

英国物业税的变更

12月3日，英国发布的秋季预算报告（Autumn Statement）对现行的物业税进行了一系列修改。本文将探讨其中的关键点并评估新税制对市场的潜在影响。

税制变化，

2014年12月

累进式印花税系统取代之前“一刀切”的税收结构，价值低于937,500英镑的房产税费降低。

对价值更高的房产征收的印花税将增加，这一改变对伦敦物业的影响各异，而伦敦的印花税已经占英格兰和威尔士印花税总额的42%。

新的税收系统也削弱豪宅税的存在价值，这一税目最后可能会被淡化或者废止。

在一系列税率变化中，这是最新的一次，在全世界大城市的物业税方面，伦敦位于中等水平。

财政大臣还宣布提高“离岸公司”和非永久居民所持物业的税费。

英国财政大臣公布的主要变革就是新的印花税制度，并从12月3日零时开始生效。

与之前的“一刀切”税制不同，印花税是一种逐级分化税率制度，更贴合所得税制度。

购买住宅物业时，起始的12.5万英镑无需缴纳印花税，12.5万英镑-25万英镑之间缴纳2%的印花税，25万英镑-92.5万英镑之间缴纳5%的税率，92.5万英镑-150万英镑之间缴纳10%，超过150万英镑的部分缴纳12%的税费。

这项变化意味着，购买价值不超过93.75万英镑的房产所缴纳的印花税要低于之前“一刀切”税制规定缴纳的税费。但是买家可能要为价格超过93.75万英镑的物业支付更高印花税，不过101万英镑至111万英镑之间差异不大，在新税制下，此价格区间的税费仍较低。

废除落后的“一刀切”税制将消除旧印花税对市场的扭曲。新的税逐级分化税率制度让更多首次购房者和换房者减少在购房时的税费支出，减轻他们的首付压力。这可以使房地产行业阶梯中的上下各层都有所缓解。这一措施，再加上“帮助购房计划”（Help to Buy），将会让更多人买得起房子。我们认为，政府现在应该将注意力转移到住房供应方面——确保有足够的新屋满足全国的购房需求。

价格更高的房产，税费也较高，此影响在伦敦尤其显著，伦敦的印花税已经占英格兰和威尔士印花税总额的42%。新的房地产税率

制度很可能会进一步增加伦敦印花税所占的比重，这也意味着伦敦地区对于税收收入的贡献率将会更加失衡。去年，价格超过93.75万英镑的房产交易中，有大约86%发生在伦敦和东南区。

政府预计新措施的推出将使印花税的收入锐减。去年，仅物业销售所产生的印花税收入就达到64亿英镑。政府预计，包括商用物业的印花税在内，未来几年整体印花税收入将会增加，但是，这一新的税制将会使明年的税费减少7.6亿英镑，2016-17年则会减少8.4亿英镑。

大部分英国购房者将会受惠于这项新制度，购房费用马上降低，但是高端物业市场的成本将会增加。

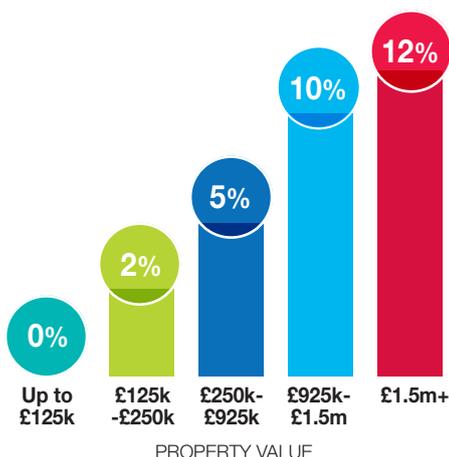
在评估这一政策对于价格超过100万英镑的房产市场的影响时，我们一定要注意近年类似的变化在英国和其他国家都发挥了作用。从这些变化中，我们了解到市场很少对这种变化作出太大的反应。虽然2012年时将价格超过200万英镑的房产印花税率由5%提高到7%确实抑制了200万英镑以上房产的价格涨幅，但同时这一类别房产的成交量也创历史记录。

持有物业价格远超过100万英镑的卖家会发现未来的议价过程会更吃力，而且可能需要稍微下调售价以抵销新印花税的影响。

这些税率变化不太可能阻止卖家入市。鉴于反对党工党投票赞成这一税率制度，看来这些变化势在必行——因此，推迟销售不会有什么益处。

图1 新印花税率

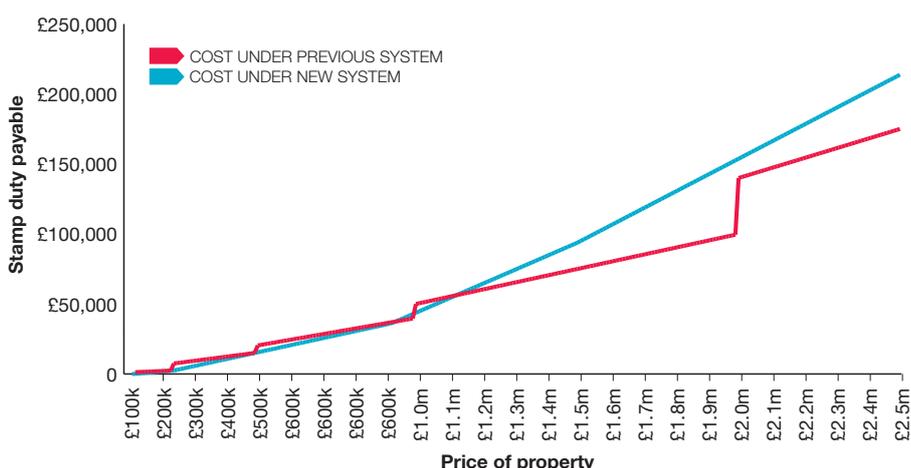
各价格区间的税率



来源：Knight Frank 住宅研究

图 2

新旧税率对比 新的累进式印花税率和旧的“一刀切”税收系统比较



来源：Knight Frank 住宅研究

续

但是，此新政所带来的一个问题是明年五月大选后新政府是否仍考虑豪宅税（自由民主党和工党针对高价房产提出的一个年度税费新政）。虽然工党已经确认仍有意特定形式的豪宅税，但这个税目最终可能会被大幅度淡化。当然，英国的物业税制在近年来几经改革，很难说房地产市场“征税不足”。

值得一提的是比较一下伦敦、纽约、巴黎、新加坡和香港的税率，会发现伦敦现在的物业税处于中等水平。新加坡和香港的非居住型房产买家的税率非常高——有效印花税分别高达18%和23%。

“离岸公司”的全年税额

财政大臣在《秋季预算报告》中也公布了对离岸公司形式持有的房产的年度税费的变更。

将于2015年4月1日生效的新税率明确了“离岸公司年度纳税申报制度”（ATED）的一部分，此征税方法最初于2012年预算报告中提出。

根据新的ATED规定，年度税费将提高50%，价值200-500万英镑之间的“离岸公司”房产征税1.54万英镑至2.335万英镑，价值500-1000万英镑之间的“离岸公司”房产征税3.59万英镑-5.445万英镑。对于最高界别的价值2000万英镑房产，离岸公司的缴税额将提高到21.82万英镑。

财政大臣还公布了一项针对拥有非纳税居民身份的居民（即不缴纳英国税费的居民）应付税项的变更。对于过去9年内英国居住满7年的居民，每年缴税3万英镑的政策维持不变。对于过去14年内英国居住满12年的居民，每年应缴纳的税费由5万英镑提高至6万英镑。对于过去20年内英国居住满17年的居民，也将实行新的缴税办法，年度税费为9万英镑。

这些新的费用对于购房者意味着什么

房价	03/12/14 之前的印花税	03/12/14 之后的印花税	% 差别	£ 差别	有效的新印花税率
£125,000	£0	£0	0%	£0	0%
£150,000	£1,500	£500	-67%	-£1,000	0.3%
£200,000	£2,000	£1,500	-25%	-£500	0.8%
£300,000	£9,000	£5,000	-44%	-£4,000	1.7%
£400,000	£12,000	£10,000	-17%	-£2,000	2.5%
£500,000	£15,000	£15,000	0%	£0	3.0%
£600,000	£24,000	£20,000	-17%	-£4,000	3.3%
£700,000	£28,000	£25,000	-11%	-£3,000	3.6%
£800,000	£32,000	£30,000	-6%	-£2,000	3.8%
£900,000	£36,000	£35,000	-3%	-£1,000	3.9%
£1,000,001	£50,000	£43,750	-12%	-£6,250	4.4%
£1,500,000	£75,000	£93,750	25%	£18,750	6.3%
£2,000,001	£140,000	£153,750	10%	£13,750	7.7%
£2,500,000	£175,000	£213,750	22%	£38,750	8.6%
£3,000,000	£210,000	£273,750	30%	£63,750	9.1%
£3,500,000	£245,000	£333,750	36%	£88,750	9.5%
£4,000,000	£280,000	£393,750	41%	£113,750	9.8%
£4,500,000	£315,000	£453,750	44%	£138,750	10.1%
£5,000,000	£350,000	£513,750	47%	£163,750	10.3%
£6,000,000	£420,000	£633,750	51%	£213,750	10.6%
£7,000,000	£490,000	£753,750	54%	£263,750	10.8%
£8,000,000	£560,000	£873,750	56%	£313,750	10.9%
£9,000,000	£630,000	£993,750	58%	£363,750	11.0%
£10,000,000	£700,000	£1,113,750	59%	£413,750	11.1%
£15,000,000	£1,050,000	£1,713,750	63%	£663,750	11.4%
£20,000,000	£1,400,000	£2,313,750	65%	£913,750	11.6%

来源：Knight Frank 住宅研究



GLOBAL BRIEFING
For the latest news, views and analysis on the world of prime property, visit KnightFrankblog.com/global-briefing

住宅研究报告



Liam Bailey
全球研究主管
+44 20 7861 5133
liam.bailey@knightfrank.com



Gráinne Gilmore
英国住宅研究主管
+44 20 7861 5102
grainne.gilmore@knightfrank.com



Tom Bill
伦敦住宅研究主管
+44 20 7861 1492
tom.bill@knightfrank.com



本报告仅供参考，不可以此作为依据。虽然本报告以高标准编制数据、进行分析、提供观点和预测，但 Knight Frank LLP 对因使用本文件内容、以此为依据或参考本文件内容而引致的损失或损害不负任何责任，亦不承担任何义务。本材料只是一般报告，不代表 Knight Frank LLP 对特定物业或项目的看法。未经 Knight Frank LLP 书面批准和同意，不得全篇或部分复制本报告的任何形式和内容。Knight Frank LLP 是一家在英格兰注册的有限责任公司，注册编号为 OC305934。我们的注册办事处是 55 Baker Street, London, W1U 8AN，您可查看成员名单。

© Knight Frank LLP 2014