英格兰将酒店餐饮等行业商业地产税税率下调0.2便士

2027年4月生效的调整预计每年为应税价值低于£500,000的合资格物业减免£33 million

2026年11月14日星期六



英格兰已下调适用于符合条件的零售、酒店餐饮及休闲业物业的商业地产税税率，新税率将于2027年4月起实施。这将降低许多餐厅、酒吧、咖啡馆及其他场所的一项固定运营成本。据The Hospitality Tribune报道，此次调整将行业专属税率较10月28日预算案首次公布的数值下调0.2便士；税务公司Ryan估计，这项调整每年将额外减免£33 million，约合€39 million。

据报道，符合条件的酒店餐饮企业，其零售、酒店餐饮及休闲业物业适用的小型企业税率将从39.7便士降至39.5便士，标准税率则从44.7便士降至44.5便士。相对于全国税率的折扣将从5便士提高至5.2便士。这项调整仅适用于英格兰。

此次修正之所以重要，是因为商业地产税会随通胀指数化调整。The Hospitality Tribune称，预算案公布当天发布的税率，在计入9月3.5%的消费者价格指数涨幅后，未能保留该行业原本预期的税收优惠。据报道，官员随后向地方政府发布修订后的指引，以统一处理通胀因素，并确保原有政策得以落实。该媒体援引政府说法称，政府并未说明最初公布的数值究竟是计算错误还是疏漏所致。

商业地产税由商业物业的使用者缴纳，无论其是物业所有者还是租户。税额根据物业的应税评估价值计算，该价值由估值办公室机构（Valuation Office Agency）确定，再乘以按每英镑计的便士税率，即所谓的乘数。因此，这是一项固定成本，贸易额下滑时税额也不会随之减少。这正是乘数即便只有小幅变动，也可能影响利润空间紧张的酒店餐饮经营者的原因。

这项优惠不会惠及整个行业的所有企业。据The Hospitality Tribune报道，较低的零售、酒店餐饮及休闲业税率仅适用于应税评估价值低于£500,000的物业。超过这一门槛后，无论所属行业，均适用更高的税率。因此，一些规模较大的酒店，尤其是位于市中心的酒店，可能无法从此次调整中受益，而较小的酒店餐饮场所则可以。

Ryan对修订后的税率表示欢迎，但批评了相关数值的发布方式。报道援引该公司欧洲及亚太区物业税业务负责人Alex Probyn的话称，政府几天后才作出调整，而在此之前，企业和顾问已根据10月28日公布的数据制定预测。他表示，通胀与固定折扣之间的相互影响本可预见，修正后的数值理应随预算案一同公布。

此次调整还与其他可能影响小型酒店餐饮经营者的物业税措施并行。据The Hospitality Tribune报道，预算案将小型企业商业地产税减免（Small Business Rates Relief）全额豁免门槛从£12,000提高至£18,000。这将使更多小型场所符合全额减免条件，其中包括部分独立酒店餐饮企业。

即便税率已经修订，这项减免也只能抵消该行业面临的部分压力。该媒体称，Ryan此前估计，从2027年4月起，通胀可能使酒店餐饮、休闲及住宿业的商业地产税增加£129 million。报道还指出，经营者同时面临工资成本上升的压力：最低工资上调了3.9%，UKHospitality对此举提出了批评。

酒店物业如何评估商业地产税，仍是悬而未决的另一项问题。据The Hospitality Tribune报道，政府已委托Newmark前商业地产税政策主管Jerry Schurder，对酒店应税评估价值的评估方法开展独立审查。他须在2027年3月底前向财政部提交调查结果；对许多酒店经营者而言，这一时间表的影响可能超过此次0.2便士的税率修正。