

通告

通告編號 14-02(CR)

額外印花稅

- 於 24 個月內（如物業是在 2010 年 11 月 20 日至 2012 年 10 月 26 日期間取得）或 36 個月內（如物業是在 2012 年 10 月 27 日或之後取得）處置（包括轉售或轉讓）住宅物業的交易，須繳納額外印花稅。
- 如持牌人可從土地查冊及／或賣方得知賣方在 2010 年 11 月 20 日至 2012 年 10 月 26 日期間取得物業，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；或賣方在 2012 年 10 月 27 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 36 個月內，持牌人應在訂立任何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。
- 持牌人應建議客戶協商由哪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。

買家印花稅

- 於 2012 年 10 月 27 日或之後就住宅物業所簽立的可予徵收印花稅的買賣協議或售賣轉易契須繳納買家印花稅，但如買方是代表自己行事的香港永久性居民則除外。
- 持牌人應在訂立任何臨時買賣合約前提醒買方客戶，購買該物業須繳納買家印花稅，除非買方客戶是代表自己行事的香港永久性居民。

額外印花稅及買家印花稅

被視作在 2012 年 10 月 27 日起已實施的《2014 年印花稅（修訂）條例》（下稱《修訂條例》）於 2014 年 2 月 28 日在憲報刊登。《修訂條例》修訂了《印花稅條例》（第 117 章），以調整額外印花稅的稅率及延長持有物業

的持有人，並由 2012 年 10 月 27 日起，就若干住宅物業的交易徵收買家印花稅。

地產代理監管局（下稱「監管局」）提醒持牌人留意《印花稅條例》因《修訂條例》所帶來的轉變，並在處理住宅物業的買賣時注意以下各項：

1. 額外印花稅

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) 賣方或轉讓方於 2010 年 11 月 20 日或之後取得該物業；及
 - (iii) 賣方或轉讓方在取得該物業之日起計的 24 個月內（如物業是在 2010 年 11 月 20 日至 2012 年 10 月 26 日期間取得）或 36 個月內（如物業是在 2012 年 10 月 27 日或之後取得）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」該物業的日期。假如沒有「可予徵收印花稅的買賣協議」，則以「轉易契」的日期為「取得」或「處置」該物業的日期。
- (c) 如持牌人可從物業的土地查冊及／或賣方得

知賣方在2010年11月20日至2012年10月26日期間取得物業，而根據將訂立的臨時買賣合約，於取得該物業之日起計的24個月內出售該物業；或賣方在2012年10月27日或之後取得該物業，而根據將訂立的臨時買賣合約，於取得該物業之日起計的36個月內出售該物業，持牌人應在訂立任何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。

額外印花稅的計算和稅率

- (d) 額外印花稅是根據物業交易的代價款額或物業市值（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 在2010年11月 20日至2012年 10月26日期間 取得的物業的 稅率	在2012年10月 27日或之後取 得的物業的 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%
36個月內（但滿24 個月後）	--

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，持牌人應建議客戶協商由

哪一方（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，視屬何情況而定），持牌人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份款項以繳付額外印花稅）。持牌人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就其繳付額外印花稅的責任先徵詢法律意見。

2. 買家印花稅

須繳納買家印花稅的情況

(a) 除非獲豁免，於2012年10月27日或之後就住宅物業所簽立的「可予徵收印花稅的買賣協議」或售賣轉易契須繳納買家印花稅，但如買方或承讓人是代表自己行事¹的香港永久性居民²則除外。

買家印花稅的稅率和繳納買家印花稅的責任

(b) 就買家印花稅而言，臨時買賣合約也是一份「可予徵收印花稅的買賣協議」。買家印花稅是按物業交易的代價款額或物業市值（以較高者為準）計算，稅率為15%。

(c) 物業的買方或承讓人須負上繳納買家印花稅的責任。所有有限公司，不論其股東或董事是否香港永久性居民，於2012年10月27日或之後取得住宅物業，均須繳納買家印花稅。

¹ 即該人士為物業的法定及實益擁有人。

² 「香港永久性居民」的定義請參閱《印花稅條例》第29A(1)條。就買家印花稅而言，香港永久性居民包括持有有效永久性居民身分證的人士，亦包括根據《人事登記規例》（第177A章）第25(e)條無須申請發給身分證的老年人、失明人或體弱的人。

- (d) 持牌人應在訂立任何臨時買賣合約前提醒買方客戶，購買該物業將須繳付買家印花稅，除非買方客戶是代表自己行事的香港永久性居民。持牌人亦應提醒買方客戶可在有需要的情況下，於簽訂臨時買賣合約前就其繳付買家印花稅的責任先徵詢法律意見。

有關「額外印花稅」和「買家印花稅」的詳情，監管局建議持牌人參閱載於稅務局網頁的《印花稅署釋義及執行指引—第5號（修訂本）》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、《常見問題：買家印花稅》www.ird.gov.hk/chi/faq/bsd.htm、《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及《闡明「買家印花稅」的應用及計算方法例子》www.ird.gov.hk/chi/faq/bsdexample.htm。

未能遵守本通告所載的指引的持牌人或會遭受監管局的紀律制裁。

本通告取代第11-03(CR)號通告。

2014年5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