

外国人购买马来西亚房地产指南

介绍

马来西亚的房地产价格仍然是全亚洲最便宜的，这市场吸引了外国的投资者。马来西亚不断接受经济和政策转型，以欢迎外国投资于各个领域包括房地产市场。本指南旨在为外国投资者提供关于外国在马来西亚的产权概述，并解决可能出现的一些相关问题。请注意，本指南并非详尽无遗，如果需要更全面的建议，我们强烈建议您寻求具体的法律，会计或其他适用的专业意见。

马来西亚不动产法概述

在西马，土地法受 1965 年国家土地法典（“National Land Code”）的管辖，该法典仿照托伦斯系统（“Torrens system”）。位于东马的州属（沙巴和砂拉越）则受其各自的土地法管辖。根据国家土地法典，土地的所有权或土地权益不会被转移或创建，直至可进行登记的交易文书（如：转让，租赁，收费和地役权）已经登记于相关的当地土地登记处或办事处。所有有关马来西亚房地产的相关数据，记录和信息均由当地土地注册处或办事处保存，并显示房地产上的所有权和其他权利。此记录在付费后可供公众查阅。马来西亚有两类产权，即永久产权（业主拥有房产的永久所有权）和租赁权（业主在有限期内拥有房产权）。

对外资所有权的限制

只要非马来西亚公民和外国公司（“外国购买者”）符合国家土地法典颁布的相关规章制度，经济规划组（“EPU”）颁布的“物业购置指南”（“EPU 指南”），以及州政府可能施加的有关规定和条例，他们可在马来西亚购买房产。

国家土地法典的要求

根据国家土地法典，除非得到相关国家主管部门的批准，否则外国买家不得在西马购买任何土地（工业用地除外）。

EPU 的要求

根据 EPU 指南，外国买家不允许购置：

- 单位价值低于 1 百万令吉的物业；
- 由国家当局确定的低和中等成本类别的住宅单位；
- 建立在马来保留地的物业；与
- 由国家当局设定的任何房地产开发项目中分配于土著居民权益的房产。（注：土著是指马来西亚联邦宪法第 160 (2) 条，第 161A (6) (a) 条和第 161A (6) (b) 条所界定的马来人或原住民。

此外，外国买家购买任何价值 1 百万令吉及以上的住宅单位并不需要获得 EPU 的批准（但需要州政府的同意）。

州政府的要求和批准

最低购买价格

由于土地是于州属管辖，每个州政府将对涉及外国利益的不动产交易施加条件。例如，在联邦直辖区（吉隆坡和布城）对外国买家征收的物业最低购买价格为 1 百万令吉，而在雪兰莪州对外国购买者征收的住宅物业最低购买价格为 2 百万令吉（1 区¹和 2 区²）和 1 百万令吉（3 区³）。此外，除非上述房产是以平地分层地契（例如门控社区）签发，否则禁止外国买家购买雪兰莪州的平地住宅物业。以下载列于 2017 年 8 月 1 日向外国买家所征收物业的各种最低购买价格：-

州属	国外住宅物业购买的最低门槛
丁加奴，彭亨，吉隆坡，布城，霹雳，森美兰，吉兰丹，纳闽，沙巴	RM 1,000,000

¹ 八打灵，鹅唛，乌鲁冷岳，雪邦和巴生地区

² 瓜拉雪兰莪和瓜拉冷岳地区

³ 乌鲁雪兰莪和沙白安南地区

玻璃市与砂拉越	RM 500,000	
雪兰莪	RM 2,000,000 (1 区和 2 区)	RM 1,000,000 (3 区)
檳城	RM 500,000 (檳岛以外)	RM 3,000,000 (檳岛)
吉打	RM1,000,000 (吉打州)	RM1,000,000 (兰卡威岛)
马六甲	RM 500,000 (与分层地契)	RM 1,000,000 (与平地地契)
柔佛 (注: 柔佛州政府对柔佛州的不同地区给予豁免和特殊状态。每笔交易都需更进一步地调查。)	RM 1,000,000	

以上表格中的最低购买价格和州政府规定的其他条件可能会不时更改或变化, 外国买家在此事项上征询法律意见是审慎的。

州政府的批准申请

根据国家土地法典, 外国买家在马来西亚购买房产之前需获得州政府的批准。外国买家的代表律师将向州政府申请外国批准, 而此申请流程通常需花费至少 2 个月的时间。若外国买家为购买房产申请贷款, 而被州政府拒绝了批准信的申请, 提供贷款的银行将不会发贷款数额于开发商或卖家。随后, 开发商或卖家可以终止买卖合同 (“SPA”)。

外国买家购置房产的程序

外国买家签署开发商的销售表格 (或者在转售交易的情况下, 与卖家签署购买表格)



外国买家申请贷款以购买房产 (如需要)



外国买家需要提供以下文件于代表律师: -

- (i) 外国买家护照副本
- (ii) 外国买家的通信地址和联络号码
- (iii) 外国买家的所得税号码和提交地点 (仅限于转售交易)



在签署销售表格 (或购买表格) 的十四 (14) 天内, 外国买家需签署买卖合同, 公契 (如适用) 和其他交易文件。外国买家支付开发商或卖家购买价格的 10% 作为抵押金。



外国买家根据附表 H 2015 年房屋发展 (管制及领牌) (修订) 规例或买卖合同。



代表律师将申请州政府批准。外国买家提供代表律师以下文件:

- (i) — (1) 份核证副本的买卖合同
- (ii) — (1) 份核证副本的外国买家护照
- (iii) — (1) 份核证副本的宪章 (如果外国买家是外国公司)
- (iv) 最新的土地税和门牌税
- (v) 国家土地法典第 433B 条的申请表格



根据附表 H, 开发商须于买卖合同日期的 36 个月 (或有关当局可能批准的较后日期) 之内交付房子给外国买家。交付房子后, 开发商应发放分层地契所有权, 完工证明和合规证明于外国买家。在转售交易的情况下, 卖家应根据买卖合同的条款向外国买家交付空置物业。

房地产税 (“RPGT”)

根据 1976 年房地产税法法令，每个人包括外国买家均须缴纳房地产税，并须向马来西亚税务局提交 CKHT 1A 表格，以提交任何房产处置的收益。以下缩图列出从 2019 年 1 月 1 日起出售房产而产生收益所适用的 RPGT 税率： -

RPGT 2019 年	RPGT 税率		
	个人(公民/永久居民)	个人(非公民)	公司
在收购房产日期的 3 年内出售	30%	30%	30%
在收购房产日期的第 4 年内出售	20%	30%	20%
在收购房产日期的第 5 年内出售	15%	30%	15%
在收购房产日期的第 6 年后出售	5%	10%	10%

律师费和印花税

外国买家必须注意，在马来西亚购买或转让任何房产均须缴付印花税如下，从 2019 年 7 月 1 日生效：

印花税	购买价格为 RM2,000,000 的例子
第一个 RM100,000 的 1%	$1\% \times \text{RM}100,000 = \text{RM}1,000$
下一个 RM400,000 的 2%	$2\% \times \text{RM}400,000 = \text{RM}8,000$
下一个 RM500,000 的 3%	$3\% \times \text{RM}500,000 = \text{RM}15,000$

随后数额的 4%	$4\% \times \text{RM}1,000,000 = \text{RM}40,000$
总额	RM64,000

此外，外国买家也会根据 2017 年律师薪酬（修订）令支付法律费用，如下文缩图所示：

律师费 (买卖合同和贷款合约)	
房价 (RM)	税率
第一个 RM500,000	1% (最低收费为 RM500)
下一个 RM500,000	0.80%
下一个 RM2,000,000	0.70%
下一个 RM2,000,000	0.60%
下一个 RM2,500,000	0.50%
裁定价值超过 RM7,500,000	可商讨，但不得超过 0.50%

Messrs. PW Tan & Associates

更新于 2019 年 5 月 8 日



PW TAN & ASSOCIATES

欲知更多详情，您可以以下联络方式联系我们。

您可拨电至+603 6211 1126 或电邮至我们的合伙人

Dominic Tan Pei Wei at dominic.tan@pwta.com.my

Shermaine, Tan Jyy Mei at jyymeit.tan@pwta.com.my

Marieta Abdull Hamidat marieta@pwta.com.my

PW Tan & Associates

13A-5, Menara 1 Mont Kiara,
No. 1, Jalan Kiara, Mont Kiara,
50480Kuala LumpurMalaysia.

www.pwta.com.my