



SU&CO
accountancy + advisory

Brightline Test Review and Update

15 June 2023

关于我们



Tony Su
CA FCPA (Aust) ACCA



Disclaimer

Before we start ...

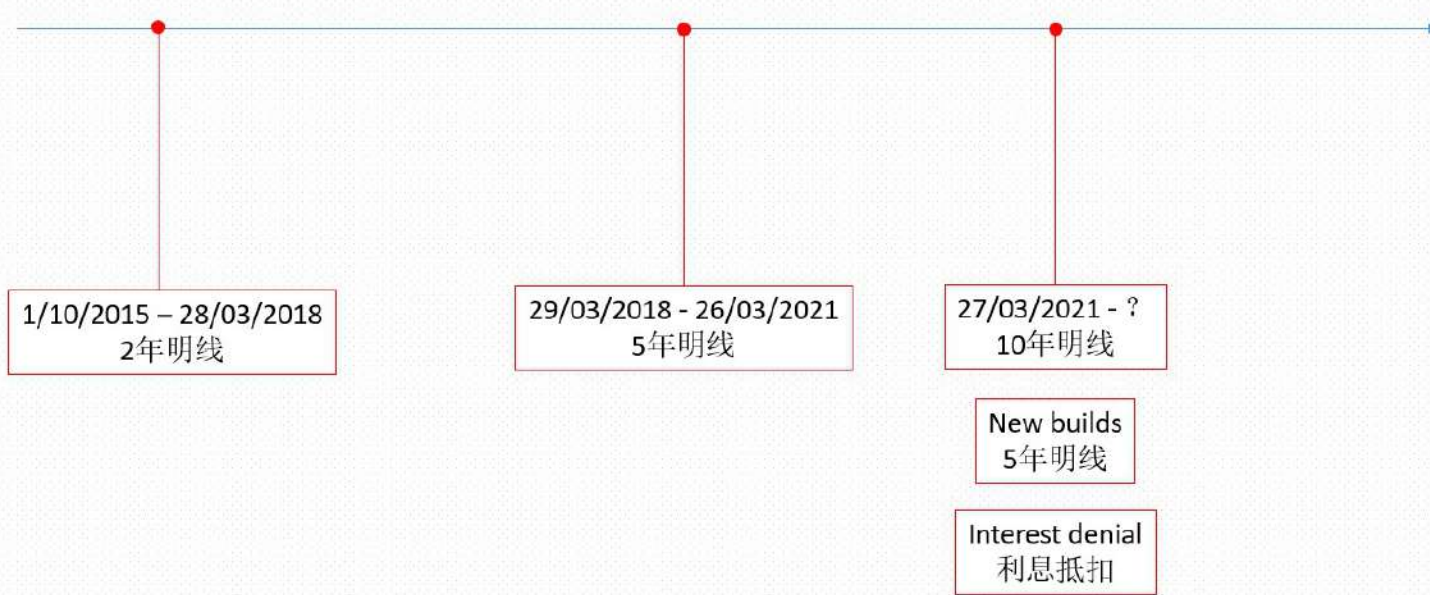
We will endeavour to record all advice on important matters in writing. Advice given verbally is not intended to be relied upon unless confirmed in writing. If we provide verbal advice that you wish to rely on, you must ask us to confirm the advice in writing.

The information contained in this presentation and related messages are intended to provide general information to the audiences only. The information contained in this presentation and related messages should not be treated and considered as advice given by Su & Co Chartered Accountants Limited or the presenters. All reasonable measures have been taken to ensure the quality and accuracy of the content materials. Any minor changes in the policies or legislation in fact can cause significantly different results. This this presentation and related messages do not cover all recent changes or all aspects of the presented policies and legislation.

Neither Su & Co Chartered Accountants Limited nor the presenters give any warranty, express or implied, nor assume any legal liability or responsibility for the accuracy, correctness, completeness or use of any information that is available in this presentation and related messages . Audiences should always refer to policy documentation and legislations or professionals advisors for accurate and complete information.



Recap: Bright-line test



2年和5年明线



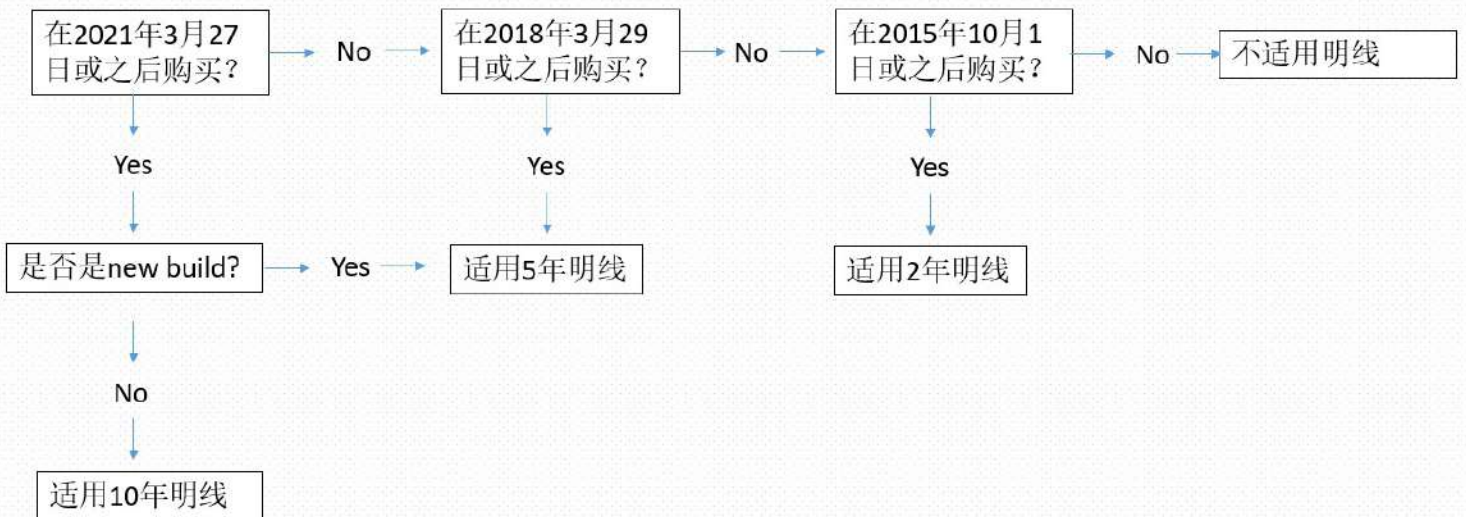
- 旧明线 (2年或5年) 相对简单
- 在2015年10月1日-至2018年3月28日期间所购买的民宅出租房在2年内出售需要交税
- 在2018年3月29日-至2021年3月26日期间所购买的民宅出租房在5年内出售需要交税
- Rollover relief and exemptions:
 - 商业或农用地 (**business premises and farmland**)
 - 主要自住房 (**main home**)
 - 关系财产 (**Relationship property**)
 - 遗产房 (**Inherited property**)

2021年3月27日 10年明线主要变化



- 5年延长至10年
- 改变main home 豁免规则
- 引入new build 定义
- 新增rollover relief
- 引入interest denial

明线时间由5年延长至10年





主要自住房
Main home

主要自住房 Main home



- The land has a dwelling on it
- The dwelling is occupied mainly as a residence
- and is the main home of:
 - The owner; or
 - If the owner is a trust, one or more beneficiaries of the trust

改变主要自住房 Main home 豁免规则

- 2021年3月27日之前: **predominant 主要使用规则** – all in or all out
- 2021年3月27日及之后: **时间面积分摊规则**, 加入12个月buffer缓冲期
- **Alice**在2020年4月15日以**\$1.0 mil** 购买一自住房, 花了1年装修, 2021年4月1日搬入居住。由于工作原因, 她搬去南岛并将此房产在2022年2月28日以**\$1.8 mil**售出。
- 2021年3月27日前购买适用**old main home rule**: 持有房产共23个月但只有11个月为自住, **not use predominantly as main home**. 因此**main home** 豁免条款不适用, **Alice**需要将获利的**\$800k**作为当期收入(2022财年) 进行纳税
- 如果**Alice**是在一年后 (2021年4月15日) 购买的?

改变主要自住房 Main home 豁免规则



- **Alice**在2021年4月15日以**\$1.0 mil** 购买一自住房，花了**1年**装修，**2022年4月1日**搬入居住。由于工作原因，她搬去南岛并将此房产在**2023年2月28日**以**\$1.8 mil**售出。
- **2021年3月27日**之后购买适用**new main home rule**：虽然在持有房产的**23**个月只居住**11**个月。但未居住时间少于**1年**，因此**main home** 豁免条款适用，获利的**\$800k**不需要纳税。



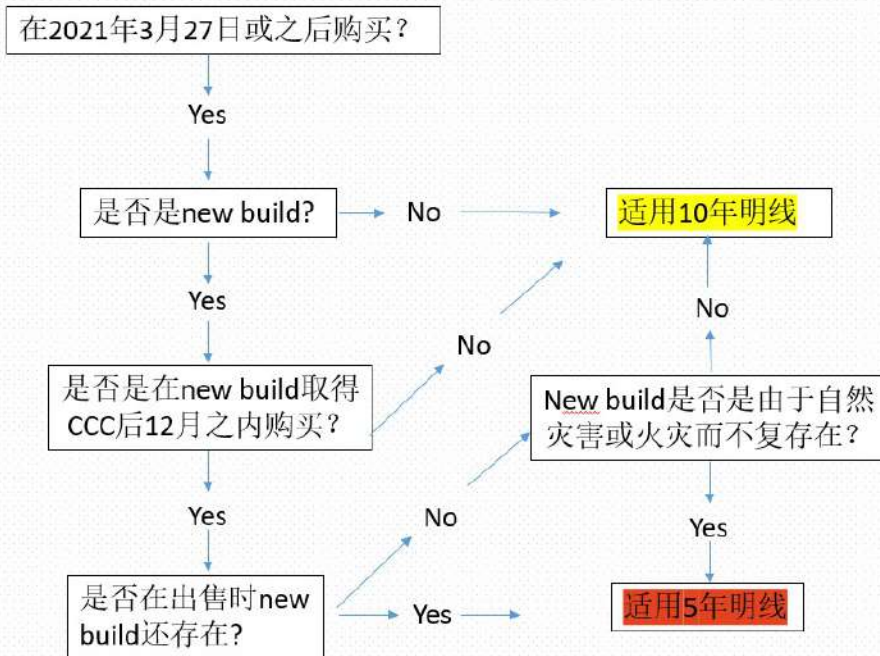
新建房
New builds

新建房 New builds



- 新房 Added to the land - a self-contained residence or abode (own kitchen bathroom and separate entrance)
- 期房 Land without the building provided there is an agreement for a new build
- 酒店改公寓 Hotel/Motel conversion
- 预制房或移动房 Modula or Relocatable House
- 一房变多房 Conversion of an existing dwelling into multiple new dwellings
- 地震危房改造 Residence/abode has been on the earthquake-prone buildings register, but remediated, removed from the register
- re-cladding 超过75%漏水房改造 Residence/Abode not previously weather tight and has been 75% re-clad
- 在2020年3月27日及以后获得ccc

新建房New builds



新建房 New builds



Catherine和David准备分别从开发商处各自购买一套新建公寓(new build)。开发商在2023年4月收到CCC。Catherine在2023年5月settle。由于David觉得房价还会下跌，因此一直观望，直到2024年5月才购买。

- A) Catherine 适用5年明线； David适用5年明线
- B) Catherine 适用5年明线； David适用10年明线
- C) Catherine 适用10年明线； David适用5年明线
- D) Catherine 适用10年明线； David适用10年明线

他们用于购买公寓的贷款利息是否可以和房租抵扣？

- A) Catherine 可以； David可以
- B) Catherine 可以； David不可以
- C) Catherine 不可以； David可以
- D) Catherine 不可以； David不可以



Rollover relief

新增加Rollover Relief

当房产的实际拥有人没有发生本质变化，则以下rollover relief适用 – 不用交税也不用重启bright line

- Co-owners 或个人以同比例将房产卖给LTC或partnership
- LTC转partnership或co-owners
- 个人转信托
- 信托转信托
- 信托转设立人(pricipal settlors)
- 遗产房
- 关系财产

新增加Rollover Relief - trust

- 2022年4月1日开始
- 个人转信托或信托转principal settlors:
 - 所有转让人是信托的受益人，并至少有一人为主要设立人 all of the transferors are beneficiaries of the trust and at least one is a “principal settlor”
 - 所有主要设立人是信托的受益人 all principal settlors are beneficiaries of the trust
 - 所有主要设立人均均为近亲 all principal settlors are close family associates, and
 - 所有受益人均均为近亲或受益人的信托 all beneficiaries are either close family beneficiaries, or the trustee if another trust of which at least one beneficiary is a close family associate of a beneficiary of the trust

