2020在英买房置业，这些税你一定要知道！

Original TB ACCOUNTANTS 英伦会计汇 1/9

尽管有着脱欧等不确定性，个人租户的租房需求仍旧持续增长，英国依然是全球投资稳定性较好的市场之一。

对于中国家庭来说，英国是个有着特别强烈吸引力的国家。一般而言，中国人购买英国房产主要有四个动机：投资，生活，移民和教育。

英国房产供不应求、收益稳定、以房养学、政策利好。英国作为岛国土地稀缺，而人口持续增长，住房的长期需求随之增长。在欧洲国家里英国的正增长是少见的，而且英国接纳大量的海外移民。这些保障了房产的长期稳定增值。

投资买房前先了解置业英国房产相关的税。为此，腾邦为大家整理了一份全面而简洁的英国房产税报税指南，希望能让广大投资者对英国房产税有更加直观清晰的认识和了解。

**在英国购置、出租或出售房产，主要涉及的税有6种：**

**印花税、增值税、市政物业税、个人所得税、资本利得税、遗产税。**

**1.印花税**

买房要交印花税，目前SDLT的门槛是住宅物业为125,000英镑，非住宅土地和物业为150,000英镑。

如果您要购买第一套房子，则有不同的规定。您将获得折扣，这意味着您可以在以下情况下少交税或不交税,见下图：

**更高的附加属性:**如果购买一套新住宅拥有不止一套，那么你通常需要在正常的印花税（SDLT）利率的基础上再支付3%。

**2.增值税**

增值税是指对在英国经营期间，提供商品或服务产生的增值部分所征收的赋税。在购房过程中，几乎所有的律师、会计服务，都需要交纳增值税。

提供服务的会计事务所将根据具体的服务事项，在房产成交前提供具体的费用和税款清单。增值税的税率为20%。

**3.市政物业税**

在英国，所有的房产每年都要向所在地方政府上缴市政物业税用来支付地方政府公共服务设施的费用，如区内图书馆、学校、安保、垃圾回收、环卫等。根据英国政府对社区的等级设定，一般市中心的越贵，郊区的会便宜，正常一年的费用会在1千英镑左右或甚至更多。

严格来讲，市政税的征收对象是住客而不是房主，在很多情况下，房主可以申请减免市政物业税。比如房客全部为全日制学生的可以向政府申请免缴市政物业税；或者房子没有被出租，但并不是房主的主要居住地，房主可以申请减免物业税；只有一个成年人居住的房产可以申请减免市政物业税等。

**4.个人所得税**

按照英国的税法，无论是英国常驻人口还是海外投资者，其在英国的房地产租赁收入会被累加计入个人所得税，而个人所得税在英国是分档征收的.

2019年之后个税的起征档次上调，如果房东在英国没有其它收入，那么租金收入超过12500镑的部分才会被征税。具体比例就是上面表格右侧的百分比。

中介费，地租，物业费，council tax，水电费，保险费等持有成本可以先予扣除。

**5.资本利得税**

资本利得税是对资本商品, 如债券，房产，土地或土地使用权在出售或交易时对取得的收益部分，即资产增值部分征收的税金。

就房屋买卖而言，卖房的时候如果房价比买入时候高，那么这个差价是需要征税的。（自住房不需要交税）资本利得税的比例也不一样。

根据个人收入不同征收标准有两种：

个人所得税率低于20%的，资本利得税税率为18%。

若个人所得税税率为40%及以上的，资本利得税按照28%征收。

**6.遗产税**

继承税是对死者的遗产（财产，金钱和财产）征收的税。

如果满足以下任一条件，通常无需支付遗产税：

在你的财产值低于￡325000门槛；

您会将超过£325,000门槛的一切留给您的配偶，民事伴侣，慈善机构或社区业余体育俱乐部。

遗产税率：标准继承税率为40％。仅对您的不动产部分收取费用。

示例：

您的遗产价值£500,000，免税门槛是£325,000。征收的遗产税为£175,000的40％（£500,000-£325,000）。

对于中国投资者而言，按照中英两国政府签订的税收协定，明确申明任何来自英国财产的收益。如果已经在英国交税，在中国将享受免税政策，避免了中国房产投资者重复纳税。

每个行业都有其税收要求，我们的税务顾问会为您提供有关所得税，遗产税（IHT），资本利得税（CGT），非住宅税，使税负最小化等方面的宝贵建议。将可用于：给您有关遗产税的建议创建资产所有权提供宝贵的意见符合海外租金收入遵守规章制度有关在国外生活或工作时如何优化税收状况的建议等

如果您有任何税务问题，可微信扫码咨询TB ACCOUNTANTS（英国腾邦会计事务所)会计师。

