

出售自住房是免税的吗？外国税务居民不一定再享有税务豁免

于 2019 年 12 月 5 日，澳大利亚联邦参议院通过对海外税务居民在出售主要住所时享有的资本利得税豁免法律的修改。修改后的新法限制了海外税务居民在 2017 年 5 月 9 日 7:30pm (AEST) 以后出售房产时享受主要住所资本利得税的豁免。

这项修正案作为澳大利亚政府“住房负担能力”改革的一部分，起初是在 2017-18 财年联邦预算案中提出的。最初的法案提交议会后由于 2019 年 5 月大选被撤回，在联邦大选后，这项提议被重新提交至议会。新法案大体上重申了提案的内容，并增加了一些减免政策。

新法案将资本利得税主要住所豁免权局限于在出售房产时身为澳大利亚税务居民的个人。主要住所豁免是根据在资本利得税发生时个人的税务居民身份决定，而不是根据在整个房产持有期间税务居民身份转变而分摊豁免。

联邦政府对最初的提案进行了修正，新法案中的新增减免政策给某些在过去六年或更短时间内成为海外税务居民并发生了某些个人重大事件的纳税人予以资本利得税豁免。这些个人重大事件包括由于离婚或分居引起的财产分割，纳税人，其配偶或 18 岁以下子女的终期病患或死亡。

除上述例外事件，新法律规定如下：

时间段	新法案
在 2017 年 5 月 9 日 7:30 pm (AEST) 之前购置的房产	若此房产在 2020 年 7 月 1 日之前售出，只要在整个房产持有期间为其主要住所，外国税务居民可享受资本利得税主要住所的完全豁免。
	若此房产在 2020 年 7 月 1 日当天或之后售出，外国税务居民将不享有资本利得税主要住所豁免。

在 2017 年 5 月 9 日 7: 30 pm(AEST)之后 购置的房产 无论房产在哪一天售出，外国税务居民不享有资本利得税主要住所豁免。

应该注意的是，签订卖房合同的日期称为卖房日期。如果卖房日期在 2020 年 7 月 1 日之前，但交割日期在此日期之后，纳税人仍可获得主要居住豁免。

要考虑的问题

确立主要住所

原有有法律下的资本利得税主要住所豁免适用于所有在整个房产持有期间作为主要住所的房产。于 2020 年 7 月 1 日之前，外国税务居民继续享有这项豁免。因此保留能够证明纳税人将该房产作为其主要住所的证据实为重要。

澳大利亚税务局会从以下几个方面来判定一处房产是否是纳税人的主要住所：

- 纳税人及其家人是否住在该房产里，他们的个人物品是否存放在该房产内；
- 该住址是否为纳税人选民名册上的登记地址；
- 该地址是否为纳税人的邮寄地址；或者
- 该房产的电和天然气等服务是否开通。

如果此房产在整个房产持有期间为主要住所并且出售于 2020 年 7 月 1 日之前，全部资本利得税可被免除。如果此房产只在一段时间作为纳税人的主要住所，或者房产曾用于创收，则纳税人仍能享有部分豁免。

一般来说纳税人出售一个持有 12 个月以上的房产，在计算资本利得税时，资本收益部分可享受 50% 的折扣。但需要指出的是，外国税务居民只能获得 2012 年 5 月 8 日之前的房产持有期间资产增值部分 50% 的税务折扣。

估值

当房产的使用发生任何变化或者房产持有者的税务居住地发生变化时，从合格的物业估值师那里获得市场估价可有助于合理避税。在发生以下情况时获取房产估价会有所帮助：

- 当房产首次用作主要住所时，如果该房产没有在交割之后立即使用；
- 当房产首次用于创收时；以及
- 在 2012 年 5 月 8 日外国税务居民持有澳大利亚房产时。

根据新法案，纳税人不能用其在其澳大利亚税务居民身份停止时的房产估值来减少应税收益。对于在房产持有期间税务居民身份有变化的外国税务居民，应税收益不仅仅是其作为外国税务居民期间资产的增值，如果在房产出售时身份为外国税务居民，这意味着整个资本收益要全部缴税，

外国居民预扣税

从外国税务居民手中购买价值在 75 万澳元或以上的房产，买方必须预扣买入价的 12.5% 并缴纳给澳大利亚税务局。卖方如果预估资本利得税低于卖出价的 12.5%，例如，享有主要住所豁免，或者卖方有税务或者资本损失，此类情况可以填写一份变更申请，就出售澳大利亚物业产生的外国居民资本增值预扣税税率申请扣减。变更有可能把预扣税税率降为零。

如需进一步了解或希望得到与上述内容有关的更多可能适用于您的个人情况的信息请联系 Moore Stephens 的顾问。