BLICK ROTHENBERG
a Cogital GROUP company

英国住宅房产税收须知

必臻会计师事务所合伙人罗伯特·普伦先生(Robert Pullen)将在本文中介绍有关英国住宅房产投资的税务事宜。

英国住宅房产市场的价值大约等同于英国证券交易所全部上市公司的价值总和。因此，它也是投资者首选的两种资产类型之一。

房地产市场较为多样化，而城市中的住宅公寓由于容易打理，是被动投资者最为青睐的投资方式。值得一提的是，购置房产用以出租（buy to let）这种投资模式越来越受到欢迎，这与大部分银行提供配套的投资房按揭产品也是分不开的。

如果投资者愿意把资金锁定在英国的不动产，并且就无法提取房租以外资金这一点做好了心理准备，那么房地产投资是适合的选择。这一类投资不具备流动性，也会在购买和出售时产生相应的交易成本。购买人可以用房产作为抵押取得按揭，并用收到的租金偿还贷款。通过房产投资安排，移居到国外的个人仍可以紧跟英国房产经济的队列，不会因其价值通胀而受到冲击。

大多数的个人投资者除了自住房外还另外持有一套或两套房产。时下，开发房产用以出租（build to rent）的概念正在兴起。在这种模式下，富裕投资者或者集体资金（通常是一家公司）会委托建造公寓楼盘，目的是建好后进行装修，随即对外出租。

伴随着土地溢价以及房源供不应求等问题，房东为需要租房的人群维持了一个活跃的租赁市场，并在其中承担着至关重要的角色。

然而，近期英国税局引入了一系列税收政策，旨在收紧个人房产出租市场的增长，其中包括提高购房时的土地印花税率，以及大幅缩减房东贷款利息对于租金所得税的抵扣。进一步的调控措施还包括把境外机构持有的英国房产纳入遗产税及资本利得税的范畴。尽管如此，由于中期房产的短缺推动租金的上涨，房东们对于房产投资依旧抱有良好的预期。

房屋租赁有着几百年的悠久历史。在过去75年，政府尝试采用租金管制的方式来保护租户，且去规范化意味着房东可以更方便的获得闲置房屋占有权。

根据当下短期保证租约的法规，房东可以收取公开市场租金，并且在两年以内收回占有权。英国的住房存量总价值超过6万亿英镑，其中超过四分之一的价值是在过去三年内增加的。英国现有

市场价值：

2017年1月的总投资额 - 私人租赁市场总投资额达14,000亿英镑(房地产市场的楼盘价值共计67,000亿英镑)

市场增长：

从2011年至2016年，平均年增长率为5.8%

税收概要：

在英国出售自住房的收益免于资本利得税(税务局公布的数据显示，此项优惠措施每年为纳税人提供的减免约283亿英镑)。出售投资住宅房产获得收益的最高税率为28%，符合条件的度假租赁物业除外，其适用税率为10%。住宅房产无论是用于自住、闲置还是出租，都属于遗产税的征收范畴，过世时上缴的遗产税率为40%。如果房产由信托持有，每十年需要缴纳6%的税收，可以选择分摊税费。从2017年4月起，税务局引入了个人所得税抵扣的限制，房东购置或装修房产的贷款利息不再享受全额直接抵扣。房产交易税，即土地印花税的最高税率可达15%。

的2,300万套住宅房产中，大多数是私人业主所拥有的，用作他们主要自住房或是第二个住家。然而，目前私人租赁市场的增长意味着约有20%的房产价值是由租赁房东持有的。在工作流动性日益提升、房产交易费用水涨船高、以及部分地区年轻房主难以负担房价等一系列因素的带动下，预计这一比例将会继续加大。

与其它国家相比，英国对于房地产市场的管制相对宽松，允许绝大部分寻找机会的境外投资者进入私人租赁市场，特别是向伦敦、曼彻斯特、伯明翰等城市的投资。新建住宅数量目前以0.7%的速度增长，每年新增175,000套。政府的目标为每年新建220,000套，而新建住宅的规划审批更是高达每年240,000套。

由土地注册局发布的2018年11月的英国平均房价为£230,630。根据公开交易数据，近五年来英国房价平均每年上涨率为5.97%。英国不同地区的房价差别非常大，这就造成全国平均价格并不是具有代表性的统计数据。根据2018 年11月土地注册局的统计，伦敦的平均房价为£472,902，而苏格兰的平均房价则为£150,638。

土地印花税

曾几何时，土地印花税简单得让人一目了然。在2011年4月6日以前，购买英国住宅房产的土地印花税最高为4%。英国2010年的财政法案对此进行了改革，对价值超过一百万英镑的房产引入了5%的土地印花税率，一年之内该税率上涨到7%。这只是土地印花税改革的伊始，后续一连串的变更为英国财政部带来更多创收——每年征收的土地印花税在2005-06税年后的十年内从74亿增至107亿英镑。

2012年推出的财政法案更是掷出一枚重磅炸弹，对于企业购买价值达两百万英镑或以上住宅房产的情况下，要在全额房款基础上征收高达15%的税率。虽然这原本不会影响大多数购置房产用以出租（buy to let）的投资者，但是在2014年，适用于15%税率的房产价值门槛下降至五十万英镑。2014的秋季预算报告发布了2015土地印花税法案，对住宅房产的土地印花税系统开展全面改革，此法案取消了原先充满争议的‘一刀切’税率制度。个人购买的房产价值小于£937,500的话，会从这项改革中获益。如果购房价值超过£937,500，缴付的土地印花税则比原先要多。房产中介曾经根据土地印花税的税阶而公然扭曲操纵房产价值，因此先前的‘一刀切’税率制度饱受诟病。引入递进式税率制度是众望所归。

在2016年4月，土地印花税进一步加码，对于购置第二套或以上住宅房产的个人，税务局将在已有税率的基础上追加3%的税收。这项法规非常严苛，即使个人在某套房产中只拥有一小部分产权（例如继承某套房产的一部分），他们购置房产时也会受到波及。这项法规随后引起了行业人士与公众的不满，促使政府进行了一系列修订与更改，包括长辈房（granny-annexes）等附加条例。

2019年2月英国政府立项对公众征求意见，考虑对非英国税务居民购买英国房产时再附加额外1%的土地印花税。

苏格兰对土地印花税的全称是土地与建筑交易税(land and building transaction tax)。购买价值超过£325,000的房产时会触发10%的交易税率，而土地印花税则是在房价低于£925,000以下时都维持在5%。威尔士施行另一套税收系统，称为土地交易税。

个人所得税

个人需要依照他们的最高适用税率，为住宅租金收入缴纳个人所得税。从税务角度来说，出租房产所产生的可抵扣开支都可以用于抵减应税房租收入，包括保险、内部和外部维修费用、安全检查、中介费以及贷款利息。如果租赁房产是已经装修好的，并且配备有最低额度的床、桌子、椅子、窗帘、地毯和家电，那么替换这些家具所产生的费用也可以用于税务抵减。关于各类抵扣项目，英国税务局的网站提供了不少有用的信息：

https://www.gov.uk/guidance/income-tax-when-you-rent-out-a-property-working-out-your-rental-income

根据现行法律，个人房东产生的按揭贷款利息可以用于抵减房租收入。不过，从2017年4月6日开始，贷款利息的减免将逐步降低至20%税率的所得税减免：

- **2017/18税年** – 75%的贷款利息可直接抵扣，剩余25%仅限于基础税率减免
- **2018/19税年** – 50%的贷款利息可直接抵扣，剩余50%仅限于基础税率减免
- **2019/20税年** – 25%的贷款利息可直接抵扣，剩余75%仅限于基础税率减免
- **2020/21税年** – 贷款利息全部仅限于基础税率的所得税减免

上述贷款利息减免的限制不适用于精装度假租赁物业 (furnished holiday lets)、商业房产以及公司。

当这些新措施完全生效时，即2020/21税年开始，在计算应税租金收入时，按揭利息减免将被完全除外，取而代之的，是从个人所得税负中直接扣除等同于贷款利息20%的减免额。

由于贷款利息将无法用于直接抵减，随之而来的结果，就是个人应税房租收入变高。这可能会导致个人进入更高的所得税档(40%/45%)，失去一部分个人免税额(如果个人应税收入超过£100,000)，同时，儿童福利领取以及养老金税收减免额度也可能会受到影响和限制。

资本利得税

从2016年4月起，资本利得税的主税率降低至20%，但针对住宅房产收益的 28%税率保持不变。

对于曾用于自住的出租房产，房主可以享有其自住期间的资本利得税减免。此外，房主还有可能享受高达£40,000的‘出租减免’。从2020年4月开始，政府有可能为这些税务减免引入一系列的法规变更。

唯一不适用于28%税率的住宅房产类别，是符合资格的精装度假租赁物业。如果满足税法规定的相关条件，出售精装度假租赁物业可以享受较低的10%资本利得税率。

大致来说，这些条件包括：本年度内，该房产在市面上作为度假物业可供公众租赁的时间至少达到210天

该房产实际用于公众度假商业租赁的时间至少105天(同一租客连续居住的时间不得超过31天)

出租必须是商业性质的，即每个年度必须产生利润

如果该住宅不再继续度假租赁的商业运作，那么在业务终止前，该住宅至少要有一整个年度是用于度假租赁

以上条件的只是一个高度概括，更详细的条件不在本文探讨，我们建议您在作相关考量前寻求专业建议。

从2019年4月开始，住宅房产业主将会受到另一项资本利得税改革的影响。对于非英国税务居民来说，如果他们处置“房产投资集中型企业”的股权，则须缴纳资本利得税。一般来说，“房产投资集中型企业”是指公司市场价值至少有75%来源于英国土地的权益。同时，政府即将废除原先一项针对公司的类同征税，即封围住宅资本利得税。这是为了引入新法规而作出的铺垫，届时非税务居民须为所有英国房产缴纳资本利得税。从2019年4月以及2020年4月起，英国政府也将逐渐导入加速税款缴纳截止日期。

遗产税

在2017/18税年，有关英国住宅房产的遗产税收预期将达全部英国遗产税收的一半以上。英国遗产税率为40%，个人过世遗产当中，房产的总价值预期超过450万英镑。然而，房屋贷款以及遗产税零税率档(£325,000)将导致税务局最终收到的遗产税有所回落。

从2017年4月起，英国政府引入了价值£125,000的自住房附加零税率档，并将逐年增加，在2020年4月达到£175,000，这意味着持有住宅的个人将享受总额为£500,000的遗产税零税率档。推行附加零税率档，是为了保护个人的遗产税负不受日益上涨的住宅价值影响，尤其针对位于英格兰南部的房产。如果个人把原有自住房换成小套房，并利用一部分的出售所得来购买投资租赁房产、第二套自住房、或者子女或孙辈的住房，附加税档仍然有效，前提是过世时须把第二套房产(以及其它资产)传承给直系后代。

另一种降低遗产税影响的方法，就是将投资房产的一部分权益赠与给子孙。当然，这种方法需要首先考虑资本利得税的后果。除了夫妻和民事伴侣之间的转让以外，个人在做出赠与时，需要为房产增值的部分缴纳资本利得税。没有按揭贷款的房产赠与则无须缴纳土地印花税。

再者，一个家庭可以采用‘威斯敏斯特公爵戏法’并逐渐将其房产转入家庭全权信托。这些资产仍受到捐赠人的控制，但是在七年过后，其房产组合将不再属于遗产税40%主税率的范畴，取而代之的是每10年上缴6%的遗产税，并且该税费可以均摊。

如果信托的形式太过复杂，也可以考虑使用生命保险的方式规避遗产税。

小结

人类对于房产的需求是永远存在的。英国一直是一个人口高度密集的岛国。一方面，人们希望对优美的自然景区以及城镇之间的绿化带善加保护，但这也给未来建造房屋的方式提出了新的命题和挑战。人们需要更合理的利用空间，住房模式或许会发生变化，但是住房数量可以增加。英国的旅游业、工业、文化以及高校都是吸引全球访客的巨大磁石，越来越多的人们会把目光投向具有竞争力的私人租赁市场，从而回应日益增长的房产需求。对于商业嗅觉灵敏的投资者，房产市场的长期发展前景可期。

举例 - 新规对房租收入的影响

小明在英国有一份工作，每年税前工资和奖金一共£80,000。此外，小明还持有一套英国的投资房产，每年的租金收入为£40,000。 小明是通过按揭购买的这套房产，其中贷款利息每年£25,000，因此他的房租税前净利润为£15,000。我们计算出了从2016/17至2020/21税年小明的个人所得税以及税后净利润，请查看下表。

小明知道税法新规把贷款利息抵免降低至20%基本税率的所得税减免，但是由于新法的运作机制，小明的整体的收入超过了£100,000，因此他将开始失去一部分个人免税额，即超过£100,000的部分，每超过£2收入将相应减少£1的免税额。到2020-21税年，小明的个人免税额将降低至£1,000，导致小明需要多缴纳£9,000 的税费，因此房租净利润为零。

鉴于税法新规，高税率以及附加税率的纳税人在投资住宅房产时，需要考虑房产所有权的架构。由于贷款利息抵扣限制不适用于公司持有的房产，使用企业架构持有房产也许对投资者更有吸引力。

此外，企业税率将从2020年起降至17%,更加扩大了企业与个人税率差。不过，是否应该用公司的架构持有房产取决于很多因素，包括公司购置房产时需要支付的土地印花税，转移房产时是否会产生资本利得税，以及公司是否需要重新商议贷款条款。

	100%	75%	50%	25%	0%
税年	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21
工资收入	£80,000	£80,000	£80,000	£80,000	£80,000
房租收入	£40,000	£40,000	£40,000	£40,000	£40,000
贷款利息	(£25,000)	(£18,750)	(£12,500)	(£6,250)	£0
净房租收入	£15,000	£21,250	£27,500	£33,750	£40,000
减去：个人所得税	(£11,000)	(£10,375)	(£7,250)	(£4,125)	(£1,000)
应税收入	£84,000	£90,875	£100,250	£109,625	£119,000
个人所得税	£27,200	£29,950	£33,700	£37,450	£41,200
20%基础税率的所得税抵减	£0	£1,250	£2,500	£3,750	£5,000
应付税额	£27,200	£28,700	£31,200	£33,700	£36,200
税后净利润	£9,000	£7,500	£5,000	£2,500	£0

£484,000
伦敦的平均房价
(英国土地注册局)

£167,000
阿伯丁的平均房价
(英国土地注册局)

曹锦玥
总监, 中国业务部主管
T +44 (0)20 7544 8989
E winnie.cao@blickrothenberg.com

张羽
中国业务部
T +44 (0)20 7544 8970
E becca.zhang@blickrothenberg.com

BLICK ROTHENBERG
a CogitalGroup company

16 Great Queen Street
Covent Garden
London WC2B 5AH

T +44 (0)20 7486 0111
E email@blickrothenberg.com
W blickrothenberg.com

Independent Member of BKR INTERNATIONAL

©May 2019. Blick Rothenberg Limited. Blick Rothenberg Limited。保留所有权利。我们已竭力确保本出版物中信息的准确度，然而此出版物仅旨在为Blick Rothenberg的客户和联系人提供概括性信息，并不意图提供您可以依赖的建议。 Blick Rothenberg Audit LLP在金融行为监管局的授权和监管下开展投资业务和消费者信贷相关活动