息的预扣税率将是 25%，而不再是加美条约下所适用的 5% 的税率。其他备选结构可以提供同样的美国税收优惠；但是，按照我们的了解，这些备选方案在美国母公司与无限公司股份之间，将可能涉及到诸如卢森堡有限责任公司或荷兰合作公司这样的中间实体。仅有一些特定类型的实体可被利用，因为该等实体必须能够在美国“限制选择外国公司类别”的税务原则下按过渡实体对待，且必须能够被视为有权享受加拿大与该主体母国间税务条约优惠的独立主体。
- ☑ *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：
 - 登记系统列明一系列的交易，在该等交易中，买方或卖方或其律师主要负责通过回顾过去几年期间的注册，按注册时间优先的原则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、阿尔伯塔省和加拿大西部的一些其他省份使用。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。

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。这两个系统和记录册中所提及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于多个财产位于许多不同省份和地域的情形以及存在明确权属瑕疵的交易，但权属保险尚未成为加拿大商业买卖或借贷交易的标准。在多数商业房地产借贷交易中，权属保险尚未取代权属意见。如果权属意见被用于代替权属保险，买方或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，由测量员进行的测量必须符合省级法律所设定的标准，该标准等于或高于 ALTA 测量标准。