

透过离岸公司 持有英国房产

utmost™
WEALTH SOLUTIONS

2017年金融法案(II)(Finance (No2) Act 2017)，已就非英国居籍人士透过离岸公司架构在英国持有房产所涉及的英国遗产税(IHT)事宜作出变更。



截至2019年3月以离岸公司所持的英国及威尔斯房产总值超过1,000亿；其余房产大多以离岸信托形式持有¹。

税务规则变动意味著透过公司架构间接持有英国房产(购入日期为2017年4月6日前或之后)的非英国居籍人士需就住宅物业的权益价值缴纳英国遗产税。

许多客户正在寻求途径，以降低英国遗产税缴税义务的整体影响；而客户的确是可以采纳某些行动的。

资料来源 1: www.theguardian.com/uk-news/2019/mar/17/100-billion-of-uk-property-secretly-owned-anonymous-firms-tax-havens

以下我们会分享数个个案来说明可能适用的方案。请注意，本文件仅探讨可能适用的方案以降低英国遗产税的影响；并未有考虑其他可能适用的税项，如英国年度住宅物业税(UK Annual Tax on Enveloped Dwellings，简称ATED)、英国年度住宅物业税相关资本收益税(ATED-related Capital Gains Tax)、非英国居民资本收益税、英国印花税或非英国居民所在地的地方税项。

個案一 王先生和王太太

- 王先生和王太太均为40岁，非英国居民，且非英国国籍。他们透过一间离岸私人投资公司—王氏物业有限公司持有英国房产，价值25,000,000英镑。他们还未准备将这些房产/资产全数赠予他们的继承人。
- 王氏物业有限公司现有15,000,000英镑的债务/按揭贷款*，故公司净值为10,000,000英镑。按现时的房产权益价值，他们会有一笔新的遗产税款，金额等于10,000,000英镑的40%，即4,000,000英镑。
- 4,000,000英镑的税项需于第二身故人身故后的6个月内支付予英国税务海关总署(HMRC)**。这意味著将需要相应的流动资金来预先支付这笔遗产税款。

*由于该笔债务为用于购买房产的按揭贷款，根据规则的变动，这很可能属可减免的。

**除非HMRC同意以10年等额分期支付此款项。若英国税务海关总署同意该安排，可能会另行收取利息。

可能适用的方案

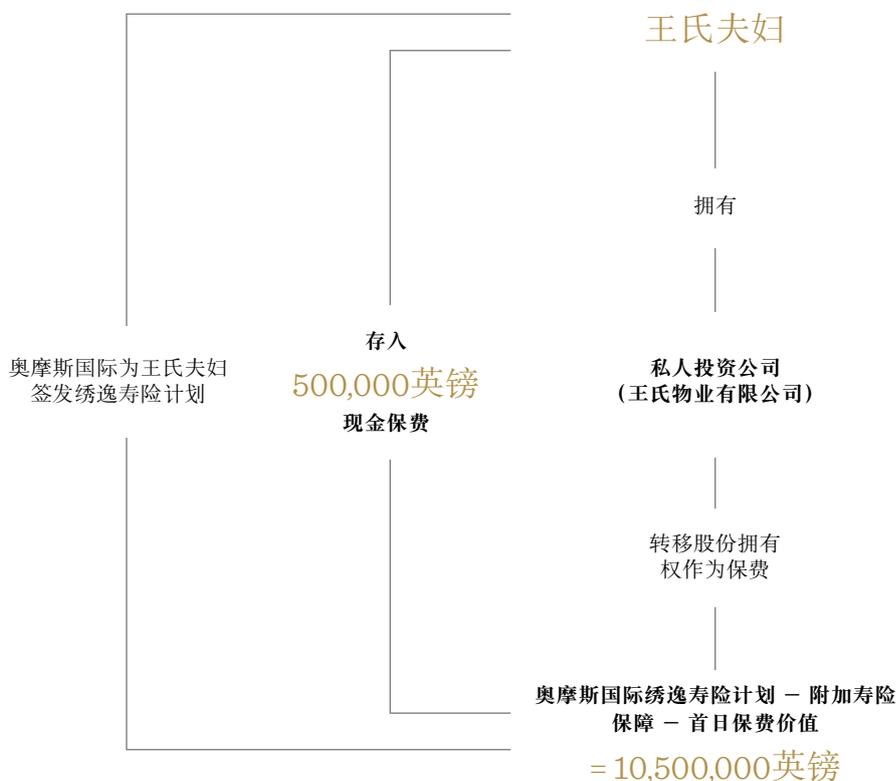
王氏夫妇可将王氏物业有限公司的股份转移至Utmost International(奥摩斯国际)，作为绣逸寿险计划的保费（这安排将涉及一定费用，并且可能会有一定的税务影响）。绣逸寿险计划是一份整付保费的终身保险，接受各类资产，包括私人公司股份在内。

绣逸寿险计划仍需要一定金额的现金，用于支付产品费用，包括寿险保障费用。

在本个案中，王氏夫妇同时以个人名义向绣逸寿险计划存入了500,000英镑。不过，他们也可选择以王氏物业有限公司的名义另外借款，以达致相同目的。如果选用后者，这间私人投资公司的债务将会增加500,000英镑。这笔现金将存放在绣逸寿险计划的交易账户内，用于支付产品费用，包括寿险保费。

于本个案，王氏夫妇预期房产的价值会上升，因此透过购买5,250,000英镑保额的绣逸寿险计划，可保障在第二身故人身故后，有足够的资金以支付潜在英国遗产税的需要。王氏夫妇与其理财顾问可在数年后再度核算公司价值，确保保额足以应付英国遗产税额。增加保额需要获得奥摩斯国际的接受，并可能需要进一步核保。

两人身故后，潜在的英国遗产税额便可使用绣逸寿险计划的保额支付。透过全权信托(包括委托人)可确保保额能适时支付给受托人，用以支付相应的英国遗产税。经同意后，奥摩斯国际便可按绣逸寿险计划的基金价值，将王氏物业有限公司股份的拥有权转移至信托。受托人亦可选择将王氏物业有限公司股份的拥有权转让给信托的受益人。透过公司架构，这样便可让王氏夫妇的继承人获得他们的资产。



绣逸寿险计划是一份整付保费的终身投资相连人寿保险，专为高净值人士定制。它可在相关受保人身故后提供大额的寿险金额，计划亦非常灵活，能够满足保单持有人终身不断变化的理财需要。

個案二 奧馬

- › 奧馬是一位非英國稅務居民，擁有一間持有價值100,000,000英鎊英國房產的私人投資公司架構。
- › 其中一個房產用作自己和家人在夏季期間居住。其餘房產則作出租之用，並有可觀的租金收入。
- › 奧馬意識到，在他身故後，房產會被徵收40%的英國遺產稅。目前潛在的稅款為40,000,000英鎊，並會隨房產增值而遞增。

可能適用的方案

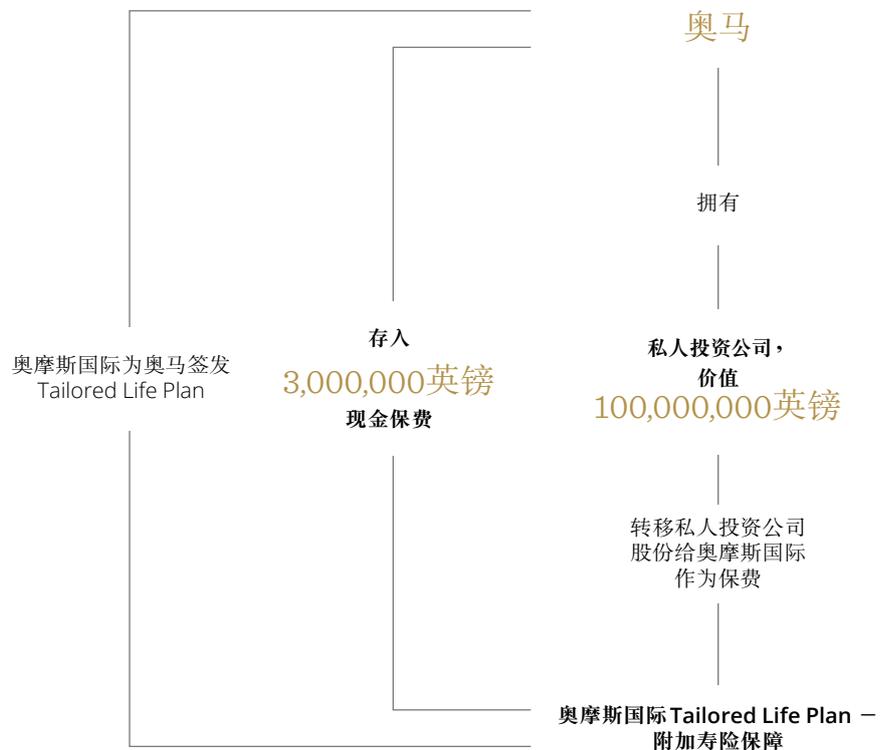
奧馬的理財顧問建議他投資Tailored Life Plan，並以大額保額支付他身故後潛在的英國遺產稅款。

他的顧問已確認，他可透過奧摩斯國際將私人投資公司股份的擁有權轉移到Tailored Life Plan中。此安排將涉及一定費用，並且可能會有一定的稅務影響。

這份保單的保費為100,000,000英鎊（私人投資公司股份的價值），另奧馬以個人名義存入3,000,000英鎊，以支付產品費用。為支付隨房產增值而遞增的英國遺產稅款，保額定為51,500,000英鎊。房產的租金收入足以覆蓋持續的保單費用，包括壽險保障費用。奧馬也為自己在夏季期間使用的房產支付租金。

定期重新核算這間私人投資公司的價值十分重要，以確保在不同情況下保額亦足以支付潛在的英國遺產稅款，例如英國房產增值。假如英國房產的價值已升至150,000,000英鎊，這將意味著潛在的英國遺產稅款也將升至60,000,000英鎊（150,000,000英鎊×40%）。

由於奧馬的理財顧問有定期核算公司的價值，他在公司價值增長後，很快便取得奧摩斯國際的同意（可能需要進一步核保），將保額提高至60,000,000英鎊。當奧馬身故後，Tailored Life Plan將會賠付一筆足以支付英國遺產稅額的保額。透過指定受益人的程序亦可確保保額能夠及時支付給繼承人。繼承人由此便可全權取得這些房產，並在需要時將其出售。



Tailored Life Plan 是一份整付保費的終身投資相連人壽保險，專為高淨值人士定制。它可在相關受保人身身故後提供大額的壽險金額，計劃亦非常靈活，能夠滿足保單持有人終身不斷變化的理財需要。

- › 以上详述的所有个案均为虚构，仅用于说明可能的真实情境。
- › 本文件是根据奥摩斯国际截至2020年10月对法律和英国税务海关总署做法的解读而编制的。我们相信这解读的正确性，但是无法提供任何担保。投资基金的税收减免和税收待遇可能有变化，任何税收减免的金额将视投资者个人情况而定。
- › 投资价值可能下跌也可能上涨，投资者可能无法取回全部投资本金。
- › 产品的完整详情可查阅产品资料和保单条款，奥摩斯国际均有提供。

本文件仅限理财顾问阅览。如果您是投资者，并且想要了解更多信息或者存在任何疑问，请洽询您的理财顾问。

如果您是理财顾问或其他专业人士，并且想要了解更多信息，请联系您日常联系的奥摩斯国际代表，或者浏览我们的网站：www.utmostinternational.com。

此翻译版本仅供参考用途，所有内容以本文件的英文版本 ULQ PR 13507 的内容为准。

A WEALTH *of* DIFFERENCE

www.utmostinternational.com

为供培训用途或避免误会，有关的对话内容可能会被监察或录音。

奥摩斯财富(Utmost Wealth Solutions)为Utmost International Isle of Man Limited Singapore Branch的注册业务名称。Utmost International Isle of Man Limited Singapore Branch, 6 Battery Road #16-02, Singapore 049909。电话：+65 6216 7990 传真：+65 6216 7999

公司于新加坡的注册编号为T08FC7158E，并获新加坡金融管理局(Monetary Authority of Singapore)授权在新加坡经营寿险业务。公司亦为新加坡人寿保险协会(Life Insurance Association of Singapore)和新加坡财务纠纷调解计划(Singapore Finance Dispute Resolution Scheme)的成员。

Utmost International Isle of Man Limited于马恩岛注册，注册编号024916C。注册办事处：King Edward Bay House, King Edward Road, Onchan, Isle of Man, IM99 1NU, British Isles。获马恩岛金融服务管理局(Isle of Man Financial Services Authority)发出牌照。

奥摩斯财富(Utmost Wealth Solutions)为Utmost International Isle of Man Limited在马恩岛注册的业务名称。