



# 英国住宅物业税务摘要

## 致海外投资者

2021/22

请参阅 HW FISHER 会计师事务所关于英国住宅物业的指南《致海外投资者的税务指南》了解详情，并联系 HW FISHER 的专家以寻求专业建议。对于投资英国住宅物业的非英国居民投资者们，与之相关的税务如下：

- **印花税 (SDLT)** 按住宅物业的成交价和适用印花税率计算。印花税的应付金额取决于所购物业的价值。一次性购买多套物业者，可享受税收减免。

自 2021 年 4 月 1 日起，海外居民购买英国住宅物业将须缴纳 2% 的额外印花税。如合同在 2020 年 3 月 11 日之前签订，在 2021 年 4 月 1 日之后履行或基本履行，则适用过渡性规则，无需缴纳 2% 额外印花税。

2021 年 4 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日采用临时性较低英国住宅印花税率。这段期间，印花税起征点由原本的 12.5 万英镑提高至 50 万英镑。首次购买者的印花税率将由上述的临时税率取代。

从 2021 年 7 月 1 日到 2021 年 9 月 30 日，印花税起征点从 50 万英镑降低至 25 万英镑。从 2021 年 10 月 1 日起，印花税起征点将恢复为 12.5 万英镑。

- **个人所得税** 在租金净利润上计算。净利润等于租金扣除可抵扣花费，例融资费用(有限制)，维护费,中介费，会计费用等必要成本费用。处置英国住宅物业时，个人投资者须按成交价格超过购买价格的部分扣除减免额来缴纳**资本利得税**。个人投资者处置在 2015 年 4 月 6 日前购买的以直接形式拥有的住宅物业，购买价格按当日市场价值计算；个人投资者处置在 2019 年 4 月 6 日前购买及以间接形式拥有的住宅物业，将采用 2019 年 4 月 6 日的市场价值。
- 从 2020 年 4 月 6 日起，所有非英国居民公司将按租金利润和资本利得乘以 19% 的企业所得税税率缴纳**企业所得税**。企业应当向英国税务部门提交财务报表，资产负债表和纳税申报表。

目前的公司税率将在 2023 年 4 月从 19% 上升到 25%。这将影响所有拥有英国商业和住宅物业的公司，但取决于它们的利润水平，如下所示。



对于那些利润低于 5 万英镑的公司，将保留 19% 的公司税率。利润在 5 万英镑到 25 万英镑之间的税率将按 19% 到 25% 之间的递减税率征税。

公司利润超过 25 万英镑的将按 25% 的税率征税。英国设有专门的反避税条款，禁止使用多个公司拥有或部分拥有财产以符合小公司税率的条件。拥有共同所有权的公司利润汇总在一起考量。

- 以公司形式购买住宅物业且给自己及家人使用及价格超过 50 万英镑，需要参照“年度住宅物业税条款”支付**年度住宅物业税 (ATED)**（详情参见下页）和支付更高的**印花税 (SDLT)**。
- 通过继承方式取得的所有直接和间接的英国住宅物业权益，继承人须按与住宅物业有关的权益金额和适用税率缴纳**遗产继承税**。上述权益包括某些用于购买英国住宅物业的贷款。这也涉及到以离岸公司和信托的结构方式购买。

与物业业主相关的税务	非英国居民个人	非英国居民企业		
<b>所得税</b>				
冲抵（补贴）项目：				
贷款利息	是 <sup>1</sup>	是		
物业运营成本	是	是		
维修/更换	是	是		
英国个人免税额 (2021/22 年：12,570 英镑)	可能 <sup>2</sup>	否		
<b>2021/22 年租金利润的税率</b>				
37,700 英镑及以下	20%			
37,701 英镑 – 150,000 英镑	40%	19%		
超过 150,000 英镑	45%			
<b>遗产继承税</b>				
适用于英国住宅物业资产	是	是		
无税率带（免税额）	32.5 万英镑	32.5 万英镑		
应税余额 - 税率	40%	40% <sup>6</sup>		
<b>资本利得税</b>				
年度免税额 (2021/22: 12,300 英镑)	是	否		
相关税率	18%/28%	19%		
<b>印花税</b>				
<b>2021 年 4 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日</b>	<b>首套物业</b>	<b>3% 非首套及公司购买</b>	<b>+2% 海外居民</b>	<b>+3% 非首套及 2% 海外居民</b>
0 - 50 万	0%	5%	2%	5%
50 万 - 92.5 万	5%	8%	7%	10%
92.5 万 - 150 万	10%	13%	12%	15%
超过 150 万	12%	15%	14%	17%
注意：符合年度住宅物业 (ATED) 条款规定的物业，按购买价格 15% 的固定税率缴纳印花税				
<b>2021 年 7 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日</b>	<b>首套物业</b>	<b>3% 非首套及公司购买</b>	<b>+2% 海外居民</b>	<b>+3% 非首套及 2% 海外居民</b>
0 - 25 万	0%	5%	2%	5%
25 万 - 92.5 万	5%	8%	7%	10%
92.5 万 - 150 万	10%	13%	12%	15%
超过 150 万	12%	15%	14%	17%



2021 年 10 月 1 日	首套物业	3% 非首套及公司购买	+2% 海外居民	+3%非首套及 2%海外居民
0 - 12.5 万	0%	3%	2%	5%
12.5 万 - 25 万	2%	5%	4%	7%
25 万 - 92.5 万	5%	8%	7%	10%
92.5 万 - 150 万	10%	13%	12%	15%
超过 150 万	12%	15%	14%	17%

ATED 年度住宅物业税分级：物业价格 <sup>3</sup>	应付年度税费 £ (2021/22)
50 万 - 100 万	3,700
100 万 - 200 万	7,500
200 万 - 500 万	25,300
500 万 - 1 千万	59,100
1 千万 - 2 千万	118,600
超过 2 千万	237,400

- 从 200 年 4 月 6 日起，仅对融资利息减免 20% 的税收。
- 所有欧洲经济区国民、英国公民，马来西亚和泰国的居民和国民，可享受个人免税额。中国、香港或新加坡公民，除非持有英国（或欧洲经济区其他国家）公民资格，否则不可享有个人免税额。  
除非符合上述其他条件之一，否则香港或中国护照持有人没有资格获得免税个人免税额。
- 按照 2017 年 4 月 1 日的价格，或者如果是之后购买的，按照购买价格。之后每隔五年更新估值一次。

## 联系方式

### Jamie Morrison 杰米·莫瑞生

Head of Private Client 私人客户总监  
T +44 (0)20 7874 7983  
E jmorrison@hwfisher.co.uk  
WeChat ID JamieHWF



### Jie Su 苏杰

Tax Assistant Manager 税务主管  
T +44 (0)20 7380 4925  
E jsu@hwfisher.co.uk  
WeChat ID joojoosu



请访问我们的网站了解更多信息:

英文: <https://www.hwfisher.co.uk/>

中文: <https://www.hwfisher.co.uk/ukinvestments-mandarin/>

微信: 菲莎 HW Fisher

