

买房之后的注意事项- FOLLOWING UP TIPS

与房产相关联的账号

*** 即使你没有收到市政地税或杂费的帐单，你依然有义务在规定的日期之前到市政厅将费用付清。

1. 市政税费：

地税： To pay annual Property Tax before July 02 every year

- 每年5-6月收到地税通知缴费单，通常7月2号约为到期日，准确信息，请上CityHall网址；
- 如果您是自住且您是加拿大永久居民或公民，可以同时申请年度一次的自住减免Home Owner Grant，常规的HOG为\$570，65岁老年人的HOG为\$875；
- 自住减免HOG需要每年去申请，原则上每一个owner只能选择一处房产作为自住房；
- 缴纳地税与申请自住减免HOG是为两个步骤，可不分先后进行申请，但必须都在7月2号到期日之前完成以避免5%的罚金，可通过网络，银行或邮寄的形式进行；
- 缴纳地税提示：参见所附Tax Certificate

杂费： To pay Utility before deadline, depend on whether your Utility payment is annual, metered or mixed

- 取决于杂费类型：年度型，季度型（按表计数），混合型；
- 缴纳杂费提示：参见所附Tax Certificate

2. 小区物业： To pay Strata Management fee on first day of each month starting the 2nd month after your Completion Date

- 物业费：结算至过户月(Adjustment Date) August, 2012的下一个月。
- 在搬入后与管理公司建立自动划帐授权。设置好Preauthorized Payment Schedule，授权管理公司在成交月后的每二个月开始，每个月一号自动从你指定的银行帐户上将管理费扣除。确保您的帐户上每个月的1号均有足够的存款以供还贷，如果出现透支，银行会扣透支的NSF罚金和费用；
- 管理公司：N/A
Tel: Fax:
Address: ,

3. 查询欠费：

- 市政税费：您可以打电话去所在地的市政厅（City Hall）的 Property Tax Office，包括 Property Tax 和 Utility；
- 小区物业：在如果有物业有管理公司的情况下，您可以打电话去管理公司的Accounting Department，核实此物业没有任何形式的卖方欠费。

与个人相关联的账号

1. 电费（BC Hydro）、燃气（Gas）、电话、网络是从属于您的个人的账号，你需要与相关部门联系，做好转接手续。

电力：BC Hydro www.bchydro.com 604-224-9376

煤气：BC Fortis <http://www.fortisbc.com> 1-888-224-2710

2. 邮寄地址变迁：卫生部（MSP），税务局（CRA），驾照Driver License (ICBC)，移民局（CIC），银行账户、信用卡账户，你需要与相关部门联系更新地址。**邮寄转信服务：**普通信件地址转移，需要到邮局去办理转寄业务。

3. **贷款银行月供：**您的贷款银行会在First Payment Date从您授权的银行帐户上自动扣除每月固定的还款，确保您的帐户有足够的存款以供还贷，如果出现透支，银行会扣透支的NSF罚金和费用。从Completion Date 到First Payment Date 之间，银行还会从您帐户上扣除一次性的从Completion Date 到First Interest Adjustment Date之间的若干天的利息。具体安排您还可以与您的银行贷款经纪联系确认。

申请税务减免的后续责任与注意事项： *保留房屋用途证明
政府对税务减免的申请会时行复核，如果没有通过复核，须交回减免金额与罚金利息

1. 如果申请了首次购房房产交易税减免：
 - a. 必须在成交日之后的 92 天内搬入所购住宅居住；
 - b. 在买入以后的一年的时间内，将所购房产作为自住房居住(Principal Residence) ；
 - c. 市政的 Property Tax 申请年度自住减免 HOG (Home Owner Grant) ；
2. 如果申请了新房 (HST/GST) 自住减免：
 - a. 新房有自住的经历；
 - b. 市政的 Property Tax 申请年度自住减免 HOG (Home Owner Grant) ；
3. 如果申请了新房 (HST/GST) 出租减免：
 - a. 新房有出租的经历；
 - b. 新房所有者的收入年度报税有出租部分收入的报税；

在房屋改变用途时，请咨询会计师与律师关于历史与未来的税务优化配置。

在房屋改变用途时，对于高价房建议雇请专业评估师进行当前市场价格的客观评估报告。

★ 政府采纳的自住地址的证明材料：

1. 向政府部门更新居住地址，如驾照、医疗卡，CRA 报税地址等；
2. 显示居住地址的银行或信用卡对帐单或电话、电视、网络等账单信件；
3. 显示居住地址的个人往来信件；
4. 显示居住地址的房屋保险，以自住为目的房屋保险文件；