

瑞士投资报告

2024年3月



* 瑞士投资报告由瑞士律师事务所文斐律师事务所（“文斐”）提供，该事务所是一家在大中华区提供服务方面积累了丰富经验的瑞士律所。

瑞士投资报告专为打算将业务扩展到瑞士或欧洲或已经在瑞士开展业务的中国投资者设计。

瑞士投资报告提供了有关瑞士投资相关法律规定的背景信息，以及从外国投资者的角度来看瑞士立法的当前发展情况。

解读瑞士房地产税收政策

- I. 简介
- II. 法律规范
- III. 公司形式和税收规定
- IV. 针对房地产直接投资或购买的间接税收
- V. 收购房地产公司的股份的相关说明
- VI. 总结

解读瑞士房地产税收政策

一、简介

本报告旨在解读瑞士房地产税收规定并进行多角度分析，通过深入探讨瑞士房地产税收政策，包括房地产资本利得税制度、公司税的影响、直接投资或者购买房地产公司股份等多个方面，提供对瑞士房地产税收政策的全面解读。

二、法律规范

瑞士与房地产交易有关的民事法规主要见于瑞士《义务法典》和《民法典》。“房地产”一词包括实际存在的房地产、在地标登记册中记录的独立和永久权利、采矿权，以及房地产的共有所有权。瑞士的税法通常参考《民法典》中对房地产的定义，其中还包括与房地产有关的各种权益。

三、公司形式和税收规定

在瑞士，从事房地产交易的公司可以选择多种法律形式，最常见的是有限公司、有限责任公司和有限合伙。这些形式的公司占注册企业的大多数。

关于公司税收规定，直接持有瑞士房地产的法律实体和集体投资基金如果在瑞士注册或在瑞士有效管理，将受到瑞士无限制的所得税的征收。其税基包括全球收入，但常设机构和房地产位于国外的除外。

没有在瑞士注册地或有效管理地的法律实体，如果在瑞士设有永久机构、直接持有瑞士房地产、与瑞士房地产有权利关联或从事与瑞士房地产有关的交易，将受到有限直接所得税的征收。目前的有效税率范围从 12%到 21%不等。

四、针对房地产直接投资或购买的间接税收

在直接投资瑞士房地产时，会涉及到多种税费。购买瑞士房地产会触发房地产转让税，由物业所在的州或市政府征收。税率通常介于 1%到 3.3%之间，购买方通常负责支付。

在直接投资瑞士房地产时，会涉及到多种税费。购买瑞士房地产会触发房地产转让税，由物业所在的州或市政府征收。税率通常介于 1%到 3.3%之间，购买方通常负责支付。

直接购买房地产可能会产生一些费用。根据《民法典》，房地产购买协议必须公证，并且费用因州而异。此外，对于在地标登记册中变更所有权，可能还会适用房地产转让印花税。

源自房地产的收入，如租金收入，在瑞士都要缴纳所得税，无论所有者的居住地在哪里。未实现的资本收益不纳税，所得税率范围从 12%到 21%不等。由州和市政府征收的房地产持有税，按照房产的总价值范围从 0.02%到 0.3%，不考虑房地产担保的债务。

对于在瑞士和国外注册的公司，出售瑞士房地产可能会触发所得税或特别的房地产资本利得税，或两者皆有。

五、收购房地产公司的股份的相关说明

在瑞士收购房地产公司股份时，了解复杂的税务影响至关重要。

参与豁免是一个重要考虑因素，因为在许多州，包括房地产投资公司的股票销售所得在内，参与豁免可能适用于资本收益。在特定条件下，这种豁免可以导致对股票销售收益减免或免征所得税。

值得注意的是，某些州，如格林森州、施维茨州和图尔高州，对某些情况明确规定了排除参与豁免的条款。因此，仔细审查每个州的税法是确定该豁免适用性的关键。

在房地产资本利得税的背景下，瓦州采取了双重制度，如果符合参与豁免的条件，可能对从出售多数房地产投资公司股份获得的资本收益征收特别税。这给此类交易的税务处理增加了一层复杂性。此外，当出售实体位于不同的州时，从房地产投资公司股份销售所得中扣除应纳房地产资本利得税的增值也是值得注意的。这种扣除是为了避免潜在的重复征税情况，并确保遵守瑞士税法。在瑞士，房地产投资公司通常不适用任何特殊的税收制度，除了与所有权变更有关的方面。

除了所得税考虑因素外，购买房地产投资公司股份还可能触发其他间接税，如房地产转让税和转让印花税。房地产转让税率因州而异，当购买方获得房地产投资公司的重要股权时可能适用。

此外，如果交易涉及证券经纪人，则可能涉及证券转让印花税，税率取决于与瑞士或外国房地产投资公司发行的股票相关的各种因素。

综上所述，全面了解参与豁免、房地产资本利得税、间接税以及适用于房地产投资公司的一般税收制度对于在瑞士收购房地产公司股份时做出明智的决策至关重要。

总结

对于涉及瑞士房地产公司股份收购的各方利益相关者来说，对复杂的税务环境具备一定的知识储备是很有必要的。

在参与豁免制度中，包括房地产投资公司股票在内的股票销售所得可能适用于豁免，但需满足特定条件。房地产资本利得税方面，由于考虑到潜在的重复征税情况，不同的州对于房地产投资公司股票销售所得征税的规定各不相同。在间接税方面还需注意，购买房地产投资公司股份可能会触发房地产转让税和转让印花税，税率因州而异。

以上这些信息对于参与瑞士房地产公司股份收购的各方都是至关重要的，包括投资者、税务专家、法律顾问和企业。深入了解这些税务影响有利于做出明智的决策、确保交易合规，并最大化房地产交易中的税务收益。

本文仅提供一般信息不意图提供法律建议。

文斐律师事务所，2024年3月。

请访问我们的网站 www.wenfei.com 获取所有版本的瑞士投资报告。