

A fiscal advice

I consigli fiscali

A guide to Investing in UK Real Estate, by Nicole Booth, Tax Specialist at Verfides.

Verfides has considerable experience and expertise in the tax-efficient structuring of UK real estate acquisition and development for both commercial and residential properties. We bring together our experts in UK and international taxation, trusts and company management to provide a bespoke service for real estate investors.

This briefing focuses on the UK tax treatment of residential property for non-residents.

Over recent years, the UK Government has introduced major changes to the taxation of UK residential property, including the introduction of ATED (Annual Tax on Enveloped Dwellings), higher SDLT (Stamp Duty Land Tax) rates for companies purchasing residential property, and capital gains tax (CGT) for non-residents disposing of UK residential property.

In the 2017 Autumn Budget, the government announced its intention to broaden the scope of CGT for non-residents to include disposals of shares in 'property-rich' companies.

A foreign national who buys a property in London is subject to what taxes on acquisition?

Stamp Duty Land Tax is payable on the acquisition of UK real estate. Where an individual purchases a residential investment property, the rates are scaled, starting at 3% and rising to 15% for property values exceeding £1.5m. In the case of a purchase through a company or other 'non-natural person', the rate is a flat 15% of the total purchase cost, although the standard rates may apply where a property is

Grazie all'aiuto di Nicole Booth, Tax Specialist presso Verfides, abbiamo redatto una breve guida per chi volesse investire nel mercato immobiliare del Regno Unito.

Verfides ha una notevole esperienza nella strutturazione fiscale in materia di compra-vendita e di sviluppo immobiliare sia di tipo commerciale, sia residenziale nel Regno Unito. Grazie ai suoi consulenti specializzati in materia fiscale britannica e internazionale, in gestione aziendale e trust, Verfides ha la possibilità di creare un servizio su misura per tutti gli investitori che desiderano acquistare un immobile in Gran Bretagna.

Questo articolo si concentra sul trattamento fiscale che il Regno Unito riserva ai cittadini non residenti interessati a investire su un immobile.

Negli ultimi anni, il Governo britannico ha introdotto importanti cambiamenti riguardo la tassazione sugli immobili a uso residenziale, tra cui: l'introduzione dell'ATED (tassa annuale sulle abitazioni vuote), l'innalzamento della SDLT (Stamp Duty Land Tax) per chi acquista una proprietà tramite società e infine l'inserimento dell'imposta sulla plusvalenza (CGT) per i non residenti, da versare al momento della vendita dell'immobile.

Nella Finanziaria del 2017, il governo ha annunciato l'intenzione di aumentare la CGT per i non residenti, il che andrà a riguardare anche la cessione di azioni di quelle società che presentano tra i propri asset degli immobili.

Un cittadino straniero che acquista un immobile a Londra è soggetto a quali imposte sull'acquisto?

Chi acquista un immobile nel Regno Unito sarà soggetto al pagamento della Stamp Duty (Imposta di Registro).



verfides.com

purchased for development or is let out to third parties on a commercial basis.

What annual taxes are payable?

Council Tax is payable on an annual basis to the local Council. The amount varies depending on the size and value of the property and the area in which it is located.

Residential property valued at over £500,000 and held by a company, or other similar vehicle, may be subject to an annual tax charge (known as Annual Tax on Enveloped Dwellings - ATED). The amounts vary depending on the value of the property, starting at £3,500 per year for properties worth between £500,000 and £1m, rising to £220,350 per year for properties worth over £20m. However, the charges can be avoided if the property is purchased for development or where the property is rented out to third parties on a commercial basis. Where a corporate entity is being considered as a vehicle to hold UK residential property, advice should be taken to determine whether any of the ATED reliefs apply.

When selling a property in London what taxation is a foreign national liable to?

Capital gains tax (CGT) currently applies to non-residents disposing of UK residential property. The gain is calculated based on the difference between the sales proceeds and the acquisition cost. Where a property was acquired prior to 6 April 2015, the cost is rebased to the property's market value at the date, so that only the gain arising from 6 April 2015 is taxable. The top rate of capital gains tax for individuals is 28%.



King's Cross Station

Quando si tratta di persona fisica l'aliquota è a scaglioni, con una base del 3% che può salire fino al 15% per gli immobili con valore superiore a £ 1,5 milioni.

Nel caso di acquisto tramite società l'aliquota è fissa ed è pari al 15% del prezzo di acquisto.

Quali sono invece le tasse continuative che si è devono pagare?

La prima è la Council Tax che dev'essere versata al Comune di riferimento.

L'importo varia in base alla dimensione e al valore della proprietà in questione e in base alla zona dove è ubicata la stessa.

Un immobile residenziale del valore di almeno £ 500.000, acquistato tramite società, può essere invece soggetto all'ATED (tassa annuale sulle abitazioni vuote). Gli importi variano a seconda del valore del bene, partendo da £ 3.500 all'anno per gli immobili dal valore compreso tra i £ 500.000 e £ 1 MLN e arrivando fino a £ 220.350 annui per proprietà dal valore superiore ai £ 20 MLN.

Tuttavia, in caso l'immobile venisse acquistato al fine di sviluppo o per essere locato a terzi non si è soggetti a tale tassazione. Laddove una società funge da veicolo per l'acquisto di un immobile, è opportuno verificare se si ha diritto a tariffe ATED agevolate.

A quale tassazione è soggetto un cittadino straniero al momento della vendita di un immobile?

Un cittadino straniero è soggetto alla Capital Gain Tax, ovvero l'imposta sulla plusvalenza.

La plusvalenza viene calcolato in base alla differenza tra i proventi della vendita e il prezzo di acquisto. Se la proprietà è stata acquisita prima del 6 aprile 2015, l'imponibile dovuto viene calcolato in base al valore di mercato della proprietà a partire da tale data, in questo modo si è tassati sul valore riconducibile al 6 aprile 2015. Il massimale imponibile sulla plusvalenza per persona fisica è del 28%.

Per le società, l'aliquota è forfettaria e attualmente è al 19%. È importante aggiungere che se la società proprietaria del bene deve pagare anche l'ATED, tale pagamento potrà avvenire in concomitanza con quello della CGT a un tasso fisso del 28% (ATED-CGT).

Esistono vantaggi specifici per l'acquisto di una proprietà tramite società anziché come persona fisica?

Possedere un immobile nel Regno Unito tramite società potrebbe essere vantaggioso, ma è molto importante informarsi riguardo al tipo di società da costituire.

I vantaggi fiscali derivanti dall'utilizzo di una società includono:

- che i profitti derivati dalla locazione vengano tassati al 19-20%, mentre acquistando come persona fisica l'aliquota può arrivare fino a un massimo del 45%;
- che la Capital Gain Tax (tassa sulla plusvalenza) per le società abbia un'aliquota fissa del 19%, rispetto a quella pagata come persona fisica che può arrivare fino al 28%.



The Shard and City Hall from Tower Bridge

For companies, the standard rate of tax charged on the gain is currently 19%, although companies holding residential properties within the charge to ATED pay CGT at a flat rate of 28% (ATED-CGT).

Are there any specific benefits to buying a property through a company instead of as an individual?

There may be benefits to owning a UK residential property through a company, and advice should be taken to determine whether a UK company or a non-UK company is most suitable.

The tax benefits of using a company include:

- The rental profits may be taxed at rates of 19%/20%, as opposed to income tax rates of up to 45% if held personally.
- The gain may be taxed at 19% on the gain on an eventual sale, compared to capital gains tax of up to 28% where disposed of by an individual.

However, the disadvantages include:

- Liability to the annual ATED charge unless the property is to be developed and resold, or let out to third parties on a commercial basis.
- Stamp Duty Land Tax (SDLT) at a flat 15% on the total cost, unless a relief applies.
- Potential double taxation if the company sells the property: tax on the gain when the company disposes of the property, and further tax on the dividend distribution, depending on the individual's country of residence.

Each case will need to be assessed separately depending on the specific circumstances.

Nominee companies (i.e. with nominee shareholders holding legal title) have historically been used for privacy purposes.

Tuttavia, gli svantaggi includono:

- il pagamento annuale dell'imposta ATED (nel caso in cui la proprietà non sia acquistata al fine di sviluppo o sia sfitta);
- l'imposta sulla tassa di registro (SDLT) al 15% sul prezzo d'acquisto, a meno che non sia possibile applicare qualche sgravio fiscale;
- il rischio di tassazione doppia nel caso in cui la società venda la proprietà: imposta sulla plusvalenza al momento della vendita e ulteriore imposta sulla distribuzione dei dividendi, questo a seconda del paese di residenza della persona.

Ogni caso bisognerà fare un'attenta analisi a seconda delle specifiche circostanze.

A seguito dell'introduzione presso la Companies House di un registro che fa piena divulgazione dei soggetti coinvolti nelle società inglesi, le società fiduciarie (vale a dire con fiduciari 'nominati' che detengono il titolo legale per conto di terzi) che una volta garantivano privacy e riserbo sul 'Beneficial Owner' delle LTD, oggi non sono più un veicolo molto utilizzato nel Regno Unito.

Un registro simile dovrebbe essere, a breve, introdotto per le società estere proprietarie di immobili nel Regno Unito, sebbene la data esatta di istituzione di suddetto registro non sia ancora nota. Potrebbe quindi essere ancora possibile preservare l'anonimato del 'Beneficial Owner' utilizzando un trust. Ma è sicuramente consigliabile rivolgersi a professionisti esperti in materia di fiscalità internazionale.

Quali cambiamenti fiscali sono previsti con la Brexit?

Non prevediamo alcuna modifica sulla tassazione degli immobili a seguito della Brexit.

I cittadini appartenenti alla comunità europea e non sono tassati allo stesso modo in relazione all'immobile acquistato, di conseguenza non prevediamo che la Brexit influirà sul regime fiscale vigente.

ses, but this is no longer relevant following the introduction of the UK register of people with significant control, which provides details of the beneficial owners of all UK companies. A similar register is expected to be introduced for overseas companies owning UK property, although its exact implementation date is not yet known. It may still be possible to preserve anonymity by using a trust structure and professional advice should be taken.

What tax changes are expected with Brexit?

We do not envisage any changes to the taxation of UK real estate specifically as a result of Brexit. EU nationals and non-EU nationals are taxed in the same way in relation to UK real estate, so we do not anticipate Brexit will affect the existing tax regimes.

What are the Inheritance Tax (IHT) implications of holding real estate in the UK?

All UK real estate is now subject to UK inheritance tax, however held. Where a property is held through a company, the value of the shares is subject to IHT.

IHT can be mitigated by securing third party debt (e.g. a bank loan) against the property, although the costs of the financing will need to be measured against the IHT saving. If a loan used to purchase UK residential property is provided by a connected individual, company or trust, the value of the loan itself is likely to be subject to IHT in the hands of the creditor. The rules relating to the IHT treatment of loans used to acquire UK residential property are complex and further advice should be taken.

IHT is charged at 40% above an allowance of £325,000 per person. Transfers to spouses are usually exempt from IHT, although care needs to be taken where a couple have mixed domiciles, i.e. where one spouse is UK domiciled and the other is non-UK domiciled, as the exemption is limited. There are various ways of planning to reduce the IHT liability and specific advice should be taken.

Summary

The purchase and holding of UK residential property now requires careful consideration. Depending on the goals of the investor, there may be structures that can provide tax efficiency whilst potentially maintaining confidentiality. As well as assisting with structuring, Verfides is well placed to provide full tax advisory and tax compliance services together with family office and property management services.



Nicole Booth and Carlo Borea

Quali implicazioni riguardo la tassa di successione (Inheritance Tax) in caso di possesso di un immobile nel Regno Unito?

Tutti gli immobili nel Regno Unito sono soggetti all'imposta di successione.

Quando una società è in possesso di un immobile si è soggetti a IHT (Inheritance Tax).

L'Inheritance Tax può essere mitigata tramite la contrazione di un mutuo bancario, mettendo a garanzia di questo il bene immobiliare, anche se poi i tassi di interesse del finanziamento dovranno essere commisurati con l'imposta in oggetto, poiché c'è il rischio che questi siano più onerosi della tassa stessa.

Qualora il finanziamento venisse fornito da un individuo, una società o un trust collegate al soggetto richiedente, è probabile che il valore del mutuo stesso possa essere soggetto a Inheritance Tax.

L'aliquota della IHT è calcolata per singolo individuo ed è del 40%, applicabile su immobili del valore superiore a £ 325.000. Il trasferimento ai coniugi è solitamente esente da IHT, sebbene sia necessario prestare attenzione nel momento in cui la coppia abbia più domicili, ovvero quando uno dei due coniugi è domiciliato nel Regno Unito, mentre l'altro al di fuori, in questo caso l'esenzione è limitata. Esistono vari modi per pianificare la riduzione della IHT. Consigliamo di documentarsi con un professionista specializzato in merito.

Sommario

L'acquisto e il possesso di un immobile nel Regno Unito richiede un'attenta serie di valutazioni. A seconda degli obiettivi dell'investitore, potrebbero esserci soluzioni in grado di fornire l'efficienza fiscale desiderata pur mantenendo la propria privacy. Oltre a fornire assistenza nell'identificare l'iter più adatto a ogni caso specifico, Verfides fornisce servizi completi di consulenza e adempimento fiscale, oltre a servizi di family office e di gestione immobiliare.