

投資於英國房地產



對全球投資者來說，英國的房地產仍是一項主要資產。英國政府近期就房地產稅所作的若干修訂，投資者切不可掉以輕心，否則有可能會招致一定程度的英國稅務責任。由於英國政府擬進一步對房地產稅作出修訂，因此海外投資者在購入其主要資產前，務須更充分了解其可能面對的英國稅務責任。

要完全免除該等稅務責任，這似乎並不可能，但假如經過適當的稅務規劃，相信將可減少投資者部分稅務負擔。投資者須要承擔的稅務責任須視他所作投資的性質而定；例如：投資者購買物業目的是為了進行興建或翻新，並將其出售以圖利（即是作為一名物業發展商），還是為了作商業上的長線投資，計劃購入物業後再將其出租（即是作為一名物業投資者）。此外，投資者所採用的投資結構與融資方法，也有可能對所須承擔的整體稅務責任構成影響。

過去，許多物業投資者（包括海外及英國的投資者）都會購買擁有英國住宅物業的公司股份，藉以逃避繳付英國的「土地印花稅」（Stamp Duty Land Tax）和「繼承稅」（Inheritance Tax）。此舉令致英國在 2013 年 4 月決定徵收「公司形式房產年度稅」（Annual Tax on Enveloped Dwellings），並將土地印花稅的稅率從百分之四提高至百分之十五，以阻止投資者利用這一稅務規劃方式避稅（請參閱下文以進一步了解「公司形式房產年度稅」的徵收）。此外，擁有該住宅物業的公司如欲出售該物業，現時須按百分之二十八的稅率，繳付與「公司形式房產年度稅」相關的「資本增益稅」（Capital Gains Tax），但可享有「公司形式房產年度稅」的寬免。由 2015 年 4 月 6 日起，非居英人士出售其所投資的物業，而所獲得的增益若超過 31,865 鎊，他將須按百分之十八的稅率，就該物業的增益繳納資本增益稅；超過這一款額的可課稅增益，將須按百分之二十八的稅率繳納該稅項。因此，投資者須要面對繳納龐大稅款的風險，而這風險不單落在相關企業身上，也同時落在其股東身上。

稅務規劃在今天較以往任何時候重要

公司形式房產年度稅（ANNUAL TAX ON ENVELOPED DWELLINGS）

「公司形式房產年度稅」是對非自然人（一般指公司）為非商業目的所持有的貴重英國住宅物業（房產）徵收的稅項。該稅項適用於價值超過 200 萬鎊的房產。不過，它的起徵點已由 2015 年 4 月 1 日起下調至 100 萬鎊，並將由 2016 年 4 月 1 日起再下調至 50 萬鎊。

下列圖表概述非居英人士（即海外投資者）就其物業投資所須繳納的稅項。惟請注意，非居英人士只須就其源自英國之所得繳納該等稅項。

海外投資者投資於英國房地產所須承擔的稅務

投資類別	繼承稅	資本增益稅	土地印花稅	公司形式房產年度稅	所得稅	企業稅	增值稅
由非居英人士所購入且沒有向第三者	<input checked="" type="checkbox"/> （但可享有對相關	<input checked="" type="checkbox"/> 自 ¹ 2015	<input checked="" type="checkbox"/>	不適用	不適用	不適用	不適用

¹ 此等修訂已載於《2015 年金融法案》中；該法案倘獲得通過，此等修訂將於 2015 年 4 月 1 日起生效。

出租的住宅物業	稅項的減緩)	年4月6日開始					
由非居英人士所購入並出租予第三者的住宅物業	<input checked="" type="checkbox"/> (但可享有對相關稅項的減緩)	<input checked="" type="checkbox"/> 自 ¹ 2015年4月6日開始	<input checked="" type="checkbox"/>	不適用	<input checked="" type="checkbox"/>	不適用	不適用
由非本地公司所購入且沒有出租予第三者的住宅物業	<input checked="" type="checkbox"/> (由於並非本地公司的股份-因此是位於英國以外)	<input checked="" type="checkbox"/> 稅率為28%，但可享有「公司形式房產年度稅」的寬免	<input checked="" type="checkbox"/> 稅率較高(最高可達15%)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	不適用	不適用
由非本地公司所購入並出租予第三者的住宅物業	<input checked="" type="checkbox"/> (位於英國以外-作為非本地公司)	<input checked="" type="checkbox"/> 稅率為20% ¹	<input checked="" type="checkbox"/> 稅率較高(最高可達15%)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> @ 20%	不適用	不適用
由非本地公司所購入並作出租用途的商業物業(物業投資者)	<input checked="" type="checkbox"/> (但可享有對相關稅項的減緩)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 按正常稅率	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> @ 20%	不適用	<input checked="" type="checkbox"/> 若選擇接受徵稅
由物業發展商(個人)所購入的商業/住宅物業	<input checked="" type="checkbox"/> 但可享有繼承稅的寬免	<input checked="" type="checkbox"/> 由於有關物業屬於現貨而非資本資產，因此徵稅對象是其交易利潤。	<input checked="" type="checkbox"/> 按正常稅率	<input checked="" type="checkbox"/>	不適用	<input checked="" type="checkbox"/> 一般而言，持有土地的目的若是為了發展，則在大多數稅務條約下，是屬於永久營業場所。	<input checked="" type="checkbox"/> 若選擇接受徵稅

由物業發展商（公司）所購入的商業/住宅物業	<input checked="" type="checkbox"/> 但可享有繼承稅的寬免	<input checked="" type="checkbox"/> 由於有關物業屬於現貨而非資本資產，因此徵稅對象是其交易利潤。	<input checked="" type="checkbox"/> 按正常稅率	<input checked="" type="checkbox"/>	不適用	<input checked="" type="checkbox"/> 一般而言，持有土地的目的若是為了發展，則在大多數稅務條約下，是屬於永久營業場所。	<input checked="" type="checkbox"/> 若選擇接受徵稅
-----------------------	--	--	---	-------------------------------------	-----	--	---

閣下如欲獲得進一步的資料及/或免費的初步諮詢服務，請聯絡 Tricor Services Europe LLP 的 Parul Guha (Parul.Guha@uk.tricorglobal.com) 或 Jane Jia (Jane.Jia@uk.tricorglobal.com)。

資本增益稅稅率

課稅年度	個人	受託人	須繳納「公司形式房產年度稅」的公司	無須繳納「公司形式房產年度稅」的公司
2014-15	應課稅的所得如超過 41,865 鎊，稅率為 28%；否則為 18% ²	28% ²	稅率為 28%，但如所有增益皆與「公司形式房產年度稅」無關，將會按比例下調	不適用
2015-16	應課稅的所得如超過 42,465 鎊，稅率為 28%；否則為 18% ²	28% ²	稅率為 28%，但如所有增益皆與「公司形式房產年度稅」無關，將會按比例下調	自 2015 年 4 月 1 日起為 20%

²注意：個人每年可享有 11,100 鎊的豁免；而受託人每年則可享有 5,550 鎊的豁免。

所得稅稅率

個人		受託人	公司
物業發展商及投資者一般須按正常所得稅稅率課稅：		所得如超過 1,000 鎊，稅率為 45%；	非本地公司（即物業投資公司）的租金所得須按 20% 的稅率課稅
所得	所得稅稅率	所得如少於 1,000 鎊，稅率為 20%	
不超過 31,865 鎊	20%		
31,865 - 150,000 鎊	40%		
150,001 鎊或以上	45%		

在若干情況下，個人也可以享有個人免稅額（由 2015 年 4 月開始為 10,600 鎊）。若是如此，在物業所得中的首個 10,600 鎊將可免繳英國所得稅。

企業稅稅率

由 2015 年 4 月 1 日開始，所有英國公司及所有海外公司的永久營業場所，均須就其在英國賺取之利潤繳納 20% 的企業稅。

土地印花稅稅率（由 2014 年 12 月 4 日起生效）

個人/自然人購買的住宅物業所適用的土地印花稅稅率		個人/自然人購買的物業所適用的土地印花稅稅率		非住宅物業及混合用途的物業-適用於個人及企業	
物業價值	土地印花稅率	物業價值	土地印花稅率	物業價值	土地印花稅率
0 - 125,000 鎊	0%	0 - 125,000 鎊	0%	0 - 150,000 鎊	0%
125,001 鎊-250,000 鎊	2%	125,001 鎊-250,000 鎊	2%	150,001 鎊-250,000 鎊	1%
250,001 鎊-925,000 鎊	5%	250,001 鎊-500,000 鎊	5%	250,001 鎊-500,000 鎊	3%
925,001 鎊-1,500,000 鎊	10%	500,000 鎊以上	15%	500,000 鎊以上	4%
1,500,000 鎊以上	12%				

公司形式房產年度稅

物業價值	由 2014 年 4 月 1 日起生效	由 2015 年 4 月 1 日起生效	由 2016 年 4 月 1 日起生效
0 - 500,000 鎊	無	無	無
500,000 鎊- 1,000,000 鎊	無	無	3,500 鎊
1,000,000 鎊- 2,000,000 鎊	無	7,000 鎊	7,000 鎊
2,000,000 鎊- 5,000,000 鎊	15,400	23,350	23,350 鎊
5,000,000 – 10,000,000 鎊	35,900 鎊	54,450 鎊	54,450 鎊
10,000,000 - 20,000,000 鎊	71,850 鎊	109,050 鎊	109,050 鎊
20,000,000 鎊以上	143,750 鎊	218,200 鎊	218,200 鎊

繼承稅

免稅範圍	325,000 鎊
物業估值超過 325,000 鎊所適用的稅率	40%