

# 马耳他房产税

房产转让税

税收制度  
欧盟批准

避免双重税收协定  
覆盖范围广，已签署超过70份

GDP增长  
2018年为5.4% (EC)

货币  
欧元€

欧盟  
欧盟及欧元区成员

申根状态  
申根区正式会员

时区  
欧洲中部时区 (UTC+01:00)

官方语言  
马耳他语，英语





## 马耳他

马耳他群岛以其地中海气候、美丽的风景、丰富的文化和历史地标而闻名。马耳他是欧盟和申根区成员国。

近年来，马耳他房地产行业出现了前所未有的增长，这得益于当地和外籍居民对房地产的健康需求。马耳他房地产市场可以提供大量的选择，包括经济实惠的住房、高档别墅和豪华街区的公寓。

## 法律依据

《所得税法》（ITA）对位于马耳他的不动产转让税（或对该资产的任何权利）做出了相关规定，而临时税缴纳和其他手续则由《所得税法管理法》（ITMA）规定。

## 房产转让税

房产转让税适用于所有不动产转让交易。但是，在某些特殊情况下也有例外，转让人可以选择脱离房产转让制度，并对转让中实现的资本收益缴税。

自2015年1月1日起，默认的房产转让税为转让价的8%。

：以下情况税率会有所不同：

- 如房产从买入日期起5年内转让，而该房产不属于某个特定的项目，则该房产的最终预扣税税率为5%；
- 如果该房产位于城市保护区(UCA)，并于2016年1月1日及其后获得，并于其后进行了恢复或修缮，且该类工程获得规划局的许可，则该房产的最终所扣税率为5%。
- 个人唯一普通住房，自取得之日起3年内转让的，税率为2%。

ITA下的“转让”定义非常广泛，它包括任何所有权下的任何财产转让，包括资产权利的转让或割让(特别是转让、出售、租借或分租、分割、捐赠、信托资产的结算、信托资产的分配和返还以及分期付款等)。当然，也有一些例外。





---

## 资本利得税

在许多情况下，转让人可以选择缴纳转让财产所产生的资本利得税，而不是缴纳最后的预扣税：

- 从一个共有人转让给另一个共有人；
- 遵循请购单将财产转让给马耳他政府；
- 通过司法拍卖或法院清盘过程转让。
- 将房产转让作为商业用途，为期最少3年，且该房产要在一年内被改成商业用途；
- 由公司向公众发行上市债券项目的一部分资产转让。

如果转让人选择按照有关资本利得税的规定纳税，他或她将必须对该交易支付7%的临时资本利得税。实际收益将随后在转让方的纳税申报表中申报，临时资本利得税作为实际应缴税款的抵免。

---

## 非居民税收

ITA还允许非居民纳税人选择退出房产转让税制度，并对房产转让的资本利得缴税。为了利用这一选择，非居民必须出示其居住国税务机关发布的声明，确认他们是该国的居民，并就其位于马耳他的不动产转让获得的收益或利润在该国进行缴税。

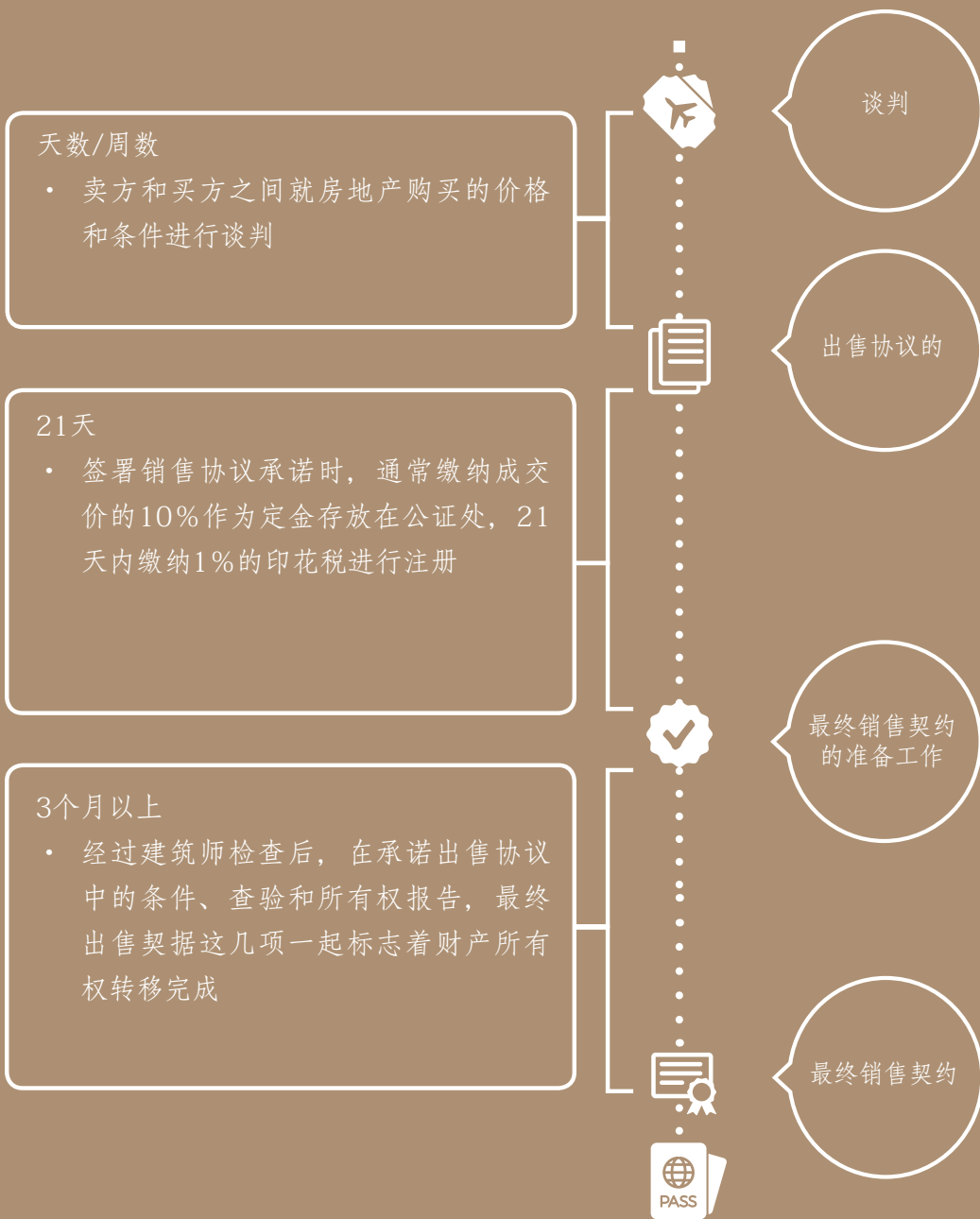
---

## 免税条件

位于马耳他的不动产转让在以下情况免税：

- 捐赠给配偶、子孙或直系父母辈、或他们的配偶，或在没有任何直系后代的情况下，捐赠给其兄弟姐妹或兄弟姐妹的后代，或是捐赠给经批准的慈善机构。
- 此类房产转让：房产由转让人所有并在转让前至少连续居住三年，在房子腾空后十二个月内被弃置，条件是该房产是转让人的主要住所。
- 由法庭审判、自愿分居、离婚或配偶之间的交际圈解散引起的配偶之间的资产转让。
- 在同一集团内公司之间的资产转让。
- 将公司或合伙企业以持续经营的名义并入有限责任公司后的资产转让。
- 信托资产的清偿，或者信托财产的分配或者返还，或者信托资产的全部转让仅涉及信托受托人的变更，且受益人或者受益利益没有变化的情况下。
- 在清算或在按照分配方案进行资产分配的过程中，公司将财产转让给其股东或与股东相关的个人。

# 在马耳他购买房地产



## 为什么选择我们？



问题解决能力强，诚实正直



业务涉猎范围广泛：法律、税收及企业运营等



我们是律师：最大限度保密协议



敏锐的商业头脑，以结果为导向



+ 过百名马耳他-塞浦路斯律师，税务顾问和信托人员



我们的宗旨：大公司的专业知识，小公司的个性化服务



CHETCUTI CAUCHI  
ADVOCATES  
高奇律师事务所

马耳他  
塞浦路斯  
伦敦  
苏黎世  
香港



让·菲利普·切特科帝博士  
执行合伙人  
居留 & 入籍， 税务  
jpc@ccllex.com

请关注微信公众号：

