

Только что

Канада: сделки с недвижимостью, приключения или проблемы в природе торговли - анализ канадского налогового юриста

Различие между доходами бизнеса и приростом капитала

Когда налогоплательщик продает недвижимость, за исключением своего основного места жительства, любая полученная прибыль будет рассматриваться как доход от бизнеса или прирост капитала. Различие между ними, доходом от бизнеса и приростом капитала, очень важно для целей подоходного налога. В соответствии с Законом о подоходном налоге налогоплательщик должен сообщать о 100% прибыли от продажи имущества, предназначенного для коммерческих целей. Налоговый режим с доходов от предпринимательской деятельности контрастирует с приростом капитала, при этом только 50% прибыли, полученной от продажи основного имущества, подлежит налогообложению. Определение того, является ли (или нет) выгода от продажи недвижимости бизнесом или капиталом, имеет решающее значение для налогоплательщиков, поскольку несоответствие между этими двумя показателями зачастую составляет тысячи долларов в виде налогов.

Определение бизнеса в законе о подоходном налоге

Вообще говоря, когда налогоплательщик «обычно» проводит транзакцию (например, участвует в продаже или покупке недвижимости), позволяющую ему или ей получать прибыль, это может представлять собой «бизнес», как это определено в Законе о подоходном налоге.

Подраздел 248 (1) Закона о подоходном налоге определяет «бизнес» как «профессию, призвание, торговлю, производство или предпринимательство любого рода» и включает в себя «приключение или беспокойство в природе торговли». Доход от должности или работы исключается из этого определения.

В то время как в налоговом акте Канады дается определение «бизнеса», в нем нет точного определения «авантюры или беспокойства по поводу характера торговли», поэтому суды вмешались, чтобы попытаться прояснить ситуацию. С одной стороны, наличие "приключения или беспокойства в природе торговли" не означает, что налогоплательщик, который занимается или занимался "приключением или заботой", делает это в контексте бизнеса, который "в характер торговли". С другой стороны, вышеупомянутое определение «бизнес» может привести к тому, что иначе «изолированная транзакция» будет составлять бизнес-транзакцию, просто попав в определение. Излишне говорить, что это сложная область права, которая требует подробного анализа и консультаций от опытного канадского налогового юриста.

Приключение в природе торговли является концепцией общего права, которая тщательно разработана и точно разработана, чтобы определить, имеет ли (или нет) рассматриваемая транзакция (например, сделка купли-продажи) "делового характера" или "столица природы". В своем бюллетене по толкованию IT-459 «Приключения или опасения по поводу характера торговли» CRA объясняет свою позицию о том, что, когда эта фраза используется в Законе о подоходном налоге, ее применение является субъективным. Это означает, что определение существования транзакции, которая представляет собой бизнес "приключение или беспокойство в природе торговли", основано на "степени активности" и "каждая ситуация должна рассматриваться в свете ее собственных обстоятельств".

Эта статья посвящена бизнес-доходам и операциям, которые представляют собой «приключение или беспокойство в природе торговли» в контексте недвижимости. Тем не менее, важно подчеркнуть, что понятие «приключение или беспокойство в природе торговли» не ограничивается сделками с недвижимостью. Это означает, что недвижимость, не являющаяся недвижимостью, которая «не может приносить доход, но должна быть продана, чтобы приносить прибыль», вероятно, будет представлять собой деловую сделку, которая является «приключением или беспокойством в природе торговли». Есть много зарегистрированных случаев, связанных с различными типами свойств. Примеры включают Irrigation Industries Ltd. против министра национальных доходов, где рассматриваемое имущество было долей из казны корпорации и последующей продажи, которая впоследствии принесла прибыль. Также,

Как налогоплательщик определяет, является ли (или нет) рассматриваемая транзакция «приключением или проблемой в природе торговли»?

Как упоминалось ранее, налогоплательщик, продающий или покупающий недвижимость для получения прибыли от продажи, считается осуществляющим бизнес и должен будет отчитываться о 100% своего коммерческого дохода для целей налогообложения.

Но что, если налогоплательщик покупает и / или продает недвижимость один раз в год: представляет ли это приключение в природе торговли? (и, следовательно, представляет собой бизнес-транзакцию) ИЛИ что, если налогоплательщик покупает и / или продает недвижимость один раз в месяц или даже один раз в неделю: любая из этих транзакций представляет собой приключение в природе торговли (и, следовательно, представляет собой бизнес-транзакцию)?

К настоящему времени должно быть ясно, что определение того, является ли (или нет) покупка или продажа недвижимости достаточной для составления бизнес-транзакции, может стать более проблематичным, когда транзакция происходит реже, чем обычно. Кроме того, определение того, является ли (или нет) сделка деловой операцией, может быть проблематичным из-за однозначного определения в Законе о подоходном налоге и потребует консультации от эксперта канадского налогового юриста.

Закон о налоговом деле о «приключениях или заботах в природе торговли»

В деле Фризен (Дж.) Против Канады Верховный суд Канады пояснил, что первое требование к «приключению в природе торговли» заключается в том, что рассматриваемая сделка включает «схему получения прибыли». Это означает, что свидетельство должно четко показывать намерение налогоплательщика получить прибыль в результате рассматриваемой сделки.

Кроме того, во Фризене Верховный суд Канады предпринял необычный шаг, сославшись на

Информационный бюллетень CRA IT-459 «Приключения или проблемы в природе торговли» и Информационный бюллетень IT-218 для краткого изложения других требований, которые следует учитывать при определении создает ли (или нет) сделка коммерческий доход или прирост капитала. Верховный суд Канады пояснил, что перечень требований CRA не является исчерпывающим. Интересно, что это один из немногих случаев, когда суды по существу «кодифицировали» административную позицию CRA в общее право. Таким образом, позиция CRA имеет гораздо больший вес по этой теме, чем другие.

Позиция CRA о «приключении или заботе о природе торговли»

Как упоминалось ранее, в бюллетене CRA по толкованию приводится список факторов, применимых канадскими судами при определении того, рассматривается ли (или нет) выручка от продажи недвижимости как доход от бизнеса или прирост капитала. Эти факторы включают в себя:

(а) Намерение налогоплательщика в отношении недвижимости на момент ее приобретения.

- Если доказательства свидетельствуют о том, что налогоплательщик приобрел недвижимость с намерением получить прибыль - сделка, скорее всего, будет представлять собой бизнес «приключение в природе торговли». Тем не менее, свидетельство о намерении получить прибыль недостаточно для того, чтобы представлять бизнес как «приключение или беспокойство в природе торговли». Намерения налогоплательщика должны быть ясными, что он приобрел имущество с целью продажи с целью получения прибыли.

(б) Альтернативные и / или вторичные намерения.

- Канадские суды также рассмотрят альтернативные или второстепенные намерения налогоплательщика (или другой стороны, участвующей в проведении транзакции - см. Комментарий (j) ниже) приобрести или продать недвижимость с целью получения прибыли, если «основное или основное намерение сорвано».

(в) поведение налогоплательщика.

- Это включает в себя сравнение действий налогоплательщика и участия в рассматриваемой транзакции с другой транзакцией того же характера с участием дилера в такой собственности. Суды также рассмотрят, что можно ожидать от дилера в отношении рассматриваемой собственности.

(д) Сроки, в течение которых имущество удерживалось налогоплательщиком, и поведение налогоплательщика с момента приобретения имущества, до момента, когда налогоплательщик им владел, до момента его продажи.

(д) знакомство налогоплательщика и опыт работы с таким имуществом (или имуществом аналогичного характера) в природе торговли.

- Это включает в себя рассмотрение характера деятельности налогоплательщика и его или ее предыдущего участия в сделках с недвижимостью.

(f) Характер бизнеса, профессия, призвание или профессия налогоплательщика.

(g) Характер собственности.

- Суды будут изучать, приобрело ли (или нет) налогоплательщик имущество, способное приносить доход, или же оно было приобретено для его личного (и / или семейного)

пользования. Например, если налогоплательщик приобретает имущество, которое он или она не в состоянии использовать, кроме как с целью продажи имущества с целью получения прибыли - наиболее вероятно, что доход от такой сделки будет рассматриваться как деловое "приключение или беспокойство в характер торговли". В отличие от этого, если приобретенное имущество может использоваться для нескольких целей, кроме продажи с целью получения прибыли, доход от такого имущества, скорее всего, будет рассматриваться как инвестиционный доход, и, следовательно, налогоплательщик, вероятно, получит налогооблагаемый прирост капитала на дату, когда имущество продано.

(h) Факторы, которые мотивировали данную сделку с недвижимостью.

(i) Финансовые аспекты, которые имеют отношение к рассматриваемой сделке.

(j) Доля (или нет) лица, кроме налогоплательщика, доли в собственности.

(k) Если присутствует лицо, упомянутое в подпункте (j) выше, канадские суды рассмотрят характер занятия, намерения и участия этого лица в совершении сделки, а также его или ее предыдущее участие в сделках с недвижимостью. ,

Этот список не является окончательным. При определении того, создает ли (или нет) рассматриваемая операция доход от бизнеса или прирост капитала, канадские суды приняли субъективный подход, при котором следует учитывать все вышеупомянутые обстоятельства. Таким образом, канадские суды будут рассматривать природу транзакции и характеристики каждой отдельной транзакции в отдельности при применении вышеупомянутых требований.

Недвижимость Flipping

Согласно CRA, переворот в недвижимости происходит, когда «частные лица, в том числе агенты по недвижимости, покупают или продают дома в короткие сроки с целью получения прибыли». Это определение включает в себя покупку и продажу недвижимости, которая покупается и продается до строительства, также известный как «продажа уступки». CRA выделяет три категории налогоплательщиков, занимающихся переворотом собственности:

- Во-первых, подрядчики и реставраторы, которые покупают и продают недвижимость с целью получения прибыли.
- Во-вторых, средние инвесторы, которые покупают недвижимость до начала строительства и продают или передают право на продажу недвижимости до ее окончательной даты закрытия.
- В-третьих, индивидуальные ремонтники, которые покупают недвижимость, ремонтируют ее, живут в ней в течение короткого периода времени и продают ее с целью получения прибыли.

По данным CRA, растет число налогоплательщиков, занимающихся переброекой собственности, которые неправильно сообщают о своей прибыли. То есть налогоплательщики неправильно сообщают о своей прибыли в виде прибыли от прироста капитала, а не о доходах от бизнеса. Если CRA определяет, что сделка представляет собой переворот собственности или продажу правопреемства, все выгоды, возникающие в результате рассматриваемой операции, полностью облагаются налогом и должны сообщаться CRA.

Happy Valley Farms Ltd. против Министра национального дохода, описывает шесть ключевых элементов, используемых для определения того, приобретается (или нет) недвижимость в

качестве инвестиции в контексте переворота собственности. Если нет, то любая прибыль, полученная налогоплательщиком от продажи имущества, рассматривается как доход для целей налогообложения. Шесть ключевых факторов:

- Характер проданной недвижимости
 - Вообще говоря, имущество, которое не предоставляет налогоплательщику никакого «дохода или личного удовольствия», вероятно, будет приобретено с целью перепродажи.
- Продолжительность владения
 - В этом контексте собственность может быть перепродана в течение короткого периода времени, и короткий период времени, по-видимому, свидетельствует о том, что коммерческий доход заработан.
- Частота или количество подобных транзакций налогоплательщика
 - Налогоплательщик, проводящий многочисленные аналогичные транзакции и / или транзакции аналогичных характеристик в течение короткого периода времени, вероятно, будет рассматриваться как ведущий бизнес в сделках с недвижимостью.
- Работа расширена или связана с собственностью
 - Это включает в себя усилия, предпринимаемые налогоплательщиком во время владения им, чтобы сделать его более пригодным для продажи с целью перепродажи.
- Обстоятельства, ответственные за продажу имущества
 - Обычно это включает обстоятельства, ограничивающие использование имущества по любой причине, кроме перепродажи.
- Мотив и Намерение
 - Это включает в себя мотивы и намерения налогоплательщика на момент приобретения, владения и продажи имущества. Например, налогоплательщик, ведущий бизнес в сделках с недвижимостью с целью получения прибыли, вероятно, будет поддерживать мотив и намерение перепродать имущество при первой же возможности.

К настоящему времени должно быть ясно, что элементы в деле Happy Valley Farms Ltd. против министра национальных доходов подобны факторам CRA, перечисленным выше. Тем не менее, их различия значительны, особенно в контексте изменения свойств. «Частота или количество подобных транзакций» в рамках теста Happy Valley Farms Ltd., по-видимому, привлекает внимание к транзакциям, проводимым лицами, которые знакомы или связаны с индустрией недвижимости, включая, например, агентов по недвижимости. В отношении элементов Happy Valley Farms Ltd. против министра национального дохода суд, судя по всему, фокусируется на «частоте или количестве аналогичных сделок», создавая предположение, что может возникнуть (или нет) возникновение сделки в отношении собственности. (или в настоящее время) осуществляется в бизнес-контексте.

Налоговые последствия сделок по продаже недвижимости и переуступке прав собственности являются значительными для целей налогообложения. Доход от продажи недвижимости и переуступки имущества является коммерческим доходом, который должен быть сообщен CRA и полностью облагается налогом в руках налогоплательщика. Продажа недвижимости и переуступка имущества также могут быть предметом HST и / или GST, которые создают обязательства для налогоплательщика в отношении отчета о его или ее доходах от бизнеса в CRA.

Сделки по продаже недвижимости и переуступке прав собственности не получают преимуществ от основного освобождения от резидентства в параграфе 40 (2) (b) или параграфе 20 (2) (c) налогового акта Канады, когда рассматриваемая земля используется

налогоплательщиком в фермерский бизнес "и включает в себя его или ее основное место жительства.

Неспособность правильно отчитаться о прибыли от переворота недвижимости может также привести к штрафам за грубую халатность и, возможно, к уклонению от уплаты налогов. Консультация нашего сертифицированного специалиста в области налогового права В этих обстоятельствах крайне важно, чтобы канадский налоговый юрист

К настоящему времени должно быть ясно, что элементы в деле Happy Valley Farms Ltd. против министра национальных доходов подобны факторам CRA, перечисленным выше. Тем не менее, их различия значительны, особенно в контексте изменения свойств. «Частота или количество подобных транзакций» в рамках теста Happy Valley Farms Ltd., по-видимому, привлекает внимание к транзакциям, проводимым лицами, которые знакомы или связаны с индустрией недвижимости, включая, например, агентов по недвижимости. В отношении элементов Happy Valley Farms Ltd. против министра национального дохода суд, судя по всему, фокусируется на «частоте или количестве аналогичных сделок», создавая предположение, что может возникнуть (или нет) возникновение сделки в отношении собственности. (или в настоящее время) осуществляется в бизнес-контексте.

Последствия поиска бизнеса - «приключение или забота о природе торговли».

Как только будет определено, что рассматриваемая операция подпадает под определение бизнеса в Законе о подоходном налоге, налогоплательщик должен включить весь доход (от продажи имущества), когда он или она рассчитывает свой доход для целей налогообложения. Как упоминалось ранее, доход (или прибыль) от бизнеса полностью облагается налогом как доход от бизнеса в руках налогоплательщика. Это включение всех коммерческих доходов контрастирует с приростом капитала, при этом только 50% доходов, признанных от продажи основного имущества, облагаются налогом.

С одной стороны, налогоплательщики с коммерческим доходом могут извлечь выгоду из ожидаемой прибыли. С другой стороны, такой налогоплательщик может (или не может) страдать от непредвиденных коммерческих убытков, которые могут привести к возможности требовать неосновных убытков, которые могут быть перенесены на три года или больше.

Невыполнение отчета о доходах от бизнеса в CRA может привести к тому, что налогоплательщик заплатит до 10% штрафа за свое первое упущение. Тем не менее, этот штраф может увеличиться при последующих упущениях. Различные штрафы могут также возникнуть, если налогоплательщик сознательно делает (или участвует в создании) ложные заявления или упущения в отношении доходов от бизнеса в CRA. Этот второй тип штрафа, штраф за грубую небрежность, приводит к дополнительному штрафу в размере 50% от пересмотренных налогов.

Налоговые советы - «Приключения в природе торговли»

Все доходы от бизнеса должны быть сообщены в CRA. Налогоплательщики должны ознакомиться с установленными законом периодами ограничения, связанными с отчетом о доходах от предпринимательской деятельности. Корпоративные налоговые декларации должны быть поданы в течение 6 месяцев с конца года. Лица с коммерческим доходом (включая супруга или гражданского партнера) должны до 15 июня следующего года подать свой подоходный налог. Физическим лицам с коммерческим доходом следует помнить, что проценты будут начисляться на невыплаченный налог после 30 апреля.

Если у вас есть вопросы, касающиеся конкретной транзакции и того, является ли (или нет) она бизнес-транзакцией, которая является «приключением в природе торговли», или для запросов относительно незарегистрированных доходов от бизнеса, пожалуйста, свяжитесь с нашим офисом, чтобы поговорить с одним из наших опытных канадцев. налоговые юристы.

Ссылка на статью: [Канада: сделки с недвижимостью, приключения или проблемы в природе торговли - анализ канадского налогового юриста](#)