

税收变革影响英国住宅物业所有权 -- 2018年7月

英国税法近来发生的一系列变革以及其他尚在提议阶段的变革措施，将对通过离岸结构持有英国住宅物业的所有权产生显著影响。

在英国拥有房地产的非英国居民所面临的税负在一定程度上取决于持有方式。其用途依然会起到作用，但这种作用将会减弱，因为面向商业或投资物业的某些豁免将逐步废止。因此，如果您尚未重新审视离岸所有权结构的话，现在有必要这样做。

非本国居民和遗产税 (IHT)

英国物业业主以往常利用离岸公司来持有物业，借此规避 IHT (并达到其他目的)。即使这意味着在出售主要住所时无法享受 CGT (资本收益税) 方面的豁免，但也可能使其受益。离岸公司的股份不属于英国 IHT 税制的范围，除非公司的持有人是 (或被视作) 英国居民。[如果是英国居民，则须对其全球的资产缴纳 IHT。]

此外，在以往通过股份转让的方式可规避物业转让时通常会征收的印花税 (SDLT)。¹

如今，如果买家拥有包括英国境外住宅在内的其他住宅，就要缴纳 3% 的 SDLT 附加费。而且即使是买家的第一套住宅，只要是通过公司或全权信托购买，仍须缴纳该附加费。

同样，如果个人居住在英国，但被视为“非英国居民”，只要在该个人成为英国居民前已恰当清算相关信托，某些物业在以往仍然能免缴 IHT。

自 2017 年起，豁免物业信托无法再让拥有居民身份的英国房地产持有人规避 IHT，因为拥有英国房地产的离岸公司的股份将不再被视为豁免物业。

特定情况下，在持有人死亡前还有可能需要定期缴纳额外的 IHT 税费。抵押英国物业现在可能需要缴纳 IHT，或者无法用于减免 IHT 税负。

此外，2017 年生效的税务变革措施缩短了长期居民在 IHT 方面不被视为居民的期限，并且，在英国出生的个人一旦他们开始在英国居住后，即将被视为居民，即便他们在此期间自愿在其他国家取得居民身份。

资本收益税的近期变革

英国针对物业出售资本收益的税费以往适用于 i) 居民以及 ii) 与英国房地产有关的收益。这导致一部分人通过离岸结构来持有英国房地产。

但从 2015 年 4 月起，出售英国住宅物业的非居民 (包括非居民公司) 也被纳入非居民 CGT 税制的管辖范围 (费用按 2015 年 4 月的基数重新计算)。

英国有意使 CGT 税制适用于 2019 年 4 月后出售的非居民个人和公司持有任何英国房地产，包括商业物业 (机构投资者可能享受某些豁免)。到 2020 年 4 月，出售离岸公司拥有的英国房地产所得的收益可能将划入企业税制范围进行征税，而非 CGT。

此外，当物业产权从英国输出时，HMRC（英国税务及海关总署）会征收特定税费，欧盟对此有些微抵抗。在英国脱欧后，部分此类优惠政策可能废止。

年度住宅物业税

ATED 于 2012 年晚些时候设立，对持有英国住宅物业的离岸实体征税。该法规解决了伦敦豪宅的 *非本地居民* 和离岸业主所受到的待遇与英国居民 *相比* 显失公平的情况。² 投资（或购房用于出租的）物业最初免于缴纳此税费。

如果离岸公司持有价值超过 500,000 英镑的英国住宅，现在须缴纳每年一度的 ATED（根据价值按比例浮动），并在出售时须缴纳 28% 的资本收益税（费用自 2013 年 4 月 5 日起按新基数计算）。

不断演变的登记要求

尽管通过离岸结构拥有英国物业的许多税务优势已经消失，但仍然存在的诱人之处之一是保密度高。

但在 1 月份，英国对规则进行了阐明，要求持有英国房地产的离岸实体必须完成公示登记。该登记预

计将在 2021 年初生效，极可能要求实体注明其最终受益所有人。尽管其目的是建立透明度和应对洗钱问题，但它与阻止使用离岸公司持有英国住宅物业的政策目标是一致的。

此外，根据新规则，持有英国资产（或获得来自英国的收入）的非居民信托将需要进行登记。登记期限取决于应缴纳的英国税费。

正如我们在去年所讨论，投资者应当注意的是，迄今在大多数国家得到采用的 *共同申报准则* 制度将使税务当局与以往相比获得与离岸持有金融账户相关的更多信息。例如，香港当局会在今年 10 月前将第一批账户信息交付给英国。

如果投资者实施的财务计划已经有一段时间，而计划是通过离岸结构来持有英国房地产，或落实与英国房地产有关的贷款，则应当与其专业顾问一同仔细审视其方案。2017 年 4 月前存在的某些灵活空间如今将消失殆尽；但修补一些可产生不必要风险敞口的结构可能仍然有好处。

¹ 针对住宅的 SDLT 起征税率为 2%，起征金额为 150,000 英镑，并且随金额增加，最高税率为 12%。此外如果买家已拥有其他物业，还将征收 3% 的附加费。如果买家是实体，则可能征收 15% 的超额收费。

² 英国已于 2008 年通过新的第 13 条收费将征收范围扩大到用于规避 CGT 和 IHT 的离岸公司，将以往的离岸资本收益按比例归属于私自持有公司的股东。而欧盟于 2013 年以流动自由为理由停用了此项收费，促使英国进一步立法。

Contact Us:

ChapmanCraig Limited

2507 Tower Two, Lippo Center, 89 Queensway Road, Hong Kong
www.ChapmanCraig.com T: 852 2521 7218 E: Info@ChapmanCraig.com

ChapmanCraig Limited is licensed by Hong Kong's Securities and Futures Commission to advise on securities and manage investment assets. We are not licensed to provide legal advice. The materials included above are intended to be descriptive and are not intended to be advice or the basis upon which any individual makes investment or other financial decisions. If you believe that you could be impacted by anything described herein, you may want to contact appropriately trained professional advisors to discuss your particular circumstances.