



通告

通告編號 11-03 (CR)

- 在 2010 年 11 月 20 日或之後取得，並於 24 個月內處置（包括出售或轉讓）的住宅物業的交易，須繳納額外印花稅。
- 如從業員可從物業的土地查冊及／或賣方得知賣方在 2010 年 11 月 20 日或之後取得該物業，而根據將訂立的臨時買賣合約出售該物業是於取得該物業之日起計的 24 個月內，從業員應在訂立該臨時買賣合約前提醒客戶出售該物業將須繳納額外印花稅。
- 從業員應建議客戶協商由那一方繳付額外印花稅，並將有關的協議在臨時買賣合約內訂明。

額外印花稅

被視作在 2010 年 11 月 20 日已生效的《2011 年印花稅（修訂）條例》（下稱《修訂條例》），就 2010 年 11 月 20 日或以後取得住宅物業，並在取得之日起計的 24 個月內將其處置的交易，除了現有的從價印花稅外，另外徵收一項額外印花稅；以及取消《印花稅條例》（第 117 章）（下稱《印花稅條例》）下延遲繳付住宅物業（價格 2 千萬元或以下）的買賣協議徵收的印花稅的安排。

地產代理監管局（下稱「監管局」）提醒從業員在處理住宅物業買賣時應注意《印花稅條例》因《修訂條例》所帶來的轉變，尤其以下各項：

須繳納額外印花稅的情況

- (a) 如符合下列情況，而又並非在《修訂條例》中獲豁免，有關交易須繳納額外印花稅：

- (i) 涉及買賣或轉讓住宅物業；
 - (ii) 賣方／轉讓方於2010年11月20日或之後才取得有關物業；及
 - (iii) 賣方／轉讓方在取得有關物業之日起計的24個月內處置該物業。
- (b) 就額外印花稅而言，「可予徵收印花稅的買賣協議」的簽署日期便是作為某人「取得」或「處置」該項物業的日期。「可予徵收印花稅的買賣協議」包括臨時買賣合約及買賣合約。假如在一項交易中有多於一份「可予徵收印花稅的買賣協議」，則以最早簽訂的協議的簽署日期為「取得」或「處置」該項物業的日期。假如沒有「可予徵收印花稅的買賣協議」，則以簽署「轉易契」的日期為準。
- (c) 如從業員可從物業的土地查冊及／或賣方得知賣方在2010年11月20日或之後取得該物業，而根據將訂立的臨時買賣合約出售該物業是於取得該物業之日起計的24個月內，從業員應在訂立該臨時買賣合約前提醒客戶出售該物業將須繳納額外印花稅。

額外印花稅之計算和稅率

- (d) 額外印花稅是根據物業交易的代價款額或物業市值之估值（以較高者為準），並按由賣方取得物業之日起計與該物業被處置的日期而定的逆進稅率計算-

| 處置物業的日期 | 稅率 |
|----------------|-----|
| 6個月內 | 15% |
| 12個月內（但滿6個月後） | 10% |
| 24個月內（但滿12個月後） | 5% |

繳納額外印花稅的責任

- (e) 由於買賣雙方須共同及個別負上繳納額外印花稅的責任，因此，從業員應建議客戶協商由那一方（即賣方或買方）繳付額外印花稅，並將有關的協議在臨時買賣合約內訂明。若買賣雙方同意由賣方負責繳付額外印花稅（或其中的部份，視乎何種情況而定），從業員應建議客戶在臨時買賣合約內訂明有關的安排（例如買方律師將會從樓價中預扣部分款項以繳付額外印花稅）。從業員亦應提醒客戶可在有需要的情況下，於簽訂臨時買賣合約前先徵詢法律意見。

有關「額外印花稅」的詳情，監管局建議從業員應參閱載於稅務局網頁的《印花稅署釋義及執行指引—第5號》www.ird.gov.hk/chi/pdf/c_soipn05.pdf、《常見問題：額外印花稅》www.ird.gov.hk/chi/faq/ssd.htm及《闡明「額外印花稅」的應用及計算方法例子》www.ird.gov.hk/chi/faq/ssdexample.htm。

未能遵守本通告所載的指引的從業員或會遭受監管局的紀律制裁。

2011年8月

營業詳情說明書持有人應提醒所有
參與地產代理工作的員工留意本通告