

英国 その他の税制 土地、不動産の取得にかかる税（印紙税）

英国で土地や不動産を購入する際には、取引税（印紙税）がかかる。イングランド、北アイルランドでは土地印紙税（Stamp Duty Land Tax）、スコットランドでは土地・建物取引税（Land and Buildings Transaction Tax）、ウェールズでは土地取引税（Land Transaction Tax）という名称。不動産の取得額（the purchase price）、評価額（consideration）またはリース権取得額（the purchase price of a lease、the “lease premium”と呼ばれる）に基づき、超過累進税率方式で課税される。

1. 土地印紙税（Stamp Duty Land Tax：SDLT）：イングランド、北アイルランド

居住用	2024年
不動産評価額区分	課税率
25万ポンド以下	0%
25万超～92万5,000ポンド	5%
92万5,000超～150万ポンド	10%
150万ポンド超	12%
非居住用	2024年
不動産評価額区分	課税率
15万ポンド以下	0%
15万超～25万ポンド	2%
25万ポンド超	5%

- a. 初めて住居を購入する者に対しては、42万5,000ポンドまでは0%、42万5,000ポンド超～62万5,000ポンド以下は5%を適用。62万5,000ポンドを超える物件を購入する場合、初回購入の扱いは受けられない。

- b. 2軒目以降の居住用物件を購入する場合、3%の追加税（Higher rates for additional properties）が課せられる。企業が居住用物件を購入する場合も、3%の追加税（Higher rates for additional properties）が課せられるが、元の家が36カ月以内に売却できれば払い戻し可能（正当な理由が認められればそれより長くても払い戻される場合がある）。
- c. 英国非居住者による4万ポンド以上の住宅購入に対しては、2%の税が追加で課せられる。
- d. 4万ポンド以上の物件を購入した場合、課税率が0%でも届け出が必要。
具体的な税額の計算は、歳入関税庁ウェブサイトで可能。
- e. リースホールド物件の契約期間の総リース料(正味現在価値 Net present value、NPV と呼ばれる) が25万ポンドを超える場合、超えた部分の金額の1%が課される。また、プレミアム（一時金）を支払う場合、25万ポンド以下の金額は0%、25万ポンドを超え92万5,000ポンド以下の金額は5%、92万5,000ポンドを超え150万ポンド以下の金額は10%、150万ポンドを超えの金額は12%がそれぞれ課される。
- f. 企業や非自然人（団体や法人等）が50万ポンド以上の居住用物件を購入した場合、15%の印紙税が課される。

- 歳入関税庁（HMRC）：土地印紙税計算（[Calculate Stamp Duty Land Tax \(SDLT\)](#)）
- 英国政府：土地印紙税（[Stamp duty Land Tax](#)）
- 英国政府：企業による居住用物件取得にかかる土地印紙税（[Stamp Duty Land Tax: corporate bodies](#)）

2. 土地・建物取引税（Land and Buildings Transaction Tax : LBTT）：スコットランド

土地印紙税に代わり2015年5月1日に導入された。税率は以下の通り。

居住用	2024年
不動産評価額区分	課税率

14万5,000ポンド以下	0%
14万5,000超～25万ポンド	2%
25万超～32万5,000ポンド	5%
32万5,000超～75万ポンド	10%
75万ポンド超	12%
非居住用	2024年
不動産評価額区分	課税率
15万ポンド以下	0%
15万超～25万ポンド	1%
25万ポンド超	5%

- a. 2021年4月1日以降、初めて、17万5,000ポンド以下の住居を購入する者に対しては、0%を適用。
- b. 2軒目以降の居住用物件を購入する場合と法人が居住用物件を購入する場合、4%の追加住居税（Additional Dwelling Supplement : ADS）が課せられる。ただし、1度の取引で6軒以上の居住用物件を購入する場合は非居住用物件として扱われる。
- c. リースホールド物件の契約期間の総リース料が15万ポンドを超える場合、超えた部分の金額の1%、さらに200万ポンドを超える場合、超えた部分の金額の2%を課される。また、プレミアムを支払う場合、15万ポンド以下は0%、15万を超える金額には1%、さらに25万ポンドを超える金額についてはその5%が課される

スコットランド政府：土地・建物取引税（[Land and Buildings Transaction Tax](#)）

3. 土地取引税（Land Transaction Tax : LTT）：ウェールズ

土地印紙税に代わり導入された。税率は以下の通り。

居住用	2024年
不動産評価額区分	課税率

22万5,000ポンド以下	0%
22万5,000万超～40万ポンド	6%
40万超～75万ポンド	7.5%
75万超～150万ポンド	10%
150万ポンド超	12%
非居住用(購入)	2024年
不動産評価額区分	課税率
22万5,000ポンド以下	0%
22万5,000超～25万ポンド	1%
25万超～100万ポンド	5%
100万ポンド超	6%
非居住用(リース)	2024年
NPV（正味現在価値）区分	課税率
22万5,000ポンド以下	0%
22万5,000万超～200万ポンド	1%
200万ポンド超	2%

- a. ウェールズには、初めて居住用物件を購入する人のための割引制度はない。2軒目以降かつ4万ポンド以上の居住用物件を購入する場合と法人が居住用物件を購入する場合、追加住居税（Higher rates of Land Transaction Tax）4%～16%が課せられる。ただし、1度の取引で6軒以上の居住用物件を購入する場合は非居住用物件として扱われる。
- b. リースホールドの非居住用物件のプレミアムについて、家賃が年間1万3,500ポンド以上の場合、通常の22万5,000ポンド以下の税率0%は適用されず、200万ポンド以下の税率1%が適用される。

ウェールズ自治政府：土地取引税 ([Land Transaction Tax rates and bands](#)
)