



Arti Chand | Tax Law

## AC Tax - Property News Brief

### 房地產交易 稅務聲明

房地產交易的稅務聲明必須由律師來完成。

除非房地產的買賣是您主要的自用住宅，您必須提供您的：

- 一. 稅務局編號。如果您沒有稅務局編號，您必須申請一個稅案編號（TFN）。
- 二. 如果您是另一個國家的稅務居民，您必須提供那個國家稅務局的編號。

如果您是海外人士，您必須提供以上的資訊。

同時，若是您要申請稅案編號（TFN）的話，您必須有一個新西蘭的銀行帳號。申請銀行戶頭需要時間所以必須要在買賣房地產時盡快申請。

此外，您要記得所有房地產的交易都必須交稅務聲明，而非僅限於自用房地產的類別。

### 房地產和稅金

新西蘭政府通過了關於買賣房地產的稅金以及申報規範的法令。以下是一些您應該知道的重點。

#### 2015稅收改革政策

根據本政策，如果您購買土地，將其分割並在當初購買日期的兩年以內就轉售分割出來的土地的話，您就必須繳納增值稅。

"自用房地產"是指土地上有自用住宅，或是有一塊已經規劃好要蓋自用住宅的土地。主要用途為農業或商業的土地並不包含在內。

如果賣出的房地產是賣方主要的住所的話，這筆交易將不課稅。

如果住宅是登記在信託名下的話另有相關的規定。



## 住宅用地預扣稅

在這個新的法條提案下，如果買賣住宅房地產並且賣方是海外人士，並符合上一頁2015稅收改革政策的話，賣方就必須繳那10%的增值稅。

如果您是海外人士並賣出新西蘭的住宅用地的話，您的律師必須提交獲利的10%給稅務局。

獲利金額的估算必須是由您的稅務顧問依相關法令的規定來做計算。如果您是賣方但沒有自己的律師的話，買方的律師將會接收這筆稅金並將其繳納給稅務局。

如果您並非新西蘭公民或是居民，或是您是新西蘭公民但是在過去三年都沒有入境到新西蘭，或是您是新西蘭居民但是在過去12個月都沒有入境的話，您就將被認定為'海外人士'。

一個在新蘭境外成立的公司，或是海外人士擁有公司超過25%的股份的話，這個公司也將被認定為'海外人士'。信託或是合夥公司有其他相關的法令規範。

這些法條尚未成為法律但是即將在2016年7月1日正式實施。

## 其他與土地買賣相關的稅務章節

在買賣土地時，如果現有土地買賣的法律不適用的話，就要採用2015稅收改革政策的法條。

總結是如果在以下的情形下，就必須要繳交買賣土地的增值稅：

- 一. 如果在您買土地時就意圖要轉賣，您不論擁有這塊土地有多久都必須在賣出時繳稅。
- 二. 如果您買土地是您做生意或是做房地產開發或交易的的一部分時，賣出的土地必須繳稅。
- 三. 如果您買土地時，您或是與您相關的人有在做房地產開發或交易，而且您在十年以內就將土地轉賣，賣出的土地必須繳增值稅。這規定是假設您當初買的土地是與您的公司不相關。
- 四. 如果您在買了土地後的十年以內將土地作分割或是開發，而且工程並不微小的話，增值的部分就必須繳稅。
- 五. 如果您從事大規模的開發或土地分割，所有的增值部分都必須繳稅。

關於住宅用地，商用土地，投資地以及農地各方面都有例外的規定。若是您認為您可能符合的話，您必須與您的稅務顧問討論。

## 商品服務稅 GST - 零稅率

如果交易符合以下條件的話，買賣土地將不用給付商品服務稅：

- 一. 交易僅限於土地
- 二. 買賣雙方都有商品服務稅的註冊號碼
- 三. 買方意圖將其土地用來從事需要繳稅的商業活動，以及
- 四. 買方與其相關的人士沒有意圖把這塊土地作為主要的住所



## 需要稅法建議？

我是一個有超過十年稅法經驗的律師。我的專長是稅法架構，房地產稅，商品服務稅以及國際稅法。

我也可以提供稅務審計以及與稅務局相關爭議的協助。由於我是律師，我給您的建議以及您與我所有的通訊都是依法保密的。

如果您需要法律諮詢，請與我聯繫。電子郵件: [arti@actaxlaw.nz](mailto:arti@actaxlaw.nz), 或 021 922 718

我的網站是: [www.actaxlaw.nz](http://www.actaxlaw.nz)