
NEWSLETTER 30.01.2013

Уважаемые господа!

Настоящим мы информируем Вас об основных изменениях в режиме налогообложения жилья с высокой стоимостью в Великобритании (на основании проекта Закона о доходах), вступающих в силу в 2013 году.

Ключевые изменения следующие:

- С 21 марта 2013 года покупка британской жилой недвижимости стоимостью свыше 2 млн. фунтов юридическим лицом влечет за собой гербовый сбор по сделкам с недвижимостью («SDLT») в размере 15%, а не 7%, как применялось бы в другом случае.
- Годовой сбор будет применяться, если британская жилая недвижимость стоимостью свыше 2 млн. фунтов находится в собственности юридического лица.
- Продажа британской жилой недвижимости стоимостью свыше 2 млн. фунтов юридическим лицом, не являющимся резидентом Великобритании, будет облагаться налогом на прирост капитала (Capital Gains Tax), при наличии прироста, который относится к периоду после 6 апреля 2013 г.

Закон о доходах содержит проект законопроекта, по которому с 01 апреля 2013 года вступает в силу новый годовой сбор, который определяется в законодательстве как «годовой налог на жилую недвижимость» («ARPT»).

Уплачиваемая сумма ARPT зависит от стоимости имущественной доли. В настоящее время установлены следующие диапазоны:

ARPT Стоимость жилья 2013/14 годы

£15,000 Более 2 млн. фунтов, но не более 5 млн. фунтов
£35,000 Более 5 млн. фунтов, но не более 10 млн. фунтов
£70,000 Более 10 млн. фунтов, но не более 20 млн. фунтов
£140,000 Более 20 млн. фунтов.

Указанная выше стоимость жилья подлежит переоценке раз в пять лет. Стоимость недвижимости подлежит независимой оценке юридическим лицом, официального механизма оценки нет. Тем не менее, будет введена служба проверки правильности применения диапазона до подачи декларации для

Dear Sirs,

Hereby we inform you on the basic changes to the tax regime for high value dwellings in the United Kingdom (on the basis of draft Finance bill) coming in force in 2013.

The headline changes are as follows:

- Since March 21st, 2013 purchase of a UK residential property worth over £2m by a “non-natural” person (NNP) will incur a stamp duty land tax (SDLT) charge of 15 per cent, rather than the 7 per cent rate which would otherwise apply.
- An annual charge will apply where UK residential property worth over £2m is owned by a NNP.
- The disposal of UK residential property worth more than £2m by a non-UK resident NNP will be subject to CGT if there is a gain and that gain relates to the period after April 6th, 2013.

The Finance bill contains draft legislation to give effect to the new annual charge which is defined in the legislation as the “Annual Residential Property Tax” (ARPT).

The amount of the ARPT payable depends on the value of the property interest. The bands are currently set as follows:

ARPT for Value of the dwelling 2013/14

£15,000 Greater than £2m but not greater than £5m
£35,000 Greater than £5m but not greater than £10m
£70,000 Greater than £10m but not greater than £20m
£140,000 Greater than £20m.

The valuation will need to be re-assessed every five years. The real property value shall be assessed by an NNP independently; there is no mechanism to adjust the ARPT band. However, the government will be introducing a service to check whether the correct band is being applied prior to submitting a return if the

случаев, когда, согласно оценке юридического лица стоимость имущественной доли окажется в пределах 10% от одного из пороговых значений (т.е. 2 млн. фунтов, 5 млн. фунтов, 10 млн. фунтов и 20 млн. фунтов).

ARPT подлежит уплате, если компания, товарищество (в котором один или более членов является компанией) или схема коллективного инвестирования (признаваемая юридическим лицом для этих целей) владеет долей в британском «жилье» стоимостью более 2 млн. фунтов.

Отмечаем, что к жилью относится земля, которая используется или может быть использована для размещения жилья, а также земля, которая предназначается для содержания жилья.

Проект Закона о доходах содержит определенные налоговые льготы для следующих лиц:

- Предприятия по сдаче недвижимости в аренду;
- Предприятия-застройщики;
- Жилье, в котором публице разрешается доступ к значительной части внутренних помещений в течение как минимум 28 дней в году на коммерческой основе (как правило, это здания-памятники, открытые для посещения);
- Жилье для сотрудников компании;
- Фермерское жилье;
- Благотворительные учреждения.

Суть льгот заключается в том, что указанные лица не подпадают под действие ARPT.

Законопроект в отношении предполагаемых изменений налогообложения Прироста Капитала еще не опубликован, однако имеются примерные данные об этих изменениях, среди которых:

- Если юридическое лицо владеет имущественным интересом в британской жилой недвижимости стоимостью свыше 2 млн. фунтов стерлингов, юридическое лицо обязано платить налог на прирост капитала, если продает свой имущественный интерес и получает прибыль;
- Налоговая ставка будет установлена в размере 28%;
- Те же налоговые льготы, что и для ARPT, будут применяться к юридическим лицам, владеющим жилой недвижимостью для действительно коммерческих целей: например, компаниям-застройщикам и компаниям, сдающим в аренду недвижимость.

assessment by the NNP puts the value of their property interest within 10 per cent of one of the thresholds (i.e. £2m, £5m, £10m and £20m).

The ARPT will be payable if a company, a partnership (where one or more of its members is a company) or a collective investment scheme (the NNP for these purposes) owns an interest in a UK residential “dwelling” which is worth more than £2m.

We note that land that is being used or can be used for dwellings location, or land used for dwellings maintenance shall belong to the dwelling concept.

The draft Finance bill contains certain reliefs for the following persons:

- Property rental businesses;
- Property development businesses;
- Dwellings in which the general public are allowed to access a significant part of the interior for at least 28 days per year on a commercial basis (typically a historic house which is open to the public);
- Employee accommodation;
- Farmhouses;
- Charities.

The sense of such reliefs is the fact that the mentioned persons are exempted from ARPT.

The draft legislation in respect of the proposed changes to the CGT regime has not been published yet, however, there is some indicative information on such changes, among them are the following:

- If a NNP owns an interest in a UK residential property which is worth more than £2m, the NNP will be liable to pay CGT if it disposes of the interest and realizes a gain;
- The rate of tax will be 28 per cent;
- The same reliefs as for the ARPT will apply to NNPs who hold residential properties for genuine commercial purposes – for example, property development and property rental businesses.

Возможные условия избежания повышенных ставок SDLT, ARPT и налога на прирост капитала:

1. Личное владение недвижимостью (уплаты налога на прирост капитала в этом случае можно будет избежать, если клиент является нерезидентом или если недвижимость является основным местом жительства физического лица).
2. Прямое владение через доверительных управляющих траста, учрежденного за пределами Великобритании.
3. Если недвижимость сдается в аренду третьим лицам, то ей можно владеть через небританскую компанию или, если физическое лицо является резидентом Великобритании, через доверительное управление (траст) и корпоративную структуру.

Дополнительную информацию Вы можете получить, обратившись к партнерам нашей фирмы С. Алимирзоеву и М. Трофимову по вышеуказанным реквизитам.

Possible conditions of avoiding of the increased rates of SDLT, ARPT and CGT:

1. Personal ownership of the real property (it is possible to avoid CGT payment in this case if the client is non-resident or the property is the individual's main residence).
2. Direct ownership by the trustees of a non-UK trust.
3. Properties which are rented to third parties can still be owned through a non-UK company or, if the individual is UK resident, a trust and company structure.

For additional information please contact the partners of our firm, S. Alimirzoev and M. Trofimov using the contact details mentioned above.
