

什么是授权委托购买加拿大房产？

作为“世界上最适宜居住的国家”，以及永久性的房地产所有权制度，在加拿大买房越来越成为全球人士特别是华人海外房地产投资优选。对于那些在加拿大长期求学、持工作签证工作、未来有意移民以及送孩子来留学的人士，在加拿大买房是更是一个明智选择。

政府部门怎么说？

我们大中华国家出来的，凡事首先想到找找组织，听听政府怎么说。根据加拿大联邦政府《公民法》，非加拿大居民亦能够购置、拥有和出售房地产，其要遵守的规定与条件和加拿大居民或公民相同。该法律也赋予了各省权力以非公民与非永久居民，或由其控制的公司和社团购置土地进行限制。不过相关许可证均比较容易获得。

加拿大房子怎么买？

想在加拿大买房子投资，形式是多种多样的。随着夏季来临，一些游客持有访问签证来加拿大，看中了房产并签署买房合同之后，签证到期，必须离境时，完全可以委托通过具有加拿大居民身份子女或亲友来购买；或非居民和加拿大居民共同购买（让成年后的留学生子女首先成为加拿大税务居民）；还可通过加拿大投资公司来购买或可通过加拿大房地产投资信托基金（REITS）投资。

海外投资者在购买加拿大房地产时要把握好时间安排。从看好房子，签好合同，到交房，如果不用贷款，最快也要 10 天左右的时间，一般情况下，是 30 天至 90 天后交房，时间是从合同生效日起计算。如果委托第三方交收房产，则要在当事人离开加拿大之前，和被委托人在律师行见证下签署《委托授权书》（POA）。签署委托书后，受托人即可代委托人办理房子的交接事宜，如交定金，最后一次看房，交付余款，拿钥匙以及跟律师签署有关文件等等

银行房贷怎么办？

即使你从来没有来过加拿大，也可以在加拿大贷款买房。每月要付月供款，没有银行账户，是没法支付贷款本息的。所以你得在加拿大开立银行账户。加拿大各大主要商业银行在中国都设有分行或办事处，可以帮助开户。但这种账户通常需要在加拿大境内激活，才可以用于支付。

账户有了，就可以申请按揭贷款。你可以在加拿大没有信用记录，但不能有不良记录。例如，访问签证的加拿大非居民，在加拿大境内并没有信用记录，这种情况是可以申请到按揭贷款的。如果你之前有加拿大工作、求学等等，有境内信用记录，可查询结果显示存在不良信用记录，反而很难申请按揭贷款。良好的信用记录是所有意愿生活在加拿大社会的立身之本。

境外人士申请按揭贷款的另一个条件是需要有足够的首付款。非加拿大居民可以在加拿大的一些金融机构申请到按揭贷款，但首付款比例通常比加拿大居民高。持有工作签证，有收入的非居民是例外，此类申请人最多可以申请到房价 90% 的按揭贷款。没有收入的非居民最多可能申请到房价 65% 的按揭贷款。加拿大的金融体制是高度商业化的，每个商业银行或非银行金融机构的贷款政策都不尽相同。

有必要特别提醒的是：因为投资者不在加拿大境内，更需要做好加拿大银行账户的管理和安排。地产交易中，有两个重要环节需要从银行账户中支取款项，一是支付买房定金，二是在产权交接之前支付首付款余款。一些持有访问签证的购房者，无法在加拿大滞留至房产交收，因此需要事先做好与银行的约定，以便在需要支付款项时顺利完成交易。当然了，如今网上银行那么方便，爱知识爱科学（有钱）的朋友们，搞定网银转个账还是轻松的。

投资记得要纳税

既然是投资，有买就有卖。加拿大是个高税收高福利国家。政府的理念是：好处大家享受，有钱赚也要大家一起花。

购买房地产时，非居民与居民的税务是相同的，对于非居民购买物业的数量也同样没有限制。但在出售房地产时，非居民与居民的税务是不同的。居民如果符合有关主要居屋的条件，房屋出售时资本增值可以免税，而非居民则不能享受这一优惠条件，即必须交付资产增值税，具体缴税金额不尽相同。

非居民在出售房屋时必须通知加拿大国税局并申请一份（Clearance Certificate）清税证明书，以确认因物业增值而必须交付的税款数目。该证明会同时发给卖出方和买入方，以保护买卖双方的利益。如果卖方未按此规定行事，那么买方可能有责任承担卖方所欠税款。如果卖方是非居民，律师有权事先扣留高达房价 25% 的金额（保证金）放在信託戶口中。

在收到政府发出的清税证明书后，律师会用此保证金付清卖家的有关税项，再将余款退还给卖家。如果卖家在交易完成以后 30 天之内仍然没有拿到清税证明书或未能够与国税局结清应交增值税项，则律师会将此保证金会交往国税局，再由卖家报税时去结清。

购买楼花的情况也类似，发展商可能会要求非居民分数次交纳一共 35% 的首付。非居民在交易完成之前转让楼花，律师须事先扣留上述保证金，以保证非居民会交付有关增值税项。具体的细节，可以在律师行签署相关文件前咨询清楚

有些投资者以公司的名义购置物业，按照公司经营的税率计税，远远低于个人所得税税率，另外还可以把贷款利息，管理费用等等抵税，所以出租，盈利的收入，所缴纳的税额不好简单计算，就需要咨询专业人士了，这是另外一个话题，暂且不提。

重要提醒：Power of Attorney (POA)

综上所述，非加拿大居民在加拿大买房并没有想象中的那么复杂。简单的说，除了银行要求的首付款多过本地居民，以及卖房时需要交一定的 Capital Gain Tax 之外，与本地居民置业并无大异。

需要重点提醒的是授权委托书(Power of Attorney, 简称 POA)的问题。这是一个比较重要的环节。买家的房地产经纪或律师都不允许成为买家 POA 的受委托人。也就是说，买家只能委托除了自己的房地产经纪或律师之外的人来作为自己在加拿大买房的全权代理，行使签字权（购买楼花除外）。而且，必须使用规定的统一表格，可以从网上下载，当然也可以请律师代劳；有两个见证人见证签字；并且需要律师或其他 Notary Public 的公证。除此之外的任何形式的授权委托书都有可能不被接受。

但是，即便你的授权委托书一点问题都没有，银行也未必接受。因为目前有超过 90% 的房契诈骗案都跟授权委托书有关，所以银行对此十分敏感。比如，TD Bank 和皇家银行就规定，房屋贷款的正式文件必须由买家本人签字。以目前的情况来讲，在 Closing 签字时，律师一般可以接受 POA 的受委托人签字，而银行则大多都不予接受。除非银行对买家本人有一定程度的认识了解。因此要特别提醒买家的是，在离开加拿大之前，一定要跟贷款银行问清楚，是否接受 POA。。

www.PrincePanda.ca
Tel: 437-888-8988
Yinxiaofeng@yichop.ca
Wechat: PrincePanda