ALIREZA ARZANDEH

آکادمی علیرضا ارزنده

دفترچه‌ی راهنمای مالی کانادا برای تازه‌واردها

از سین نامبر و حساب بانکی تا مالیات، کردیت، حساب‌های رجیستر و وام مسکن؛
هر چیزی که ماه‌های اول در کانادا لازم داری، به زبان ساده

بر اساس راهنماهای رسمی دولت کانادا — OSFI، FCAC، CRA، Service Canada و CMHC

ویرایش دوم — اکتبر ۲۰۲۶ (بازبینی‌شده و اصلاح‌شده)
alirezaarzandeh.ca

سلب مسئولیت: تمام محتوای این دفترچه صرفاً آموزشی و علمی است و برای فارسی‌زبانان سراسر دنیا، به‌ویژه ساکنین کانادا، تهیه شده است. این متن توصیه‌ی خرید یا فروش، و مشاوره‌ی شخصی مالی، مالیاتی، حقوقی یا مهاجرتی نیست. قانون‌ها، نرخ‌ها و سقف‌ها تغییر می‌کنند و ممکن است برای وضعیت شما صدق نکنند؛ پیش از هر تصمیم با یک مشاور دارای مجوز مشورت کنید. آکادمی علیرضا ارزنده مسئولیتی در قبال تصمیم‌هایی که صرفاً بر اساس این متن گرفته می‌شود ندارد.

این دفترچه چی داره؟

این دفترچه یه خلاصه‌ی کاربردی و مستند از راهنماهای رسمی دولت کاناداست، برای کسی که تازه به کانادا اومده و می‌خواد از همون ماه‌های اول، پول و اعتبارش رو درست مدیریت کنه. عددها و قانون‌ها از سایت رسمی دولت کانادا (canada.ca) و نهادهای فدرال گرفته شدن و فهرست منابع آخر دفترچه اومده. چون قانون‌ها و سقف‌ها هر سال عوض می‌شن، برای تصمیم‌های مهم همیشه آخرین نسخه رو تو canada.ca چک کن.

1. قدم اول: سین نامبر (SIN)
2. بانک و حساب روزمره
3. حساب‌های رجیستر: RDSP، RESP، FHSA، RRSP، TFSA
4. مالیات در کانادا چطور کار می‌کنه؟
5. کردیت و کارت اعتباری: گریس پریود و سود
6. لاین آف کردیت در برابر وام
7. کردیت اسکور: چیه و چطور مراقبش باشیم؟
8. وام مسکن (مورگیج) از صفر تا صد
9. HELOC: وام روی ارزش خونه
10. ریفایننس چیه و کی به‌صرفه‌ست؟
11. وام معکوس (Reverse Mortgage) برای ۵۵ سال به بالا
12. لندرها: بانک‌های بزرگ، لندر A و B و پرایوت
13. مزایای دولتی تازه‌واردها و چک‌لیست شروع

> **یه نکته‌ی مهم:** این دفترچه آموزشیه و جای مشاوره‌ی شخصی مالی، مالیاتی، حقوقی یا مهاجرتی رو نمی‌گیره. وضعیت هر کس (نوع اقامت، درآمد، استان) فرق می‌کنه و جزئیات تصمیم‌های بزرگ رو باید با یه مشاور مجاز چک کرد.

۱ قدم اول: سین نامبر (SIN)

سین نامبر یه شماره‌ی ۹ رقمیه که **Service Canada** صادر می‌کنه و برای کار کردن در کانادا و استفاده از برنامه‌ها و مزایای دولتی لازمش داری. گرفتنش **رایگانه** و کارت پلاستیکی دیگه صادر نمی‌شه؛ شماره رو روی یه برگه (Confirmation of SIN) بهت می‌دن.

چطوری بگیری؟

- سه راه داره: **آنلاین**، با **پست**، یا **حضوری** در دفتر Service Canada.
- از ۱۲ سالگی به بالا هر کس می‌تونه برای خودش درخواست بده؛ برای بچه‌ها والد یا قیم قانونی درخواست می‌ده.
- مدرک اصلی بر اساس وضعیتت فرق می‌کنه و یه مدرک دوم (پاسپورت، گواهینامه یا کارت شناسایی) هم برای نشون دادن اسم و تاریخ تولد لازمه.

مدارک بر اساس وضعیت اقامت

وضعیت	مدرک اصلی	توضیح
شهروند کانادا	شناسنامه‌ی تولد کانادایی یا گواهی شهروندی	سین دائمیه و انقضا نداره
اقامت دائم (PR)	کارت PR یا تأییدیه‌ی اقامت دائم (COPR)	COPR فقط تا یک سال بعد از PR شدن قبول می‌شه؛ بعدش کارت PR لازمه. سین دائمیه
مقیم موقت	ورک پرمیت، یا استادی پرمیت یا ویزیتور رکوردی که روش اجازه‌ی کار نوشته شده باشه	سین با ۹ شروع می‌شه و موقته (ادامه رو بخون)

سین ۹ یعنی چی؟

اگه مقیم موقتی (شهروند یا PR نیستی)، سینت با عدد **۹** شروع می‌شه. این سین **تاریخ انقضا** داره که دقیقاً همون تاریخ انقضای مدرک مهاجرتیته. وقتی IRCC مدرک جدیدت رو صادر کرد، باید بری Service Canada و انقضای سین رو هم به‌روز کنی.

باور غلط مهم: چیزی به اسم «سین توریستی با کد صفر» وجود نداره! کسی که با ویزای توریستی اومده و اجازه‌ی کار نداره، اصلاً نمی‌تونه سین بگیره؛ شرط سین، داشتن مدرکیه که اجازه‌ی کار در کانادا رو بده. شماره‌هایی که با **صفر** شروع می‌شن سین نیستن؛ اونا شماره‌های مالیاتی اداره‌ی مالیات (CRA) هستن: **ITN** که با ۰۸ و ۰۹ شروع می‌شه، برای افراد غیرمقیمی که سین نمی‌تونن بگیرن ولی باید اظهارنامه‌ی مالیاتی بدن (مثلاً کسی که ملک در کانادا می‌فروشه)، و **TTN** که با ۰۱ یا ۰۳ شروع می‌شه. این شماره‌ها فقط برای کارهای مالیاتی‌ان و **هیچ‌کدوم اجازه‌ی کار نمی‌دن**.

از سینت مراقبت کن

- سین یه اطلاعات محرمانه‌ست. فقط این‌ها واقعاً لازمش دارن: کارفرمات (بعد از استخدام)، بانکت برای حساب‌هایی که سود یا درآمد دارن، و اداره‌های دولتی.

- صاحب‌خونه، فروشگاه، دانشگاه برای کارهای عادی، یا هر کسی که تلفنی زنگ می‌زنه، دلیلی برای خواستن سینت نداره و تو هم نباید بدی. اگه صاحب‌خونه برای چک کردن کردیت اصرار کرد، به‌جای سین می‌تونی گزارش کردیتت رو خودت بگیری و نشونش بدی.
- برای باز کردن یه حساب بانکی معمولی هم لازم نیست سین بدی، مگر حسابی که روش سود می‌گیری.
- سینت رو تو کیف پولت حمل نکن و به کسی ایمیل یا پیامکش نکن.

۲ بانک و حساب روزمره

بانک‌های اصلی کانادا

شش بانک بزرگ کانادا که نهاد ناظر فدرال (OSFI) اون‌ها رو «بانک‌های مهم سیستمی داخلی» می‌دونه، این‌ان: RBC (رویال بانک)، CIBC، BMO، Scotiabank، TD و National Bank. کنار بانک‌ها، کردیت یونیون‌ها (تعاونی‌های مالی) هم هستن که استانی اداره می‌شن و تو بعضی شهرها و جامعه‌ها قوی‌ان.

حق تو برای حساب بانکی

طبق قانون فدرال، برای باز کردن حساب بانکی به شغل یا سابقه‌ی کردیت کانادایی نیاز نداری؛ با مدرک شناسایی معتبر می‌تونی حساب باز کنی. بیشتر بانک‌های بزرگ برای تازه‌واردها پکیج ویژه دارن؛ مثلاً حساب بدون فی ماهانه برای ماه‌های اول و کارت اعتباری بدون سابقه‌ی کردیت کانادا. شرایط هر بانک فرق می‌کنه، پس قبل از انتخاب مقایسه کن: فی ماهانه، تعداد تراکنش رایگان، و هزینه‌ی برداشت از خودپرداز بانک‌های دیگه.

بیمه‌ی سپرده (CDIC)

پولی که تو بانک‌های عضو CDIC می‌ذاری، بیمه‌ست: تا سقف **۱۰۰٬۰۰۰ دلار** برای هر «دسته» در هر مؤسسه. دسته‌ها ۹ تان (حساب به اسم خودت، حساب مشترک، سپرده‌ی امانی، RESP، FHSA، TFSA، RRIF، RRSP و RDSP)؛ یعنی بیمه‌ت هم بین دسته‌های مختلف جدا حساب می‌شه، هم بین بانک‌های مختلف. حساب‌های روزمره و پس‌انداز و GIC مشمول این بیمه‌ان؛ سهام، صندوق‌های سرمایه‌گذاری، ETF و رمزارز نه. سپرده‌های کردیت یونیون‌ها رو بیمه‌ی استانی پوشش می‌ده، نه CDIC.

نکته: ناظر حمایت از مصرف‌کننده‌ی مالی در کانادا FCAC (آژانس حمایت مالی مصرف‌کننده) هست. اگه با بانکت به مشکل خوردی (فی اشتباه، بستن حساب و...) و از خود بانک جواب نگرفتی، مسیر شکایت از بخش رسیدگی خود بانک شروع می‌شه و بعد به نهاد مستقل رسیدگی به شکایت می‌رسه. راهنماهای رایگان FCAC تو canada.ca بهترین مرجع بی‌طرف برای یادگیری این چیزهاست؛ همین دفترچه هم بیشترش از همون راهنماهاست.

انتقال پول از ایران و منشأ وجه: به‌خاطر تحریم‌های کانادا، بانک‌ها با تراکنش‌های مرتبط با ایران خیلی محتاطن و ممکنه حساب رو محدود یا بسته کنن. هر پولی که وارد کانادا می‌کنی، به‌خصوص برای پیش‌پرداخت خونه، باید منشأش مستند باشه: سند فروش ملک، قرارداد، گواهی بانکی و مسیر انتقال. لندر و وکیل معمولاً منشأ پیش‌پرداخت رو چند ماه به عقب چک می‌کنن؛ از همون اول همه‌ی مدارک رو نگه دار.

۳ حساب‌های رجیستر: TFSA، RRSP، FHSA، RESP، RDSP

«حساب رجیستر» یعنی حسابی که پیش دولت ثبت شده و یه مزیت مالیاتی قانونی داره. برای باز کردنشون معمولاً سه تا شرط پایه لازمه: مقیم کانادا از نظر مالیاتی باشی، سین داشته باشی، و به سن قانونی رسیده باشی. اشتباه رایج تازه‌واردها اینه که فکر می‌کنن سقف‌های این حساب‌ها از سال‌ها قبل براشون جمع شده؛ نه، هر حساب قانون خودش رو داره.

حساب	برای چی؟	مزیت مالیاتی	سقف مهم
TFSA	پس‌انداز و سرمایه‌گذاری عمومی	رشد و برداشت کاملاً بدون مالیات	سالانه ۲۰۲۶: ۷,۰۰۰ دلار
RRSP	بازنشستگی	واریز از درآمدت کم می‌شه؛ مالیات موقع برداشت	۱۸٪ درآمد کاری سال قبل، تا سقف ۲۰۲۶: ۳۳,۸۱۰ دلار
FHSA	خرید خونه‌ی اول	واریز کسر مالیاتی + برداشت واجد شرایط بدون مالیات	سالانه ۸,۰۰۰، انتقال حداکثر ۸,۰۰۰، سقف عمر ۴۰,۰۰۰ دلار
RESP	تحصیل بچه‌ها	کمک‌هزینه‌ی دولتی CESG روی واریزی‌ها	گرنت: ۲۰٪ تا ۵۰۰ دلار در سال، سقف عمر ۷,۲۰۰ دلار
RDSP	پس‌انداز بلندمدت فرد دارای معلولیت	گرنت و اوراق دولتی سخاوتمندانه	گرنت تا ۳,۵۰۰ و اوراق تا ۱,۰۰۰ دلار در سال

TFSA — حساب پس‌انداز معاف از مالیات

- شرایط: ۱۸ سال یا بیشتر (تو بعضی استان‌ها قرارداد از ۱۹ سالگیه ولی اتاق از ۱۸ سالگی حساب می‌شه)، مقیم مالیاتی کانادا، سین معتبر. برای باز کردنش درآمد لازم نیست.
- **برای تازه‌واردها:** اتاق TFSA فقط از سالی شروع می‌شه که مقیم مالیاتی کانادا شدی و ۱۸ سالت بوده. سال‌های قبل از اومدنت هیچ اتاقی جمع نمی‌شه. خبر خوب: سقف سالانه‌ی سال ورودت کامل بهت می‌رسه، حتی اگه وسط سال اومده باشی.
- اتاق استفاده‌نشده به سال‌های بعد منتقل می‌شه. هر مبلغی برداشت کنی، اول سال بعد به اتاقت برمی‌گرده.
- اگه از کانادا بری و غیرمقیم بشی: حسابت می‌مونه و سود و برداشتش مالیات کانادا نداره، ولی تا وقتی غیرمقیمی اتاق جدید جمع نمی‌شه و اگه همون موقع واریز کنی، هر ماه ۱٪ مالیات روی اون واریزی می‌دی.

RRSP — حساب بازنشستگی

- اتاق RRSP از «درآمد کاری» ساخته می‌شه: هر سال معادل ۱۸٪ درآمد کاری سال قبلت، تا سقف سالانه (۲۰۲۶: ۳۳,۸۱۰ دلار)، به اتاقت اضافه می‌شه و تو برگه‌ی ارزیابی مالیاتی (Notice of Assessment) و حساب CRA می‌بینیش.
- **برای تازه‌واردها:** تا وقتی اولین اظهارنامه‌ی کانادایی‌ت رو با درآمد کاری ندادی، اتاق RRSP نداری. عملاً از سال دوم حضورت شروع می‌شه.

- واریزی RRSP از درآمد همون سالت کم می‌شه (مالیات کمتر می‌دی) و پول داخلش بدون مالیات رشد می‌کنه؛ موقع برداشت (معمولاً بازنشستگی که درآمد و نرخ مالیاتت پایین‌تره) مالیات می‌ده.
- تا ۳۱ دسامبر سالی که ۷۱ سالت می‌شه فرصت واریز داری. بیشتر از اتاقت واریز کنی (بیش از ۲,۰۰۰ دلار حاشیه‌ی امن) جریمه‌ی ماهانه ۱٪ داره.

FHSA – حساب پس‌انداز خونه‌ی اول

- شرایط: ۱۸ سال به بالا، مقیم کانادا، و «خریدار خونه‌ی اول»؛ یعنی تو سال جاری و چهار سال تقویمی قبلش، تو خونه‌ای که مال خودت یا همسرت بوده و خونه‌ی اصلیت بوده زندگی نکرده باشی.
- سالانه ۸,۰۰۰ دلار اتاق می‌گیری، فقط از سالی که حساب رو باز کردی. اتاق استفاده‌نشده به سال بعد منتقل می‌شه، ولی **حداکثر ۸,۰۰۰ دلار**؛ یعنی هیچ‌وقت نمی‌تونی تو یه سال بیشتر از ۱۶,۰۰۰ دلار واریز کنی. سقف عمر کل حساب هم ۴۰,۰۰۰ دلاره.
- واریزی‌ها مثل RRSP کسر مالیاتی‌ان و برداشت واجد شرایط برای خرید خونه‌ی اول بدون مالیاته؛ یعنی مزیت هر دو حساب رو با هم داره.
- حسابت تا هر کدوم از این‌ها زودتر برسه باز می‌مونه: ۱۵ سال بعد از باز کردن، ۳۱ دسامبر سالی که ۷۱ ساله می‌شی، یا آخر سالِ بعد از اولین برداشت واجد شرایط برای خرید خونه. پولی که برای خونه خرج نشه، بدون مالیات به RRSP یا RRIF منتقل می‌شه.
- سالی که FHSA باز می‌کنی، باید Schedule 15 رو با اظهارنامه‌ت بدی، حتی اگه هیچ واریزی نکرده باشی.

مثال انتقال اتاق: سال اول حساب رو باز می‌کنی و صفر واریز می‌کنی؛ سال دوم ۱۶,۰۰۰ دلار اتاق داری (۸,۰۰۰ منتقل‌شده + ۸,۰۰۰ جدید). ولی اگه دو سال پشت سر هم صفر بذاری، سال سوم هم فقط ۱۶,۰۰۰ داری، نه ۲۴,۰۰۰؛ ۸,۰۰۰ دلار اتاق برای همیشه از دست رفته.
نکته‌ی تازه‌واردها: اگه قصد خرید خونه داری، FHSA رو همین امسال باز کن، حتی با واریزی صفر؛ و اگه می‌تونی هر سال دست‌کم ۸,۰۰۰ دلار واریز کن تا هیچ اتاقی سوخت نشه.

HBP: برداشت از RRSP برای خونه‌ی اول. با برنامه‌ی خریداران خونه (Home Buyers' Plan)، خریدار خونه‌ی اول می‌تونه تا ۶۰,۰۰۰ دلار از RRSP خودش بدون مالیات برداره و طی ۱۵ سال برگردونه. HBP و FHSA رو می‌شه با هم برای یه خونه استفاده کرد؛ ولی چون اتاق RRSP تازه‌واردها دیر ساخته می‌شه، این گزینه معمولاً از سال‌های بعد به کار میاد.

RESP – پس‌انداز تحصیل بچه‌ها

- برای باز کردنش هم بچه و هم خودت باید سین داشته باشید و بچه مقیم کانادا باشه.
- دولت با CESG کمکت می‌کنه: ۲۰٪ از ۲,۵۰۰ دلار اول واریزی هر سال، یعنی تا ۵۰۰ دلار در سال برای هر بچه، با سقف عمر ۷,۲۰۰ دلار. خانواده‌های کم‌درآمدتر روی ۵۰۰ دلار اول، درصد بیشتری هم می‌گیرن و برای Canada Learning Bond اصلاً لازم نیست خودت پولی بذاری.
- پول داخل RESP بدون مالیات رشد می‌کنه و موقع برداشت برای تحصیل بچه، بخش کمک دولتی و سود با نرخ مالیات بچه (که معمولاً پایینه) حساب می‌شه.

RDSP – پس‌انداز معلولیت

- برای کسیه که «کردیت مالیاتی معلولیت» (DTC) تأییدشده داره، مقیم کاناداست، سین داره و زیر ۶۰ ساله.
- دولت هر سال تا ۱,۰۰۰ دلار اوراق (Bond) می‌ده، حتی بدون واریز شخصی (برای درآمدهای پایین و متوسط)، و روی واریزی‌ها تا ۳,۵۰۰ دلار گرنت با تطبیق تا ۳۰۰٪. سقف عمر: ۲۰,۰۰۰ دلار اوراق و ۷۰,۰۰۰ دلار گرنت. کمک‌ها تا آخر سالی که فرد ۴۹ ساله می‌شه ادامه داره.

حساب غیررجیستر (معمولی)

حساب سرمایه‌گذاری عادی نه سقف داره نه شرط سنی و اقامتی خاص؛ هر کس می‌تونه داشته باشه. سود و درآمدش همون سال مالیات داره و سود سرمایه موقع فروش. برای باز کردن هر حسابی که سود یا درآمد تولید کنه، بانک موظفه سینت رو بگیره.

خلاصه‌ی «با چه وضعیتی چی بهم می‌رسه؟»

- **اقامت دائم یا شهروندی:** از سال اول مقیم مالیاتی بودن، TFSA در دسترسه. FHSA اگه خریدار خونه‌ی اول باشی؛ RESP اگه بچه داری؛ RDSP اگه کردیت مالیاتی معلولیت (DTC) تأییدشده داری. RRSP فقط بعد از اولین اظهارنامه با درآمد کاری کانادایی اتاق پیدا می‌کنه.
- **ورک پرمیت یا استادی پرمیت با اجازه‌ی کار:** سین ۹ می‌گیری. اگه از نظر مالیاتی مقیم کانادا حساب بشی، همون شرط‌های بالا برات صدق می‌کنه و TFSA از سال ورودت شروع می‌شه. حواست باشه اگه بعداً از کانادا بری و غیرمقیم بشی، واریز به TFSA جریمه داره.
- **ویزای توریستی بدون اجازه‌ی کار:** نه سین می‌گیری، نه حساب رجیستر.

۴ مالیات در کانادا چطور کار می‌کنه؟

مالیات بر درآمد کانادا دو لایه داره: فدرال و استانی (اگه تو انتاریو زندگی می‌کنی، مالیات انتاریو رو هم می‌دی). آستانه‌های براکت‌ها هر سال با تورم تنظیم می‌شن.

براکت‌های فدرال ۲۰۲۶

درآمد مشمول مالیات	نرخ فدرال
تا ۵۸,۵۲۳ دلار	۱۴٪
از ۵۸,۵۲۳ تا ۱۱۷,۰۴۵ دلار	۲۰٫۵٪
از ۱۱۷,۰۴۵ تا ۱۸۱,۴۴۰ دلار	۲۶٪
از ۱۸۱,۴۴۰ تا ۲۵۸,۴۸۲ دلار	۲۹٪
بیشتر از ۲۵۸,۴۸۲ دلار	۳۳٪

براکت‌های انتاریو ۲۰۲۶

درآمد مشمول مالیات	نرخ انتاریو
تا ۵۳,۸۹۱ دلار	۵٫۰۵٪
از ۵۳,۸۹۱ تا ۱۰۷,۷۸۵ دلار	۹٫۱۵٪
از ۱۰۷,۷۸۵ تا ۱۵۰,۰۰۰ دلار	۱۱٫۱۶٪
از ۱۵۰,۰۰۰ تا ۲۲۰,۰۰۰ دلار	۱۲٫۱۶٪
بیشتر از ۲۲۰,۰۰۰ دلار	۱۳٫۱۶٪

روی مالیات انتاریو یه «سرتکس» (Surtax) هم هست: در دو پله، ۲۰٪ و بعد ۳۶٪ به خود مالیات استانی اضافه می‌شه. با حساب سرتکس، بالاترین نرخ حاشیه‌ای ترکیبی فدرال و انتاریو حدود ۵۳٫۵٪ می‌شه.

مهم‌ترین چیزی که باید بفهمی (نرخ حاشیه‌ای): خود CRA رسماً می‌گه هر نرخ فقط روی همون تیکه از درآمد اعمال می‌شه که تو اون براکته، نه روی کل درآمدت. یعنی اگه درآمدت از ۵۸,۵۲۳ دلار رد شد و وارد براکت ۲۰٫۵٪ شدی، فقط دلارهای بالای اون مرز با ۲۰٫۵٪ مالیات می‌دن؛ دلارهای اولت هنوز با همون ۱۴٪ حساب می‌شن. پس افزایش حقوق هیچ‌وقت باعث نمی‌شه پول کمتری دستت برسه؛ این یه باور غلط رایجه. «نرخ حاشیه‌ای» نرخ مالیات آخرین دلار درآمدته، و «نرخ مؤثر» (کل مالیات تقسیم بر کل درآمد) همیشه از نرخ حاشیه‌ای پایین‌تره.
یه محاسبه‌ی ساده: با درآمد ۶۰,۰۰۰ دلار در ۲۰۲۶، مالیات فدرالت بعد از کسر مبلغ پایه حدود ۶,۱۹۳ دلار می‌شه؛ یعنی نرخ مؤثرت حدود ۱۰٫۳٪، در حالی که نرخ حاشیه‌ای فدرالت ۲۰٫۵٪ه. (عدد واقعی از این هم کمتره، چون کردیت‌های CPP، EI و Canada Employment Amount تو این حساب نیومدن.)

مبلغ پایه‌ی معاف (Basic Personal Amount)

در ۲۰۲۶ تا ۱۶,۴۵۲ دلار درآمد، مالیات فدرال نمی‌دی؛ این مبلغ به‌صورت یه کردیت غیرقابل‌استرداده که با نرخ پایین‌ترین براکت (۱۴٪) حساب می‌شه و برای درآمدهای خیلی بالا کم‌کم کمتر می‌شه (تا ۱۴,۸۲۹ دلار). کردیت غیرقابل‌استرداد یعنی مالیاتت رو تا صفر کم می‌کنه، ولی اگه مالیاتی نداشته باشی چیزی بهت برنمی‌گرده.

دو نکته‌ی دیگه درباره‌ی انتاریو

- **کاهش مالیات درآمد پایین:** تو ۲۰۲۶ اگه درآمد مشمول مالیاتت تا حدود ۱۸,۹۳۰ دلار باشه، به‌خاطر «کاهش مالیات انتاریو» عملاً مالیات استانی نمی‌دی.

- **Ontario Health Premium:** یه هزینه‌ی جدا از مالیات بر درآمده که با اظهارنامه حساب می‌شه. اگه درآمد مشمول مالیاتت بیشتر از ۲۰,۰۰۰ دلار باشه پرداختش شروع می‌شه و حداکثرش ۹۰۰ دلار در ساله. کارفرما معمولاً همراه مالیات از حقوقت کم می‌کنه.

سه نکته‌ی تازه‌واردها

- هر سال اظهارنامه بده، حتی اگه درآمد نداشتی. مزایای دولتی (کمک‌هزینه‌ی بچه و منفعت خواربار) بر اساس اظهارنامه‌ت حساب و پرداخت می‌شن.
- درآمدی که قبل از مقیم شدن در کانادا داشتی، مالیات کانادا نداره؛ ولی CRA برای حساب کردن مبلغ مزایات ممکنه درآمد سال‌های قبل از ورودت رو بپرسه.
- مالیات رو کارفرما از هر چک حقوق کم می‌کنه. اظهارنامه‌ی بهار برای تسویه‌ی نهایی، گرفتن برگشتی‌ها و فعال شدن مزایاست؛ اگه بیشتر از لازم کم شده باشه، مابه‌التفاوتش برمی‌گرده.

دارایی خارج از کانادا (فرم T1135): اگه مقیم مالیاتی کانادا باشی و جمع بهای تمام‌شده‌ی دارایی‌های مالیت خارج از کانادا (مثل حساب بانکی، سهام، سپرده، ملک اجاره‌ای) در هر لحظه از سال بیشتر از ۱۰۰,۰۰۰ دلار کانادا بشه، باید فرم **T1135** رو با اظهارنامه‌ت بدی. خونه‌ای که فقط برای استفاده‌ی شخصیه (نه اجاره) شامل نمی‌شه. ندادن این فرم، حتی اگه مالیاتی بدهکار نباشی، جریمه داره. درآمد این دارایی‌ها (سود، اجاره) هم باید تو اظهارنامه‌ی کانادا گزارش بشه.

۵ کردیت و کارت اعتباری: گریس پریود و سود

«کردیت» یعنی خرید الان و پرداخت بعداً؛ مؤسسه‌ی مالی به جای تو به فروشنده پول می‌ده و تو بعداً به مؤسسه برمی‌گردونی. کارت اعتباری یه نوع کردیت «گردان» (Revolving) ه: یه سقف داری، خرج می‌کنی، پرداخت می‌کنی و همون مقدار دوباره قابل استفاده می‌شه. خود FCAC ساده می‌گه: پرداخت با کارت اعتباری دقیقاً مثل وام گرفتنه و باید برش گردونی.

گریس پریود (مهلت بدون سود) چیه؟

برای خریدهای دوره‌ی قبل، بانک یه مهلت بدون سود می‌ده که از آخرین روز دوره‌ی صورتحساب شروع می‌شه. بانک‌های تحت نظارت فدرال قانوناً باید حداقل ۲۱ روز گریس پریود بدن. مثال خود FCAC: ۱۵ ژانویه خرید می‌کنی، صورتحسابت ۱ فوریه میاد و تا ۲۱ فوریه فرصت داری کلش رو بدی تا هیچ سودی ندی.

پس کی باید سود (اینترست) بدی؟

- اگه تا سررسید کل مانده رو ندی: از اون موقع روی مانده‌ت سود میاد و تا وقتی کامل تسویه نکنی ادامه داره. اگه ماه‌به‌ماه مانده نگه می‌داری، خریدهای جدیدت هم عملاً تو چرخه‌ی سود می‌افتن.
- **کش ادونس (برداشت نقد از کارت):** هیچ گریس پریودی نداره! از همون روز برداشت سود حساب می‌شه، معمولاً با نرخ بالاتر و گاهی یه فی جدا هم داره. تراکنش‌های «شبه‌نقد» (مثل چک‌های کارت اعتباری و حواله) هم همین حکم رو دارن. انتقال موجودی از کارتی به کارت دیگه (Balance Transfer) هم معمولاً گریس پریود نداره.
- نرخ‌های نمونه‌ای که FCAC مثال می‌زنه: حدود ۱۹٪ برای خریدهای معمولی و ۲۲٪ برای کش ادونس؛ کارت‌های فروشگاهی معمولاً گرون‌ترن.
- اگه حداقل پرداخت رو هم دیر بدی، بانکت می‌تونه نرخ سودت رو بالا ببره (باید قبلش کتبی بهت بگه) و امتیاز کردیتت هم ضربه می‌خوره.

تله‌ی حداقل پرداخت (Minimum Payment): حداقل پرداخت معمولاً «۱۰ دلار یا ۳٪ مانده، هر کدوم بیشتره»ست. مثال رسمی FCAC: اگه ۱,۰۰۰ دلار بدهی با سود ۱۸٪ داشته باشی و فقط حداقل رو بدی، تسویه‌ت حدود ۱۰ سال طول می‌کشه و نزدیک ۸۰۰ دلار سود می‌دی! ولی اگه ماهی ۱۰۰ دلار ثابت بدی، زیر یک سال تموم می‌شه و سودت زیر ۱۰۰ دلاره. **قانون طلایی:** هر ماه کل صورتحساب رو بده؛ نشد، هر چقدر می‌تونی بیشتر از حداقل بده.

۶ لاین آف کردیت در برابر وام

هر دو راه قرض گرفتن از بانکن، ولی ساختارشون فرق می‌کنه و اشتباه گرفتنشون هزینه داره.

	لاین آف کردیت (Line of Credit)	وام شخصی (Personal Loan)
پول رو چطور می‌گیری؟	هر وقت و هر چقدر لازم داشتی، تا سقف اعتبارت	یه مبلغ یک‌جا، اول کار
سود روی چی حساب می‌شه؟	فقط روی مبلغی که واقعاً استفاده کردی، از روز استفاده	روی کل مبلغ وام
نرخ سود	معمولاً متغیر (پرایم بانک + یه درصد)	ثابت یا متغیر
بازپرداخت	انعطاف‌پذیر؛ پرداخت ماهانه گاهی فقط سود رو پوشش می‌ده و اصل پول رو خودت باید مدیریت کنی	قسط‌های منظم ثابت در یه بازه‌ی مشخص (وام‌های شخصی معمولاً ۶ تا ۶۰ ماه)
استفاده‌ی دوباره	داره؛ هر چی برگردونی دوباره قابل استفاده‌ست	نداره؛ برای وام جدید باید دوباره درخواست بدی
وثیقه	می‌تونه با وثیقه (Secured، مثل HELOC روی خونه) یا بدون وثیقه باشه	هر دو مدل رو داره

چون نرخ لاین آف کردیت معمولاً از کارت اعتباری خیلی پایین‌تره، برای هزینه‌های پیش‌بینی‌نشده یا پروژه‌هایی که مبلغشون دقیق معلوم نیست ابزار بهتریه؛ ولی همین انعطاف یه خطر هم داره: چون قسط اجباری برای اصل پول نداری، ممکنه بدهیت سال‌ها سر جاش بمونه. وام شخصی برای خرید مشخص با مبلغ معلوم (مثلاً ماشین) نظم بهتری می‌ده، چون قسط ثابتت مجبورت می‌کنه تمومش کنی.

۷ کردیت اسکور: چیه و چطور مراقبش باشیم؟

گزارش کردیتت (Credit Report) خلاصه‌ی سابقه‌ی استفاده‌ت از کردیته: چه حساب‌هایی داری، چقدر بدهی، سر وقت دادی یا نه. کردیت اسکور یه عدد سه‌رقمیه که از اون گزارش ساخته می‌شه و نشون می‌ده چقدر احتمال داره وام رو برگردونی. در کانادا این عدد بین ۳۰۰ تا ۹۰۰ ه و دو مؤسسه‌ی اصلیش Equifax و TransUnion هستن؛ فرمول هر کدوم محرمانه‌ست و ممکنه اسکور دوتاشون یه کم فرق کنه.

چه چیزهایی اسکور رو می‌سازه؟ (فهرست رسمی FCAC)

- **سابقه‌ی پرداخت — مهم‌ترین عامل:** همیشه سر وقت پرداخت کن؛ اگه کل مبلغ رو نمی‌تونی بدی، دست‌کم حداقل رو بده و هیچ پرداختی رو جا نندار، حتی اگه سر یه صورتحساب با بانک اختلاف داری.
- **میزان استفاده از کردیت (Utilization):** چقدر از سقفت رو استفاده کردی. توصیه‌ی FCAC: زیر ۳۰٪ سقف کلت نگهش دار؛ مثلاً با کارت ۵,۰۰۰ دلاری، مصرف معمولت دور و بر ۱,۰۰۰ دلار (۲۰٪) باشه. نکته‌ی ظریف: حتی اگه هر ماه تسویه می‌کنی، استفاده‌ی بالا می‌تونه ریسکی دیده بشه.
- **طول سابقه‌ی کردیت:** حساب‌های قدیمی رو نبند؛ بستنش هم سابقه‌ت رو کوتاه می‌کنه هم سقف کلت رو کم می‌کنه.
- **استعلام‌ها (Inquiries):** هر بار برای کارت یا وام جدید درخواست می‌دی یه استعلام سخت (Hard Inquiry) ثبت می‌شه و روی اسکور اثر می‌ذاره؛ چند تاش پشت سر هم یعنی «فوری دنبال کردیتی» که نشونه‌ی خوبی نیست. وقتی برای وام ماشین یا مورگیج دنبال نرخ می‌گردی، استعلام‌های تو یه بازه‌ی دو هفته‌ای یکی حساب می‌شن.
- **تنوع کردیت:** ترکیب معقول (کارت + وام + لاین آف کردیت) بهتر از یه نوع تنها دیده می‌شه؛ البته فقط به اندازه‌ای قرض بگیر که از پسش برمیای.

گزارش و اسکورت رو رایگان بگیر و چک کن

- گزارش کردیت از هر دو مؤسسه رایگان قابل گرفتنه (آنلاین، پستی یا تلفنی) و معمولاً ماهانه به‌روز می‌شه.
- اسکور Equifax آنلاین برای همه‌ی استان‌ها رایگانه؛ اسکور TransUnion برای ساکنین انتاریو و کبک رایگانه. بعضی بانک‌ها هم تو اپشون اسکورت رو رایگان نشون می‌دن.
- چک کردن گزارش یا اسکور خودت (Soft Inquiry) هیچ اثری روی اسکورت نداره. پس مرتب چکش کن؛ اگه خطایی دیدی (حسابی که مال تو نیست، پرداخت ثبت‌نشده) به همون مؤسسه اعتراض کن تا اصلاحش کنه.

برای تازه‌واردها: ساختن کردیت رو از ماه اول شروع کن: یه کارت اعتباری بگیر (حتی Secured با وثیقه‌ی نقدی)، خریدهای کوچیک باهاش بکن و هر ماه کامل تسویه کن. همین یه عادت ساده، پایه‌ی وام ماشین و مورگیج آینده‌ته.

۸ وام مسکن (مورگیج) از صفر تا صد

اول دو تا مفهوم پایه

- **ترم (Term):** مدت قراردادت با لندره؛ از چند ماه تا ۵ سال و بیشتر. ترم که تموم بشه اگه مانده‌ای مونده باشه باید تمدید (Renew) کنی؛ بیشتر آدم‌ها برای تسویه‌ی کامل چند تا ترم لازم دارن.
- **آمورتیزیشن (Amortization):** کل زمانی که طول می‌کشه وام رو صفر کنی. آمورتیزیشن بلندتر یعنی قسط ماهانه کمتر ولی سود کل بیشتر. سقف آمورتیزیشن برای وام‌های بیمه‌شده: ۳۰ سال اگه خریدار خونه‌ی اول باشی یا خونه‌ی نوساز بخری، و ۲۵ سال در بقیه‌ی حالت‌ها. با پیش‌پرداخت ۲۰٪ به بالا، سقف رو لندر تعیین می‌کنه.

نرخ بهره: ثابت، متغیر، ترکیبی

- **ثابت (Fixed):** نرخ و قسطت کل ترم عوض نمی‌شه؛ معمولاً از متغیر هم‌ترمش گرون‌تره، ولی خیالت راحته.
- **متغیر (Variable):** نرخ با نرخ پایه‌ی بانک بالا پایین می‌ره و معمولاً از ثابت ارزون‌تره. دو مدل داره: قسط ثابت که فقط سهم سود و اصل جابه‌جا می‌شه، و قسط شناور (Adjustable) که خود قسط با نرخ عوض می‌شه.
- **ترکیبی (Hybrid):** یه بخش ثابت، یه بخش متغیر.

باز یا بسته؟ (Open / Closed)

- **باز:** نرخ بالاتر، ولی آزادی کامل؛ هر وقت خواستی اضافه پرداخت کن یا کل وام رو بدون جریمه ببند. برای کسی خوبه که قراره زود بفروشه یا تسویه کنه.
- **بسته:** نرخ پایین‌تر، ولی پرداخت اضافه فقط در حد «امتیاز پیش‌پرداخت» (Prepayment Privilege) قراردادت مجازه؛ اندازه‌ش رو هر لندر خودش تعیین می‌کنه (مثلاً یه قرارداد نمونه‌ی FCAC مدل «۱۰+۱۰» رو نشون می‌ده: ۱۰٪ افزایش قسط + ۱۰٪ پرداخت یک‌جا در سال). بیشتر از اون بدی، یا قرارداد رو وسط ترم بشکنی و لندر عوض کنی، جریمه‌ی پیش‌پرداخت داری.
- جریمه معمولاً بزرگ‌ترِ این دوتاست: سه ماه سود روی مانده، یا «تفاضل نرخ سود» (IRD). مثال رسمی FCAC: مانده‌ی ۲۰۰,۰۰۰ دلار با نرخ ۶٪ و ۳ سال مونده به پایان ترم؛ سه ماه سود می‌شه ۳,۰۰۰ دلار ولی IRD می‌شه ۱۲,۰۰۰ دلار؛ پس جریمه‌ت ۱۲,۰۰۰ دلاره. برای همین شکستن مورگیج رو هیچ‌وقت بدون حساب کردن جریمه انجام نده.

پیش‌پرداخت و بیمه‌ی CMHC

- **حداقل پیش‌پرداخت:** برای خونه‌های زیر ۱٫۵ میلیون دلار: ۵٪ از ۵۰۰,۰۰۰ دلار اول + ۱۰٪ از بقیه. مثال: خونه‌ی ۸۰۰,۰۰۰ دلاری یعنی ۲۵,۰۰۰ + ۳۰,۰۰۰ = ۵۵,۰۰۰ دلار. برای خونه‌های ۱٫۵ میلیون و بالاتر، بیمه‌ی وام وجود نداره و حداقل ۲۰٪ پیش‌پرداخت لازمه.
- کانادا دو مدل وام داره: اگه ۲۰٪ یا بیشتر پیش بدی، وامت «معمولی» (Conventional) هست و بیمه لازم نداره. اگه کمتر از ۲۰٪ بدی، وامت «های‌ریشو» ست و بیمه‌ی نکول وام (Mortgage Default Insurance) اجباریه.
- این بیمه از لندر محافظت می‌کنه، نه از تو! اگه قسطت رو ندی، بیمه ضرر بانک رو می‌ده؛ فایده‌ش برای تو اینه که می‌تونی با ۵٪ پیش‌پرداخت خونه بخری. هزینه‌ش (Premium) بین ۰٫۶٪ تا ۴٫۵٪ کل وامه، یک‌باره‌ست و معمولاً به اصل وامت اضافه می‌شه:

نسبت وام به ارزش خونه (LTV)	پریمیوم بیمه
تا ٪۶۵	۰٫۶۰٪
٪۶۵٫۰۱ تا ٪۷۵	۱٫۷۰٪
٪۷۵٫۰۱ تا ٪۸۰	۲٫۴۰٪
٪۸۰٫۰۱ تا ٪۸۵	۲٫۸۰٪
٪۸۵٫۰۱ تا ٪۹۰	۳٫۱۰٪
٪۹۰٫۰۱ تا ٪۹۵	۴٫۰۰٪
٪۹۰٫۰۱ تا ٪۹۵ با پیش‌پرداخت غیرسنتی	۴٫۵۰٪

دو هزینه‌ی دیگه که خیلی‌ها رو غافلگیر می‌کنه:

- **مالیات ۸٪ انتاریو روی پریمیوم:** پریمیوم به وام اضافه می‌شه، ولی مالیات فروش ۸٪ روش رو باید **نقد و روز کلوزینگ** بدی؛ به وام اضافه نمی‌شه. مثال: پریمیوم ۲۴٬۰۰۰ دلاری یعنی ۱٬۹۲۰ دلار نقد اضافه.
- **اضافه‌نرخ آمورتیزیشن ۳۰ ساله:** اگه از آمورتیزیشن ۳۰ ساله‌ی خریدار اول یا خونه‌ی نوساز استفاده کنی، ۰٫۲۰٪ به نرخ پریمیوم اضافه می‌شه.

شرایط وام بیمه‌شده (CMHC): نسبت هزینه‌های خونه به درآمدت (GDS) حداکثر ۳۹٪ و نسبت کل بدهی‌هات (TDS) حداکثر ۴۴٪؛ و دست‌کم یکی از وام‌گیرنده‌ها باید کردیت اسکور ۶۰۰ یا بالاتر داشته باشه.

تست استرس (Stress Test)

برای گرفتن مورگیج باید ثابت کنی از پس قسط با یه نرخ «فرضی بالاتر» هم برمیای: نرخ واجد شرایط شدنت برابر است با بزرگ‌ترِ این دو: **۵٫۲۵٪** یا **نرخ قراردادت به علاوه‌ی ۲٪**. این تست حتی وقتی بیمه لازم نداری هم هست و برای ریفایننس و گرفتن HELOC هم دوباره انجام می‌شه. تست وام‌های بدون بیمه رو OSFI تعیین می‌کنه و فقط لندرهای فدرال مجبور به اجراشن؛ برای همین کردیت یونیون‌ها و لندرهای غیرفدرال، **فقط برای وام بدون بیمه** قانوناً مجبور به این تست نیستن. ولی تست وام‌های بیمه‌شده (پیش‌پرداخت زیر ۲۰٪) قانون وزارت دارایی و شرط بیمه‌ست، پس پیش هر لندری اجرا می‌شه.

خبر خوب موقع تمدید: اگه سر تمدید ترم فقط لندرت رو عوض کنی، بدون اینکه مبلغ وام یا آمورتیزیشن رو بیشتر کنی (Straight Switch)، لازم نیست دوباره تست استرس رو رد بشی. پس سر تمدید راحت‌تر می‌تونی دنبال نرخ بهتر بگردی.

مدل‌ها و قابلیت‌های دیگه که خوبه بشناسی

- **قابل انتقال (Portable):** وقتی خونه رو می‌فروشی و خونه‌ی دیگه می‌خری، همون وام رو با همون نرخ و شرایط می‌بری روی خونه‌ی جدید و جریمه نمی‌دی.
- **قابل واگذاری (Assumable):** خریدار خونه‌ت می‌تونه وام خودت رو با همون نرخ و شرایط تحویل بگیره، به شرطی که لندر پرونده‌ی خریدار رو تأیید کنه. همه‌ی وام‌ها این قابلیت رو ندارن؛ قبل از امضا تو قراردادت چکش کن.

- **وثیقه‌ی استاندارد در برابر وثیقه‌ی جانبی (Collateral Charge):** در مدل استاندارد، سند وثیقه فقط به اندازه‌ی خود وامه؛ در مدل جانبی، لندر می‌تونه مبلغ بالاتری ثبت کنه و وام‌های دیگه (مثل لاین آف کردیت) رو هم زیر همون سند بیاره تا بعداً بدون هزینه‌ی ثبت مجدد بتونی بیشتر قرض بگیری.
- **کش‌بک (Cash Back):** اول کار یه مقدار نقد بهت برمی‌گرده، ولی معمولاً نرخ وامت بالاتر می‌ره و اگه قرارداد رو زود بشکنی ممکنه مجبور بشی پسش بدی.

اگه هنوز PR یا شهروند نیستی: تا ۱ ژانویه‌ی ۲۰۲۷ (مگر دوباره تمدید بشه)، غیرشهروندها و غیر PRها در شهرهای بزرگ نمی‌تونن ملک مسکونی بخرن. دارنده‌ی ورک پرمیت با دست‌کم ۱۸۳ روز اعتبار باقی‌مونده، می‌تونه فقط یک خونه بخره. در انتاریو هم خریدار خارجی، حتی با ورک پرمیت، معمولاً باید **۲۵٪ مالیات خریدار غیرمقیم (NRST)** بده. قبل از هر اقدامی وضعیتت رو با وکیل چک کن.

۹ HELOC: وام روی ارزش خونه

HELOC (بخون: هیلاک) یه لاین آف کردیت گردانه که وثیقه‌ش خونه‌ته. تا سقفت برمی‌داری، برمی‌گردونی و دوباره برمی‌داری؛ سود فقط روی مبلغیه که استفاده کردی. اگه برنگردونی، لندر می‌تونه خونه رو تصرف کنه و موقع فروش خونه، HELOC حتماً باید تسویه بشه.

- **سقف:** HELOC به تنهایی حداکثر تا ۶۵٪ ارزش خونه؛ و مجموع مورگیج + HELOC روی هم حداکثر تا ۸۰٪ ارزش خونه. مثال FCAC: خونه‌ی ۲۵۰,۰۰۰ دلاری با مورگیج ۱۵۰,۰۰۰ دلاری؛ سقف کل وام روی خونه ۲۰۰,۰۰۰ (۸۰٪) می‌شه، پس فقط ۵۰,۰۰۰ دلار فضای وام دیگه داری.
- **اکوئیتی لازم:** برای HELOC مستقل باید بیشتر از ۳۵٪ خونه مال خودت باشه؛ برای HELOC ترکیبی با مورگیج، ۲۰٪ کافیه.
- **دو مدل:** مستقل (جدا از مورگیجت، حتی می‌تونه پیش یه لندر دیگه باشه و سقفش با کم شدن مورگیجت بالا نمی‌ره) و ترکیبی با مورگیج (همون لندر؛ هر چی اصل مورگیجت کم بشه سقف HELOCت بالا می‌ره؛ بهش Readvanceable Mortgage هم می‌گن).
- **پرداخت:** لندر ممکنه فقط سود ماه رو ازت بخواد؛ ولی حواست به هشدار FCAC باشه: اگه فقط سود رو بدی، بدهیت هیچ‌وقت تموم نمی‌شه.
- **نرخ:** بیشتر HELOCها متغیرن و بر اساس نرخ پرایم لندر حساب می‌شن. مثال FCAC با عدد فرضی: پرایم ۵٫۸۵٪ + ۱٪ = ۶٫۸۵٪. (پرایم امروز با این عدد فرق داره؛ نرخ روز رو از لندرت بپرس.) برای گرفتنش هم باید تست استرس رو رد بشی.
- **هزینه‌ها:** ارزیابی خونه، هزینه‌ی حقوقی ثبت وثیقه، جستجوی سند، فی اداری و موقع بستن، فی تسویه/دیسچارژ.

۱۰ ریفایننس چیه و کی به‌صرفه‌ست؟

ریفایننس یعنی قبل از تموم شدن ترم، مورگیجت رو عوض کنی: برای نرخ بهتر، برای دسترسی به اکوئیتی (ارزش انباشته‌ی) خونه، یا برای جمع‌وجور کردن بدهی‌ها تو یه وام ارزون‌تر. عوض کردن قرارداد وسط ترم یعنی «شکستن قرارداد»، پس حساب‌وکتابش رو باید دقیق انجام بدی.

- **چقدر می‌تونی بگیری؟** وام روی اکوئیتی خونه معمولاً تا ۸۰٪ ارزش خونه، منهای بدهی‌هایی که الان روش داری.
- **هزینه‌هاش:** جریمه‌ی پیش‌پرداخت (تو وام بسته می‌تونه چند هزار دلار بشه؛ وام باز جریمه نداره)، فی اداری، ارزیابی جدید خونه، فی دیسچارژ وام قبلی و ثبت وام جدید، هزینه‌های حقوقی و جستجوی سند و بیمه‌ی سند؛ گاهی هم برگردوندن کش‌بکی که گرفته بودی.
- تست استرس رو برای ریفایننس هم دوباره باید رد بشی.
- **گزینه‌ی بدون جریمه:** گاهی لندر خودت اجازه می‌ده با «ترکیب و تمدید» (Blend-and-Extend) نرخ قدیم و جدید رو قاطی کنی و ترم رو از اول شروع کنی، بدون جریمه؛ فقط فی اداری ممکنه داشته باشه و لندر باید روش حساب کردن نرخ ترکیبی رو بهت بگه.

قاعده‌ی سرانگشتی: ریفایننس وقتی می‌ارزه که صرفه‌جویی سودی و فایده‌ش (مثلاً خلاص شدن از بدهی کارت ۲۲٪) از جمع جریمه و هزینه‌هاش بیشتر باشه. عددها رو قبل از امضا از لندر کتبی بگیر و مقایسه کن.

۱۱ وام معکوس (Reverse Mortgage) برای ۵۵ سال به بالا

وام معکوس برای صاحب‌خونه‌های ۵۵ ساله و بالاتره: بخشی از اکوئیتی خونه‌ت رو بدون فروش خونه و بدون قسط ماهانه، نقد می‌کنی. پولش بدون مالیاته و روی مزایای سالمندی (OAS و GIS) اثری نداره.

- **چقدر؟** معمولاً تا ۵۵٪ ارزش فعلی خونه؛ مبلغ دقیق به سنت (و سن بقیه‌ی افراد روی سند)، نوع و وضعیت و ارزش ارزیابی‌شده‌ی خونه بستگی داره.
- **قسط نداره:** لازم نیست پرداخت منظمی انجام بدی؛ سود به بدهیت اضافه می‌شه، پس مبلغ بدهی با گذر زمان رشد می‌کنه. تسویه زمانی اتفاق می‌افته که خونه رو بفروشی، ازش بری، آخرین وام‌گیرنده فوت کنه یا تعهدت رو نقض کنی. پرداخت داوطلبانه تا سقفی که لندر می‌ذاره ممکنه و تسویه‌ی کامل هم هر وقت بخوای می‌شه (ممکنه فی داشته باشه).
- **شرایط و هزینه‌ها:** خونه باید محل اصلی زندگیت باشه (معمولاً دست‌کم ۶ ماه در سال). وام‌های دیگه روی همون خونه (مورگیج یا HELOC) معمولاً باید اول تسویه و بسته بشن؛ نرخ سود وام معکوس از مورگیج و HELOC بالاتره و هزینه‌هایی مثل ارزیابی، راه‌اندازی، حقوقی و جریمه‌ی پیش‌پرداخت هم داره.
- ارائه‌دهنده‌هایی که FCAC اسم می‌بره: HomeEquity Bank و Equitable Bank، و بعضی مؤسسات استانی و بروکرها.

قبل از تصمیم: چون بدهی رشد می‌کنه، سهم ارث از خونه کمتر می‌شه. این تصمیم رو با خانواده و یه مشاور مستقل (و وکیل) مطرح کن و با گزینه‌هایی مثل HELOC یا کوچیک‌تر کردن خونه مقایسه‌ش کن.

۱۲ لندرها: بانک‌های بزرگ، لندر A و B و پرایوت

«لندر» یعنی وام‌دهنده. نرخ و شرایطی که می‌گیری خیلی به این بستگی داره پیش کدوم نوع لندر بری. یه شفاف‌سازی اول کار: دسته‌بندی «A و B و پرایوت» اصطلاح رایج بازار و بروکرهاست، نه تعریف رسمی دولت؛ ولی برای فهمیدن بازار مورگیج کانادا لازمه بلد باشی.

لندر A (پرایم)

- شش بانک بزرگ و لندرهای پرایم دیگه (از جمله لندرهای تک‌محصولی مورگیج یا Monoline) که بیشتر از مسیر بروکرها کار می‌کنن.
- بهترین نرخ‌ها رو می‌دن، ولی سخت‌گیرترین شرط‌ها رو هم دارن: کردیت قوی، درآمد قابل اثبات و رد شدن از تست استرس.
- بانک‌ها فدرالی تنظیم می‌شن و زیر چارچوب حمایت از مصرف‌کننده‌ی فدرال هستن.

لندر B (آلترناتیو)

- برای کسانیه که A قبولشون نمی‌کنه: کردیت ضعیف‌تر، خوداشتغالی با درآمدی که اثباتش سخته، یا تازه‌واردهایی که هنوز سابقه‌ی کافی ندارن.
- نرخ و فی‌هاشون بالاتره، ولی خیلی‌هاشون مؤسسات رگوله‌شده و معتبرن. راهبرد معمول: یه مدت با B شروع کنی، کردیت و سابقه بسازی و سر تمدید به A برگردی.

لندر پرایوت و MIC

- اشخاص و شرکت‌های سرمایه‌گذاری مورگیج (MIC) هستن. معیار اصلیشون اکوئیتی و ارزش خود ملکه، نه درآمد و کردیت تو.
- وام‌هاشون معمولاً کوتاه‌مدته (اغلب یک‌ساله) و بالاترین نرخ و فی بازار رو دارن، به‌علاوه‌ی فی بروکر و حقوقی.
- راه‌حل موقت برای شرایط خاصه (خرید فوری، ساخت‌وساز، نجات از یه موقعیت)، نه یه وام بلندمدت؛ از اول باید برنامه‌ی خروجت ازش معلوم باشه.

نقش بقیه‌ی بازیگرها

- **بروکر مورگیج:** واسطه‌ایه که از چند لندر برات نرخ می‌گیره و پرونده‌ت رو آماده می‌کنه؛ مجوزش استانیه. برای وام‌های A و B معمولاً دستمزدش رو لندر می‌ده؛ برای پرایوت معمولاً فی جدا از وام‌گیرنده گرفته می‌شه.
- **کردیت یونیون‌ها:** استانی تنظیم می‌شن و سپرده‌هاشون بیمه‌ی استانی داره. برای وام‌های بدون بیمه قانوناً مجبور به تست استرس فدرال نیستن، ولی وام بیمه‌شده (پیش‌پرداخت زیر ۲۰٪) پیش اون‌ها هم باید تست رو رد کنه.
- خود FCAC می‌گه لندرها می‌تونن بانک، کردیت یونیون، شرکت تأمین مالی یا شرکت سرمایه‌گذاری مورگیج باشن و نرخ به نوع لندر هم بستگی داره. و یه هشدارش رو جدی بگیر: حمایت‌های قانونی مصرف‌کننده پیش مؤسسات فدرال و استانی یکی نیست.

برای تازه‌واردها: نداشتن کردیت هیستوری کانادایی آخر دنیا نیست. بانک‌های بزرگ برای تازه‌واردها برنامه‌ی مخصوص مورگیج دارن و معمولاً با پیش‌پرداخت قوی‌تر و نشون دادن پس‌انداز و سابقه‌ی کاری، پرونده‌ت می‌تونه حتی در سطح A جلو بره. قدم اولش همون ساختن کردیته که از ماه اول شروع می‌شه.

۱۳ مزایای دولتی تازه‌واردها و چک‌لیست شروع

دو مزیت مهم که خیلی‌ها از دست می‌دن

- **کمک‌هزینه‌ی بچه (CCB):** پرداخت ماهانه‌ی بدون مالیات برای بچه‌های زیر ۱۸ سال. تازه‌واردها با فرم RC66 (و فرم وضعیت و درآمد RC66SCH و مدرک تولد بچه) درخواست می‌دن. مقیم موقت هم می‌تونه بگیره، به این شرط که ۱۸ ماه گذشته رو در کانادا زندگی کرده باشه و ماه نوزدهم پرمیت معتبر داشته باشه؛ پرداختش از ماه ۱۹ شروع می‌شه.
- **منفعت خواربار و ملزومات (CGEB):** همون کردیت GST/HST سابقه که از ژوئیه‌ی ۲۰۲۶ با اسم جدید و مبلغ بیشتر پرداخت می‌شه و برای ۱۹ سال به بالاست. نکته‌ش اینه: سال اول خودکار نمیاد؛ تازه‌مقیم باید درخواست بده (فرم RC151؛ اگه بچه داری و برای CCB اقدام می‌کنی، همون مسیر RC66 تکلیف این رو هم مشخص می‌کنه).
- ادامه‌ی هر دو مزیت وابسته به اینه که هر سال اظهارنامه‌ی مالیاتی بدی، حتی بدون درآمد.

چک‌لیست مالی ۹۰ روز اول

☐ هفته‌ی اول: سین نامبر رو بگیر (اگه اجازه‌ی کار داری) و یه حساب بانکی باز کن.

☐ ماه اول: یه کارت اعتباری بگیر و قانون طلایی رو شروع کن: خرج کوچیک، تسویه‌ی کامل هر ماه.

☐ ماه اول: گزارش کردیتت رو از Equifax و TransUnion بگیر تا از ماه‌های بعد رشدش رو ببینی.

☐ اگه قصد خرید خونه داری: FHSA رو همین امسال باز کن؛ و اگه می‌تونی هر سال تا ۸,۰۰۰ دلار واریز کن، چون بیشتر از ۸,۰۰۰ دلار اتاق به سال بعد منتقل نمی‌شه.

☐ اگه بچه داری: برای CCB درخواست بده و RESP باز کن تا گرنت CESG از دست نره.

☐ اگه دارایی خارج از کانادا داری: ببین فرم T1135 شاملت می‌شه یا نه.

☐ فصل مالیات (فوریه تا آوریل): اولین اظهارنامه‌ت رو بده، حتی با درآمد صفر؛ مزایات با همون فعال می‌شن.

☐ سال اول: هر فصل یه بار گزارش کردیتت رو چک کن و خطاهاش رو اصلاح کن.

هشدار کلاهبرداری: CRA و Service Canada هیچ‌وقت با تماس یا پیامک سین یا اطلاعات بانکیت رو نمی‌خوان و تهدید به دستگیری نمی‌کنن. هر تماسی که با فشار و عجله ازت پول یا اطلاعات خواست، قطعش کن و خودت با شماره‌ی رسمی روی canada.ca تماس بگیر.

منابع رسمی این دفترچه

همه‌ی عددها و قانون‌های این دفترچه از صفحه‌های رسمی زیر در canada.ca و نهادهای فدرال گرفته و در اکتبر ۲۰۲۶ بررسی شدن:

- Service Canada — Apply for a SIN: canada.ca/en/employment-social-development/services/sin/apply.html
- CRA — Starting to work (SIN, ITN, TTN): canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/educational-programs/starting-work.html
- CRA — Newcomers to Canada: canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/international-non-residents/individuals-leaving-entering-canada-non-residents/newcomers-canada-immigrants.html
- CRA — Tax rates and brackets (2026): canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/tax-rates-brackets/current-year.html
- CRA — TFSA / RRSP / FHSA / RESP / RDSP / HBP / T1135 topic pages: canada.ca (Revenue Agency)
- CRA — Canada Groceries and Essentials Benefit (RC4210): canada.ca/en/revenue-agency/services/forms-publications/publications/rc4210/canada-groceries-essentials-benefit.html
- FCAC — Mortgages, HELOC, Reverse mortgages, Breaking a mortgage contract: canada.ca/en/financial-consumer-agency/services/mortgages
- FCAC — Credit cards and Credit reports and scores: canada.ca/en/financial-consumer-agency/services
- OSFI — Minimum qualifying rate for uninsured mortgages: osfi-bsif.gc.ca
- CMHC — Mortgage loan insurance & minimum down payment: cmhc-schl.gc.ca
- CDIC — Deposit insurance coverage: cdic.ca
- Ontario — 2026 Budget (tax brackets, surtax, Health Premium) and Non-Resident Speculation Tax: ontario.ca
- Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act: laws-lois.justice.gc.ca

سلب مسئولیت

سلب مسئولیت: تمام محتوای این دفترچه صرفاً آموزشی و علمی است و برای فارسی‌زبانان سراسر دنیا، به‌ویژه ساکنین کانادا، تهیه شده است. این متن توصیه‌ی خرید یا فروش، و مشاوره‌ی شخصی مالی، مالیاتی، حقوقی یا مهاجرتی نیست. قانون‌ها، نرخ‌ها و سقف‌ها تغییر می‌کنند و ممکن است برای وضعیت شما صدق نکنند؛ پیش از هر تصمیم با یک مشاور دارای مجوز مشورت کنید. آکادمی علیرضا ارزنده مسئولیتی در قبال تصمیم‌هایی که صرفاً بر اساس این متن گرفته می‌شود ندارد.

این دفترچه بر اساس منابع رسمی دولت کانادا تا اکتبر ۲۰۲۶ تهیه و بازبینی شده است.

سؤالی درباره‌ی پول و خونه‌ت در کانادا داری؟

آکادمی علیرضا ارزنده — مشاوره‌ی سرمایه‌گذاری، بیمه و املاک در کانادا

cal.com/alireza-arzandeh-ngef9h/consultation

تلفن: 647-375-4420 — وب‌سایت: alirezaarzandeh.ca