



针对海外投资者资本收益的英国房地产税收制度提案

概要

现状： 过往，英国从未对非英国居民处置房地产所获资本收益征税。

发展： 为与世界上大多数司法管辖区保持一致，英国政府宣布了一系列针对非英国居民出售房地产行为征税的计划，这些计划目前仍在进行最终完善。

展望： 尽管征求公众对于相关计划的意见将一直持续至 2018 年 2 月中旬，但当前版本的提案内容很有可能在 2019 年实施。

在 2017 年 11 月 22 日发布的近期政府预算中，英国政府宣布了一系列对处置英国房地产（或房地产公司的股份）所获收益征税的计划。相关计划措施将于 2019 年生效，下文概述了政府的提案内容。这些措施正处于征求意见中（最后答复期限为 2018 年 2 月 16 日），但英国政府表示，意见征求内容不在于是否应实施该措施。因此，下文概述的提案版本很有可能会予以实施。

过往立场

从以往来看，英国从未对非英国居民处置其（作为投资所持有的）英国房地产所获资本收益征税。（相反，英国对处置作为交易资产所持有的房地产所获利润曾有征税。）随着时间的推移，各项措施逐渐限制了这种一般豁免。特别是，由于担心英国（特别是伦敦）住宅市场过热，政府出台了对出售住宅（并非商业）房地产所获收益征税的措施。这些措施首先重点集中在高价值的住宅房地产，然后放眼于整个住宅市场。

2017 年 11 月 22 日公告

英国政府宣布，现计划出台一系列针对处置英国房地产所得收益征税的措施，而无论卖方是否为英国居民，这一举措使英国与大多数司法管辖区的做法保持一致。目前正在就确定该措施最终具体细节进行征求意见，但以下大体原则已确定：

- 直接处置英国房地产将按英国公司税税率（目前为 19%，但以后将有所降低）纳税。部分房地产

处置行为可能会按英国所得税税率纳税（相对较高），若新措施得以通过，大多数纳税人可能将重新调整其房地产持有结构以符合公司税制。

- 英国也将对非居民处置其在房地产公司中持有的权益征税。
- 英国政府表示，新规定的政策目标是针对所有投资人征收英国税费，且似乎将仅允许有限的豁免。
- 投资基金和某些英国架构的非英国投资者也可能成为纳税人。

该措施的更多详细内容如下。

直接处置英国房地产

自 2019 年 4 月起，出售英国房地产所获收益将在英国征税，对企业所有者来说目前是 19% 公司税率纳税，但将在 2020 年将降至 17%，对于个人和某些集体控股组织来说是 20%。一般来说，对英国房地产的直接处置不适用任何条约保护。根据提案，处置英国房地产所遭受的亏损将允许从盈利中扣除，英国的集团制度将扩大适用于非英国居民群体，该制度允许公司选择将集团不同成员的盈利与亏损予以抵消。

间接处置英国房地产

根据新规定，还可对处置英国房地产公司股份所得的收益征税。对收益征税需满足两个条件：

- 该公司必须为房地产公司。英国政府表示，75% 及以上的收益来源于英国房地产的公司将被视为

纳税目的下的房地产公司。该计算将基于处置股份时的资产总值。若被处置股份的公司是一个集团的控股公司，则将合计所有集团成员的英国土地权益以确定其是否为房地产集团。

- 卖方必须持有（或在最近五年中曾持有）有关公司 25% 或以上的权益。有关各方所持权益将进行合计。此外，若一些（没有关联的）投资者就同一家公司一同采取行动，他们将被视为有关联。

英国签署的某些税收协定禁止间接征税。但是，如果搭建公司结构的主要目的是利用该协定，则该协定项下的优惠政策将通常不适用。

重新估价

仅 2019 年 4 月 1 日之后因房地产增值所得收益将被征税。出于税收目的，公司的资产价值将根据 2019 年 4 月 1 日的资产公允市价重新计算，其他资产价值将根据 2019 年 4 月 6 日的资产公允市价重新计算。房地产公司的股份以及其他间接权益也将根据该等日期重新进行估价。

集体投资工具

通常，出于新规定之目的，集体投资工具将被视为任何其他纳税人。比如，根据间接处置规定，非英国居民在一家英国房地产投资信托公司的股份也可能被征税，尽管在实践中，这不太可能对交易广泛的房地产投资信托公司造成问题。

三项关键点

1. 自 2019 年 4 月起，英国将对出售英国房地产的收益征税，对企业所有人按现行企业税税率征收，对个人和某些集体控股组织按 20% 的税率征收。
2. 英国也计划对非英国居民处置房地产公司的权益征税。
3. 虽然税收措施需征求公众意见，但政府表示征求意见的内容不在于该措施是否应予实施。

欲阅读众达法律评论关于此文章的英文全文，请点击下方阅读全文：

<http://www.jonesday.com/proposed-uk-real-estate-tax-regime-targets-offshore-investors-capital-gains-12-07-2017/>

联系律师：

如需获取更多信息，请联系您在本所的委托代表或下列任一律师。普通邮件信息可通过“联系我们”表格发送，详见 www.jonesday.com/contactus/

黄敏琪

上海/北京

+86.21.2201.8092

+86.10.5866.1125

ahuang@jonesday.com

唐承慧

北京

+86.10.5866.1183

jtang@jonesday.com

曹福利

北京

+86.10.5866.1122

fcao@jonesday.com

袁黎明

上海

+86.21.2201.8106

lyuan@jonesday.com

Blaise L. Marin-Curtoud

伦敦

+44.20.7039.5169

bmarin@jonesday.com

David A. Roberts

伦敦

+44.20.7039.5286

daroberts@jonesday.com

Anthony J. Whall

伦敦

+44.20.7039.5127

awhall@jonesday.com

众达出版物不应被视为针对某事件或情形发表的法律意见。众达出版物旨在为读者提供一般信息。未经众达书面同意，任何人不得在其它出版物或诉讼中引用或引述众达出版物的内容。众达保留批准他人引用或引述众达出版物内容的权利。众达发表出版物的目的并非试图与读者建立律师和客户的服务关系；读者收到众达出版物也不表示律所与读者之间会构成律师和客户的关系。众达出版物中的观点仅属于作者的个人观点，并不一定代表律所的观点。