

## 購買英國住宅物業須知

從我們 2021 年完成的交易數量來看，儘管在應對大流行所作出的努力以及對住宅物業的徵稅方式實施的重大變化——如引入非英國居民必須額外支付印花稅附加費，香港和亞洲的投資者對英國住宅物業的興趣仍有增無減。因此，購買房產之前，諮詢合適的產權轉讓和法律意見以及稅務建議乃重中之重。本文將會重點指出在英國購買住宅物業過程中需要注意的一些基本稅收和法律事項。

### Conveyancing 的定義

「Conveyancing」一詞是指將物業所有權從一方轉移到另一方的法律程序。在英國有兩種常見的物業所有權：「永久業權」（freehold）和「租賃業權」（leasehold）。

大多數在英國的獨棟式房屋（house）都是「永久業權」。這意味著您的所有權不受年期限限制、并且您購買的物業通常包括房屋本身的建築物、牆壁、屋頂和地基、該物業占據的土地以及附屬的花園。

大多數的公寓（flats or apartments）均為「租賃業權」，這意味著：

- 您購買的是在該物業居住一定年限的權利（通常年限為 125、250 年或 999 年）而非永久業權。您僅在這段時間內擁有該物業，但通常來說您將來是可以申請新的租賃期（但須為新租賃期支付一次性的費用）。
- 在擁有該物業期間您必須遵守其租賃（Lease）的條款。
- 在租賃關係裏面，您為「承租人」（tenant 或 lessee）。您會有一位「房東」（landlord）或「出租人」（lessor）而此人是擁有該物業所占土地的永久業權或總租賃業權。
- 租賃將分別指明您和出租人要承擔的責任。通常，作為「承租人」您將負責公寓內部的維修、保養和裝修，而「出租人」將負責建築物結構上和公用區域（communal areas）的維修、保養、裝修和保險。您須向「出租人」繳付服務費（service charge）為分擔其履行職責所產生的費用。
- 您還需要每年向「出租人」繳付地租（ground rent）。目前大多數的租賃都包含承租人有義務向出租人繳付地租。英國政府已經宣布打算在未來的租賃中禁止繳付地租，英國議會就此起草了一項法案。然而該立法尚未生效。因此，租賃中包括超過名義價值的地租仍然是合法的。由於「地租」是許多銀行會關注的事宜，如果您想購買租賃業權的物業，您應該首先與貸款銀行確認他們對該物業的租賃中所包含的地租金額是否滿意再進入下一步程序，並確保測量師已根據租賃中的地租對該單位進行估價。

## 買房程序的兩個階段

在英國購買房產，無論是買永久業權還是租賃業權的物業，都涉及兩個主要階段：

### 階段 1：交換合同（Exchange of Contracts）

- 當您找到心儀的房產後，應向賣方提出願意付出的購買金額(出價)（**make an offer**）（通常是通過房地產中介來操作的）、聘請律師在買賣過程中作為您的代表以及確保您的資金安排妥當。
- 作為反洗黑錢檢查的一部分，您需要向您的律師提供您的資金來源證明以及身份和地址證明文件。
- 在賣方接受您的出價後，賣方的律師將向您的律師發送買賣合同擬本、證明賣方業權的相關文件以及對房產查詢的一些答覆。如果該房產是公寓，其業權應屬租賃權，因此賣方的律師還會提供租賃的副本以及有關服務費和建築物保險的資料給您的律師。
- 交換合同之前的階段可能是購買房產過程中最重要的一部分。在英格蘭，購買房屋是實行「**caveat emptor**」的原則，即「買方要當心」。因此，買方有責任調查其將購買的物業以確保該物業適合自己的需要並且沒有任何不利事宜影響其享用該物業。為了檢查房屋是否有任何結構性缺陷或其他問題，律師通常會建議買方聘請專業測量師（**surveyor**）去驗明房屋的建築結構和實際狀況。
- 為了幫助您決定是否購買心儀的物業，您的律師將仔細審閱該物業的產權文件、向賣方律師提出一些必要的詢問、并與各種當局進行搜查（**searches**）以厘清確定有關該物業的信息和資料。您的律師能夠根據調查的資料為您準備一份詳細的產權報告(**Report on Title**) 以指出在調查過程中發現的任何有關該物業的問題和需要注意的事項。
- 這些搜查將呈現該房產是否已連接至公共下水渠道和主要供水管、通往該物業道路的所有權、任何影響該房產的環境或規劃問題以及其他事項。
- 一旦您對房產的調查結果滿意並且雙方都同意買賣合同的所有條款，您可以指示您的律師著手進行交換合同的程序。
- 當雙方都準備好所需文件的時候便可以交換合同。買方和賣方將各自分別簽署一式兩份的合同，然後交由買賣雙方的代表律師進行合同交換。在交換合同的同時，買方需要向賣方支付首付（首期費用），而通常首付的金額是購買樓價的 **10%**。
- 直到交換合同的那一刻，買賣雙方都可以改變主意并退出交易，而各方均需要承擔自己的費用。如果您在此階段退出交易，作為買方，您可能會失去任何已支付的訂金（**reservation fee**）。一但進行了交換合同，您和賣方之間的協議具有了法律約束力。雙方都必須在約定的「交易完成日」（**completion date**）當天完成買賣過程。如果您未能完成買賣交易則可能會損失 **10%** 的首付。

- 在指示您的律師進行交換合同之前，您應確保您的資金已安排妥當。如果您需要銀行貸款，則必須確保銀行能在完成買賣過程當天放款，或者您有其他可用資金使您能够在約定的交易完成日當天完成買賣。

## 階段 2：完成交易（Completion）

- 雙方會在交換合同過程中就交易完成日達成一致，并且將約定好的日期寫入合同中。「交易完成日」通常是在交換合同後兩周左右發生，但是這期限可以更長或更短，由雙方談判達成。交換合同和完成交易也可以同時進行。
- 在完成交易當天，買方必須向賣方支付購買價格的餘款，并且必須向自己的律師提供足够的資金以支付印花稅和土地注册處的登記費用。待賣方律師確認收到購買價格的餘款後交易便完成，然後他們將安排把房屋的鑰匙交給買方。
- 在完成交易後，賣方的律師會將賣方已簽署的「房產轉讓契」（transfer deed）發送給您的律師。您的律師將替您向英國稅務局提交所需要的印花稅務申報表并繳納相應的印花稅，代您向土地注册處（Land Registry）申請登記房產轉讓契，并確保任何針對該物業的按揭登記在案。

## 印花稅（Stamp Duty Land Tax – SDLT）

在英格蘭，于 2020 年 7 月 8 日前或 2021 年 9 月 30 日後完成交易的每一宗成交價超過 125000 英鎊的房屋買賣均須繳納印花稅。根據現行的條例，印花稅務申報表和印花稅必須在買賣交易完成後的 14 天內繳納給英國的稅務局(HMRC)。

如果您或您的配偶在完成買賣當天已經在世界任何地方持有其他住宅物業（價值超過 40,000 英鎊），您需要支付額外的 3% 的印花稅附加費（SDLT surcharge）。

從 2021 年 4 月 1 日起，非英國居民的買房者必須額外支付 2% 的印花稅附加費。2% 的附加費適用於所有其他住宅印花稅，包括擁有額外住宅的最高稅率。如果個人買家在購買房產前的 12 個月有 183 天以上時間不在英國的話，則被定義為與交易相關的非英國居民。此外，如果您在購買房產後的 12 個月內并在英國逗留超過 182 天，您還可以獲得 2% 附加費的退款。

如果您有意在英格蘭和威爾士購買或出售住宅物業，請務必委托一名專業的住宅物業律師作為您的代表律師以確保整個流程能高效率地完成并且同時能保障您的利益。

本律師事務所，思雅仕律師行有限法律責任合夥的「國際住宅業務部」在代表買方、賣方、公司、貸款銀行和開發商方面具有豐富的經驗。雖然本文提供的資訊主要是關於買賣住宅物業，但是我們能同時為客戶提供關於[商業物業](#)以及郊外和城市物業買賣等相關事宜，當中亦包括林業在內的法律服務，而這些項目均需要律師提供專業建議。

敬請聯繫我們國際住宅業務部的 [Simon Green](#)（國際合夥人）和 [Twiggy Ho](#) 何倬瑤（注册外國律師）以瞭解更多資訊。