卖出租房前
自查清单

最狠的不是房价，而是卖错时间点。

Bliss Financial Consulting Inc

怎么用：打算卖出租房，或者在想出租房以后怎么处理，逐条打勾。没打勾的，就是卖之前要先想清楚的地方。

1 这套房子承担什么任务

- ☐ 想清楚出租房在退休计划里的任务：租金是重要收入、还愿意管理，就继续持有
- ☐ 管理越来越累、资产太集中在房地产，或孩子不想接手，考虑分阶段出售
- ☐ 问过孩子愿不愿意接手当房东

2 卖房那一年的税

- ☐ 算过卖房那一年的资本利得税，以及折旧回收（Recapture）
- ☐ 知道 CCA 折旧不是免税，只是把现在的税推到了以后
- ☐ 卖房安排在收入较低的年份，避开 OAS 回收

3 提前留好抵税空间

同一套房，有人税压到接近零，有人要交六位数。

- ☐ 提前留着 RRSP 额度，到卖房那一年再用来抵税
- ☐ 知道用于投资的贷款，利息可以抵税

4 多套出租房

- ☐ 分几年卖，不让一年的收入冲到最高税档
- ☐ 了解过卖方贷款（VTB）配合资本利得准备金，把收益分摊到最多 5 年

5 卖房以后的钱放哪里

房子卖了、税交了，事情还没完。

- ☐ 知道卖房的钱放在非注册账户，利息、分红每年都要交税，增值卖出时还要交
- ☐ 考虑过把这笔钱换个地方放，比如可以免税增长、免税传承的分红保单

6 留到身后

- ☐ 知道出租房留到身后，增值要交资本利得税、折旧要回收，通常还要走遗产认证

记住一句话： 房子没变，市场没变，拉开差距的是卖房的时间点，以及手里有没有提前留对工具。

有勾不上的？扫码加微信，把问题发给我们。

Bliss Financial Consulting Inc. · lisamessier.ca · +1 780-232-7415

本清单只提供一般信息，不是针对个人的投资、税务或法律建议。