



HM Revenue & Customs

<https://www.gov.uk/government/organisations/hm-revenue-customs>

本指南旨在幫助香港房地產中介讓其客戶知悉在英國購買住宅房地產的相關義務。

本指南並非要求房地產中介向客戶提供稅務諮詢。

本指南可與客戶分享。

英國住宅房地產稅務 – 房地產中介指南

能向非英國居民在購買英國住宅房地產時徵收的主要稅種為：

- **土地稅 (Stamp Duty Land Tax, SDLT)** – 土地稅應向購買者於交易時徵收。買房必須先從 HMRC 取得土地稅已付證書，才能與地政局 (Land Registry) 登記地契。
- **所得稅 (Income Tax, IT)** – 所得稅應向出租住宅地產和開發住宅房地產所獲收益徵收。有關如何繳納英國所得稅的信息，請參見：<https://www.gov.uk/self-assessment-tax-returns>。
- **預扣稅（非居民地主計劃） (Withholding Tax [Non-Resident Landlord Scheme])** – 在將租金給付於海外業主前，當地中介或租客（如果沒有代理人）必須先預扣所得稅。業主應該在年終收到詳盡繳付稅額的徵稅書。有關該計劃的更多信息，請參見：<https://www.gov.uk/tax-uk-income-live-abroad/rent>。（在特殊情況下，HMRC 允許租金不經所得稅扣除而轉向地主。）
- **公司財產年度稅 (Annual Tax on Enveloped Dwellings, ATED)** – 如果以公司名義（而非個人名義）擁有一套超過價值 £500,000 以上的住宅房地產，可能需要繳納公司財產年度稅。有關該稅更多信息，請參見：<https://www.gov.uk/guidance/annual-tax-on-enveloped-dwellings-the-basics>。
- **資本利得稅 (Capital Gains Tax, CGT)** – 資本利得稅針對處分英國住宅房地產所獲益徵稅。無論是否應徵稅，該處分事實都必須在住宅房地產處分後 30 天之內報告（請參見：<https://www.gov.uk/guidance/capital-gains-tax-for-non-residents-uk-residential-property>）。自 2019 年 4 月起，該稅的徵收範圍將會擴大為包括所有英國房地產的處分以及富含英國房地產實體處分所獲獲益。

（此清單包含但不完全概括在購買，佔有及處置英國資產過程中可能產生的其他稅種。）

繳稅不準確或許會被 HMRC 視為逃稅。於英國投資前請先尋求專業諮詢意見。

主動謀求逃避英國稅務的行動或被視為逃稅罪通謀，並且按照新的域外法律（如：Corporate Criminal Offences of Failure to Prevent the Facilitation of Tax Evasion）或將被起訴。

匿名舉報，撥打我們的防詐騙熱線： +44 (0) 800 788 887