

НАЛОГОВЫЕ НОВОСТИ

НОВЫЕ ПРАВИЛА В ОТНОШЕНИИ НАЛОГА НА ПРИРОСТ КАПИТАЛА (CAPITAL GAINS TAX) ДЛЯ НЕРЕЗИДЕНТОВ ВЕЛИКОБРИТАНИИ

Правительство Великобритании опубликовало свои рекомендации по результатам консультаций по поводу распространения налога на прирост капитала (Capital Gains Tax – CGT) на нерезидентов Великобритании, владеющих жилой недвижимостью в UK.

Стало более или менее понятно, каким образом данное нововведение будет работать:

- налог будет применяться только к жилой недвижимости, то есть не будет применяться к коммерческой недвижимости;
- изменения коснутся всех нерезидентов: физических лиц, доверительных управляющих и компаний;
- зарубежные компании будут платить 20% налога при условии, что прирост стоимости недвижимости не связан с налогом ATED – Annual Tax on Enveloped Dwelling (налог на жилую недвижимость, которой владеют через компанию);
- нововведение не будет распространяться на корпоративных инвесторов при их соответствии определенным условиям;
- физические лица будут платить налог в размере 18% или 28% в зависимости от величины прироста стоимости и размеров их дохода в Великобритании. По обстоятельствам, они могут также заявить не облагаемую налогом сумму (в настоящее время – £11,000 в год);
- физические лица (и, возможно, доверительные управляющие) смогут претендовать на налоговое послабление, связанное с основным местом проживания. Послабление может быть заявлено в отношении тех финансовых лет, в течение которых физические лица (или бенефициары) провели в объекте недвижимости как минимум 90 ночей;
- прирост стоимости, относящийся к периоду до 6 апреля 2015 года, не будет облагаться налогом;
- реализацию объекта недвижимости необходимо будет отразить в личной налоговой декларации. Если налоговая декларация не подается, то о реализации недвижимости необходимо будет сообщить в налоговые органы Великобритании (HMRC) в течение 30 дней и уплатить полагающийся налог.

В целом предлагаемые изменения кажутся не настолько серьезными, как некоторые опасались. Например, было неясно, должен ли применяться налог к приросту стоимости, образовавшейся до апреля 2015 года. Также говорили об отмене возможности выбирать, какой из нескольких объектов жилой недвижимости считать основным местом проживания. Это вызвало бы значительные сложности и для многих резидентов Великобритании.

Что следует особо отметить

При наличии у компаний, владеющих недвижимостью, которая сдается в аренду или находится в процессе строительства, освобождения от налога ATED и налога на прирост капитала, связанного с ATED, прирост стоимости такой недвижимости будет облагаться CGT. Тем не менее владение через зарубежную компанию зачастую будет являться подходящим решением для такой недвижимости. Кроме освобождения от налога ATED, в том числе от налога на прирост капитала, связанного с ATED, обычно освобождаются от налога на наследство (IHT) лица, не имеющие domicilia в UK для целей IHT. При правильном подходе нерезиденты UK, которые провели 90 ночей в году в объекте недвижимости, смогут продать его без уплаты CGT. Это будет наиболее важной налоговой льготой для тех, кто использует свою недвижимость в Великобритании для проживания во время отпуска, проведения выходных или каникул. Но при этом они должны убедиться, что не являются резидентами UK в целях общего налогообложения. Это будет зависеть от их конкретных обстоятельств, но обязательно будут учитываться общее число дней, проведенных в Великобритании, и другие факторы, связывающие со страной. К недвижимости, приобретенной на стадии строительства, будет применяться CGT, даже если недвижимость реализуется до окончания

строительства. Это означает, что если вы приобрели недвижимость на стадии строительства, то необходимо до апреля 2015 года внимательно рассмотреть наиболее подходящие схемы владения.

Введены новые правила для резидентов Великобритании, объявляющих зарубежную недвижимость своим основным местом проживания. Теперь они должны проводить как минимум 90 ночей в объекте недвижимости в течение отдельного налогового года, которые будут засчитываться в период, необходимый для освобождения от налога.

ИЗМЕНЕНИЕ СИСТЕМЫ СТАВОК ГЕРБОВОГО СБОРА

С 4 декабря 2014 года отменена единая система ставок гербового сбора на жилую недвижимость и введена простая прогрессивная система начисления гербового сбора. Каждая процентная ставка будет применяться только к части стоимости недвижимости, попадающей в соответствующий диапазон. Новые ставки выглядят следующим образом:

- первые £125,000 цены на объект жилой недвижимости гербовым сбором не облагаются;
- гербовый сбор в размере 2% начисляется на часть стоимости от £125,000 до £250,000;
- 5% - от £250,000 до £925,000;
- 10% - от £925,000 до £1,5 млн.;
- 12% - свыше £1,5 млн.

Министр финансов заявил, что данные изменения выгодны 98% покупателей жилья. Тем не менее данные изменения неблагоприятно скажутся на тех, кто собирается приобретать недвижимость стоимостью свыше £925,000. Величина гербового сбора по таким сделкам возрастает по сравнению со старой шкалой. Это, в свою очередь, провоцирует активный интерес покупателей к возможным схемам минимизации последствий данных изменений.

ПЕРЕДАЧА ПОЛНОМОЧИЙ ШОТЛАНДИИ, УЭЛЬСУ И СЕВЕРНОЙ ИРЛАНДИИ

Министр финансов недавно объявил, что правительство согласилось передать Шотландии, Уэльсу и Северной Ирландии больше полномочий, включая формирование налогового законодательства.

Ожидается, что проект решения будет вскоре опубликован, но основные изменения известны уже сейчас.

Шотландия будет регулировать ставки подоходного налога и пороговые суммы доходов, кроме дивидендов, для всех шотландских налогоплательщиков. Тем не менее это не повлияет на размер персонального необлагаемого минимума для резидентов Великобритании.

Уэльс выиграет от полной передачи «предпринимательских» налоговых ставок (не относящихся к персональным налогам) в полном объеме к апрелю 2015 года.

Северная Ирландия получит возможность формировать свои собственные ставки корпоративного налога, если ее правительство сможет продемонстрировать способность справляться с вероятными финансовыми последствиями. Это позволит Северной Ирландии конкурировать с соседней Республикой Ирландией, где ставка корпоративного налога составляет 12,5%. При этом клиентам может быть выгодным использовать корпоративные агентские схемы.

Перечисленные изменения предоставят возможность лицам, не имеющим domicilia, организовать свои дела таким образом, чтобы выиграть от более низких налоговых ставок в отдельном регионе и в то же время продолжать получать преимущества от наличия статуса резидента Великобритании. Мы будем информировать наших клиентов о развитии событий.

По всем налоговым вопросам вы можете обращаться к специалистам компании Law Firm Limited. Мы будем рады предоставить услуги по налоговому консультированию и планированию в рамках нашей компании либо в сотрудничестве с нашими партнерами. Мы также поможем решить все вопросы, связанные с подбором подходящих вариантов недвижимости, их покупкой, юридическим оформлением, привлечением ипотечного кредитования.