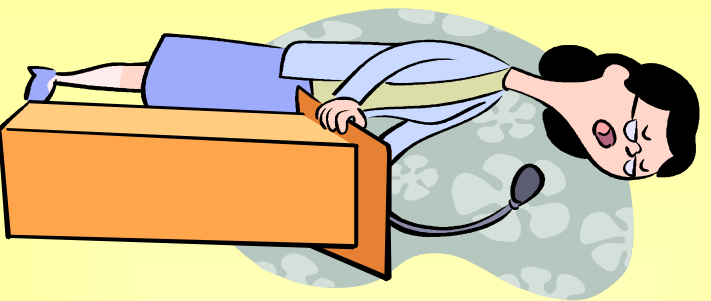


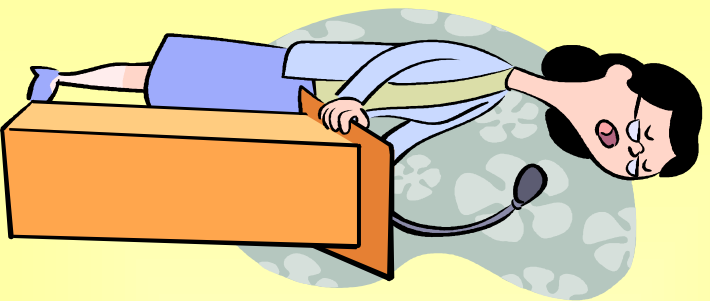


額外印花稅

研討會



1. 引言
2. 範圍
3. “取得”及“處置”
4. 住宅物業
5. 計算物業持有期



6. 豁免
7. 繳付「額外印花稅」的法律責任
8. 繳付「額外印花稅」的期限
9. 補充「額外印花稅」
10. 退還「額外印花稅」款項
11. 罰款



引言

- 在現有的從價印花稅之上，就買賣或轉讓住宅物業，加徵「額外印花稅」以遏抑本地住宅物業市場的短期投機活動
- 任何以個人或公司(不論在何地註冊)名義，在2010年11月20日或以後取得住宅物業，並在取得後二十四個月內將其轉售，均須繳交「額外印花稅」
- 制定成爲《2011年印花稅(修訂)條例》，並於2011年6月30日在憲報公布
- 有關「額外印花稅」的條文由2010年11月20日起生效



範圍

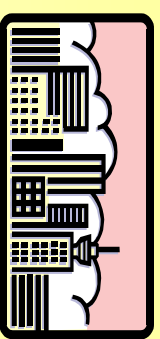
三項條件

- (a) 涉及買賣或轉讓住宅物業;
- (b) 賣方或轉讓方於2010年11月20日或之後才取得有關物業;及
- (c) 賣方或轉讓方取得有關物業後，於24個月或以內轉售或轉讓該物業



範圍

「額外印花稅」稅率



- 根據物業交易的代價款額或物業市值(以較高者為準)
- 按賣方或轉讓方轉售或轉讓前持有物業的不同持有期而定

持有期	稅率
6個月或以內	15%
超過6個月但在12個月以內	10%
超過12個月但在24個月以內	5%



“取得”及“處置”

“取得”及“處置”日期

- 某人取得物業的日期為他訂立一份可予徵收印花稅的買賣協議作為買方以取得物業的日期
- 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其取得住宅物業的日期
- 處置物業的日期為某人訂立一份可予徵收印花稅的買賣協議作為賣方以轉售物業的日期
- 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其處置住宅物業的日期



“取得”及“處置”

“取得”及“處置”日期

可予徵收印花稅的買賣協議

- 包括臨時買賣合約及正式買賣合約
- 若多於一份可予徵收印花稅的買賣協議，則會以最早簽訂的協議的簽署日期，作為取得或處置物業的日期
- 假如一份可予徵收印花稅的買賣協議由兩份或多於兩份文書組成，則第一份文書的日期會被視為買方取得或賣方處置物業的日期



“取得”及“處置”

“取得”及“處置”日期

轉易契

- 就買賣交易而言，轉易契即樓契
- 轉易契包括非買賣轉讓物業的送贈契
- 假如轉易契由兩份或多於兩份文書組成，則第一份文書的日期會被視為買方取得或賣方處置物業的日期



“取得”及“處置”

例一

(在2010年11月20日之前取得了住宅物業)

- 於2010年9月15日簽署臨時買賣合約取得住宅物業
- 於2010年12月20日簽署臨時買賣合約以出售該物業
- 在2010年11月20日前取得有關物業，因此，在2010年12月20日簽署臨時買賣協議以出售該物業時無須繳納「額外印花稅」



“取得”及“處置”

例二

(在2010年11月20日或之後取得住宅物業，並在持有超過24個月後才出售或轉讓)

- 於2011年3月22日取得住宅物業
- 在2013年11月30日將物業轉售
- 由於物業持有期超過24個月，因此在2013年11月30日轉售物業時無須繳納「額外印花稅」



“取得”及“處置”



送贈契

- 在2010年11月20日或以後取得住宅物業
- 並在取得物業的24個月內以非轉售的形式轉讓該物業予另一人士
 - 已處置了有關物業
 - 有關送贈契或轉易契須徵收「額外印花稅」

豁免：

受讓人 是轉讓人的配偶、父母、子女或兄弟姊妹



住宅物業

- 根據《印花稅條例》(第117章)第29A(1)條的定義，住宅物業指不屬於「非住宅物業」的不動產
- 「非住宅物業」則指具有以下文書的現有條件的任何不動產—
 - (a) 一份政府租契或政府租契協議；
 - (b) 一份《建築物管理條例》(第344章)第2條所指的公契；
 - (c) 一份根據《建築物條例》(第123章)第21條發出的佔用許可證；或
 - (d) 署長所信納對該不動產的批准用途有效地予以限制的任何其他文書不得全部或部分用作住宅用途
- 「住宅物業」及「非住宅物業」的分類是按照批准用途而非實際用途而定

13



住宅物業

部分物業

- (a) 在不同時間取得物業的不同部分，及後出售或轉讓該物業以致只有部分物業於取得後二十四個月內被處置
 - 就該部分被處置的物業徵收「額外印花稅」
 - 可予徵收印花稅的買賣協議或售賣轉易契的各方，須指明該部分物業的代價，以計算該部分的「額外印花稅」
 - 如署長認為該部分物業的代價未能反映其價值，署長可以該價值取代該代價以計算應繳納的「額外印花稅」款額

14



住宅物業

部分物業

- (b) 在不同時間取得物業的不同部分，及於取得物業後的二十四個月內處置整個物業，其中的不同部分有不同物業持有期
- 「額外印花稅」是按不同的稅率，就不同的部分來計算
 - 交易的各方須就取得物業後二十四個月內處置的不同部分，指明每部分物業的代價及賣方在轉售前的物業持有期



住宅物業

部分物業

例子

	物業 A	物業 B
由甲先生取得		
日期	2011年1月18日	2011年6月24日
金額	1,000萬元	1,200萬元
由甲先生處置		
日期	2011年10月25日	
金額	2,500萬元	
於2011年10月25日的市值	1,200萬元	1,300萬元



住宅物業

部分物業

例子 (續)

物業 A

物業持有期：超過6個月但在12個月或以內
適用稅率：10%

物業 B

物業持有期：6個月或以內
適用稅率：15%

應繳額外印花稅：1,200萬元 x 10% + 1,300萬元 x 15% = 315萬元



計算物業持有期

- 以公曆月計算
- 由某月的某一日至下一個公曆月的前一日為一個月
- 如下一個公曆月沒有相對應的前一日，則以該月的最後一日為終止日



計算物業持有期

例子一

取得日期：2010年11月20日
處置日期：2011年5月19日
物業的持有期：6個月

例子二

取得日期：2011年8月31日
處置日期：2012年3月1日
物業的持有期：超過6個月但在12個月或以內

例子三

取得日期：2011年3月1日
處置日期：2012年4月1日
物業的持有期：超過12個月但在24個月或以內



豁免

- (a) 提名配偶、父母、子女或兄弟姊妹接受物業權益以及把物業轉售或轉讓予配偶、父母、子女或兄弟姊妹
- (b) 在「可予徵收印花稅的買賣協議」或「轉易契約」上增加/刪除原有買家的配偶、父母、子女或兄弟姊妹的名字的個案
- (c) 由法院判令或命令作出或依據法院判令或命令作出的物業出售或轉讓以及賣家出售其自法院判令或命令轉讓予或歸屬予他的物業



豁免

- (d) 由遺囑執行人或遺產代理人出售離世者的產業，其中包括住宅物業以及出售或轉讓一個從離世者遺產中繼承或根據生存者取得權取得的住宅物業
- (e) 出售物業僅關乎破產人的產業或因無能力償付其債項由法院清盤的公司的財產



豁免

- (f) 屬《稅務條例》第2條所指的財務機構的承按人，或該承按人委任的接管人，透過不同方式把已承按的物業出售
- (g) 把住宅物業轉售或轉讓予政府
- (h) 相聯法人團體之間進行物業買賣或轉讓



豁免

如某人出售或轉讓住宅物業，該住宅物業是他根據屬上述豁免的可予徵收印花稅的買賣協議或轉易契而取得的。在決定上述出售或轉讓住宅物業應否繳納「額外印花稅」時，該可予徵收印花稅的買賣協議或轉易契的日期，仍會被視作某人取得物業的日期



繳付「額外印花稅」的法律責任

- 買賣雙方須共同及個別負上繳納「額外印花稅」的法律責任
- 可予徵收「額外印花稅」的文書的所有其他簽立人



繳付「額外印花稅」的期限

- 與有關現有從價印花稅的期限相同，即一般而言，在可予徵收印花稅的買賣協議簽立日期後的30天內
- 為可予徵收「額外印花稅」的售賣轉易契加蓋印花的期限，與有關現有從價印花稅的期限相同，即為該文書簽立日期後的30天內



繳付「額外印花稅」的期限

- 根據《印花稅條例》第68條，在2010年11月20日至2011年6月30日簽立的可予徵收印花稅的買賣協議或售賣轉易契，任何適用的「額外印花稅」繳付的限期為2011年6月30日後的30天
- 由於2011年7月30日為星期六，繳稅的最後期限會順延至2011年8月1日

補充「額外印花稅」

- 列明的代價少於物業的十足價值
- 有關補充「額外印花稅」的評稅會在收到加蓋印花申請後的四十天內發出

退還「額外印花稅」款項

- (a) 就可予徵收印花稅的買賣協議，在以下情況下於2年內向署長提出退還款項的申請
- 取消、廢止或撤銷
 - 在其他方式下未予履行
 - 非摸貨或提明另一買家的轉售個案
- (b) 就售賣轉易契，有關申請須在該售賣轉易契取消後2年內向署長提出。



罰款

- 《印花稅條例》第9(1)條規定須在適用的稅項上施加逾期罰款
- 以追討民事債項的方式向所有責任方追討
- 未加蓋印花的可予徵收印花稅買賣協議不可在土地註冊處登記，買方及賣方亦因此不能取得登記相關的法律權益



答問時間



多謝