



通告

通告編號 99-04 (CR)

有關物業買賣印花稅新措施

香港特別行政區政府 1999-2000 年度財政預算案就物業買賣文書加蓋印花的稅率及措施方面作出修訂，在 1999 年 4 月 1 日起生效。

新措施除在印花稅稅率作出修訂外，更包括「延遲繳付可予徵收印花稅」及「未完成協議的豁免」的新規定。從業員應特別留意該兩項新規定。

為讓從業員對有關新措施有基本認識，以便在進行物業買賣時能為客戶提供協助，茲隨本通告附上稅務局印花稅署「有關物業買賣印花稅的新措施」及「現時印花稅收費」，供各從業員參攷。

1999 年 4 月 30 日

本通告供所有參予地產
代理工作的員工參攷



印花稅

有關物業買賣印花稅的新措施

引言

1999 至 2000 年度財政預算案就物業買賣文書加蓋印花方面提出了一些建議。該等建議在行政長官訂立《1999 年公共收入保障（收入）令》後將於 1999 年 4 月 1 日起生效。下列載述本局在實施該等新措施方面的釋義和執行指引。該等釋義和執行指引並無法律約束力，亦不會影響任何人向法院提出上訴的權利。如有任何疑問，應參看《1999 年收入條例草案》的有關條文以查閱新措施的詳細資料，該草案夾附為《1999 年公共收入保障（收入）令》的附表。

A. 修訂印花稅率

為售賣轉易契和買賣協議加蓋印花的新印花稅率將適用於在 1999 年 4 月 1 日或以後簽立的所有文書，但若有關住宅物業的可予徵收印花稅的買賣協議在簽立前，已由相同的買賣各方以相同條款於 1999 年 4 月 1 日前訂立了另一份買賣協議（例如臨時買賣合約等），新稅率則不適用於該有關買賣協議。

B. 延遲繳付可予徵收印花稅的買賣協議的印花稅

1. 在符合下文第 3 項訂明的條件下，任何人如須為一份可予徵收印花稅的買賣協議加蓋印花，而該協議如執行時，會以售賣轉易契的形式執行，則該人可申請延遲繳付印花稅。
2. 如申請獲印花稅署署長（署長）批准，為可予徵收印花稅的買賣協議加蓋印花的期限應如下一
 - a. 如協議是以轉易契方式完成，於該轉易契簽立後 30 日或該協議的有關日期¹後 3 年（兩者中以較早日期者為準）；

¹ 根據《印花稅條例》（第 117 章）第 29B(3)條的定義，有關日期是指協議簽立的日期，或就相同的買賣各方事前已以相同條款訂立一份或多於一份的協議或非書面協議的協議而言，則為最早一份協議的簽立日期。

- b. 如在簽立轉易契前，有關物業按協議的購買人所作出的提名或指示重售或處置[包括由售賣人和由購買人介紹或指示的次購買人訂立另一份取代協議的安排]²，於有關物業轉售或處置日期後 7 天或該協議的有關日期後 3 年（兩者中以較早日期者為準）；
 - c. 在任何其他情況下，於協議的有關日期後 3 年。
3. 延遲繳稅安排適用的條件如下—
- a. 須於協議簽立日期後 30 天內以指定格式(如隨附樣本)向署長提出申請；
 - b. 須證明並令署長信納：
 - (i) 協議下的售賣人是註冊擁有人；或
 - (ii) 售賣人藉此從註冊擁有人取得有關物業的權利或權益的所有文書—
 - A. 已妥為加蓋印花，或
 - B. 如該等文書並未加蓋印花，已就繳付該等文書可予徵收的印花稅提供保證物以作出令署長滿意的保證；以及
 - c. 如協議的購買人或購買人之一是一家公司(法人團體)，須提供銀行承諾書作為支付延遲繳付的印花稅的保證。
4. 申請延遲繳稅
- a. 在住宅物業的買賣協議訂立後，該協議（連同一份經核證副本和填妥的物業買賣問卷表格第 IRSD 26 號）須如常提交印花稅署加蓋印花。

² 物業的重售、提名及重售安排在夾附於《1999 年公共收入保障（收入）令》的《1999 年收入條例草案》內定義為指明的事件。

- b. 如任何須繳付印花稅的人想申請延遲繳稅，則須提交一份填妥的申請表格，以及所須證據以證明已符合延遲繳稅的條件。

5. 簽註和拒絕

- a. 如署長信納可延遲繳稅，便會在協議上簽註。該協議繼而可向土地註冊處註冊。
- b. 如署長不批准有關申請，他會告知申請人（或其代表律師）有關其決定，並要求後者繳付印花稅。
- c. 在 6 天內辦理為物業轉讓文件加蓋印花的承諾適用於延遲繳稅的申請。
- d. 負責處理大量各類文件加蓋印花的律師行請以分類方式提交延遲繳稅的申請。
- e. 為集中處理和避免處理有所延誤，所有延遲繳稅的申請和其後支付先前獲延遲繳付的協議印花稅應在香港告士打道 5 號稅務大樓 3 樓印花稅署進行。稅務局在九龍和荃灣的分局將不會辦理有關申請。

6. 支付先前獲延遲繳付的印花稅

- a. 在支付先前根據新條文獲延遲繳付的協議印花稅時，納稅人或負責處理的律師須向印花稅署提供下列文件—
 - (i) 兩份在申請延遲繳付印花稅時已曾呈交的物業買賣問卷副本（表格第 IRSD26 號），
 - (ii) 該可予徵收印花稅的協議的正本，
 - (iii) 填妥的申請加蓋印花表格（表格第 IRSD20 號）和付款支票。
- b. 負責處理大量各類文件加蓋印花的律師行請以分類方式提

交就先前獲延遲繳稅的協議的加蓋印花申請。

C. 未完成協議的豁免

1. 協議如已被取消、廢止或撤銷，或因購買人作出提名或指示重售或處置有關物業[包括售賣人和由購買人介紹或指示的次購買人訂立另一份取代協議的安排]以外的理由而未予履行，則可獲豁免徵收印花稅。
2. 在協議取消或撤銷後 2 年內，或如協議未予履行則在協定的交易完成日期起計 2 年內向署長提出申請，就該等協議支付的印花稅可獲退還。

D. 表格

延遲繳稅的申請表格可於印花稅署索取，亦可致電 2598 6001 透過稅務局的傳真表格服務索取。申請人或律師也可自行影印申請表格使用。

E. 查詢

任何有關物業交易加蓋印花的問題可向香港告士打道 5 號稅務大樓 3 樓印花稅署或致電 2594 3202 查詢。

稅務局
印花稅署
1999 年 4 月 1 日

編號：U3/SC/S187B

現時印花稅收費

[如所計得的印花稅包括不足\$1之數，該不足之數須當作\$1計算。]

座落香港的不動產租約

- 就租約來說，印花稅是按其不同年期徵收，收費如下：—

年期		收費
無指定租期或租期不固定		年租或平均年租的0.25%*
超逾	不超逾	
	1年	租期內須繳租金總額的0.25%*
1年	3年	年租或平均年租的0.5%*
3年		年租或平均年租的1%*
租約內提及的頂手費及建造費等		代價的3.75% (如根據租約須付租金)；否則如買賣不動產般繳付相同的印花稅

- 附註：(i) *將年租/平均年租/租金總值調高至最接近的\$100計算。
 (ii) 評定印花稅時將不會計算任何於該租約內提及的訂金在內。

座落香港的不動產買賣或轉讓

- 由1999年4月1日起，在香港買賣不動產須課繳印花稅，收費按代價款額或價值計算如下：—

代價款額或價值		收費
超逾	不超逾	
	\$1,000,000	\$100
\$1,000,000	\$1,080,000	\$100 + 超逾\$1,000,000的款額的10%
\$1,080,000	\$2,000,000	0.75%
\$2,000,000	\$2,176,470	\$15,000 + 超逾\$2,000,000的款額的10%
\$2,176,470	\$3,000,000	1.5%
\$3,000,000	\$3,290,320	\$45,000 + 超逾\$3,000,000的款額的10%
\$3,290,320	\$4,000,000	2.25%
\$4,000,000	\$4,428,570	\$90,000 + 超逾\$4,000,000的款額的10%
\$4,428,570	\$6,000,000	3.00%
\$6,000,000	\$6,720,000	\$180,000 + 超逾\$6,000,000的款額的10%
\$6,720,000		3.75%

- 附註：(i) 由1999年4月1日開始，物業轉讓印花稅將根據代價款額或價值的確實金額計算，而非用以往調高至最接近的\$100後才計算的方式。
 (ii) 由1992年1月31日開始，住宅物業買賣協議須按與轉讓不動產相同的稅率繳付印花稅。在買賣協議按上述規定加蓋印花後，有關的物業轉易契只須繳付劃一的\$100印花稅。

香港證券的轉讓

- 由1998年4月1日起，售賣或購買任何香港證券須課繳印花稅，收費按代價款額或價值計算如下：—

文件性質	收費
售賣或購買任何香港證券的成交單據	每張售賣及購買單據所載的代價款額或價值的0.125%*
無償產權處置轉讓書	\$5另加轉讓證券價值的0.25%*
任何其他種類的轉讓書	\$5

- 附註：*將代價款額或價值調高至最接近的\$1,000計算。