

額外印花稅及買家印花稅講座

新執業通告14-02(CR)

梁德麗女士
地產代理監管局
18-06-2014

版權及免責聲明

- 本講座所派發的講義的版權為監管局所有，任何人士除非獲監管局事先書面允許，否則不論在任何地方、以任何方式或為任何目的，不得翻印、轉載或節錄講義的全部或部分內容。
- 本講座所談及的內容，不論是口述或筆記，特別是在「答問時段」所提供的回應，只代表講者的個人意見及作參考之用，並不可視為法律意見。如有需要，參與講座人士應尋求法律意見。
- 對於因或就本講座全部或任何部分內容(包括所派發的講義或資料)而引起或與之有關的任何損失，監管局或講者概不負責。

前言

- 執業通告14-02(CR)
– 額外印花稅及買家印花稅
- 2014年5月發出

「額外印花稅」

須繳納額外印花稅的情況

如符合下列情況，而又並非獲豁免，有關交易**須**繳納額外印花稅：



涉及**住宅物業**的買賣或轉讓

賣方或轉讓方於**2010年11月20日**或之後**取**得該物業

賣方或轉讓方在取得該物業之日起計的**24個月**內（如物業在**2010年11月20日**至**2012年10月26日**取得）或**36個月**內（如物業在**2012年10月27日**或之後取得）**處置**該物業

須繳納額外印花稅的情況

- 「可予徵收印花稅的買賣協議」的簽署日期 = 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（「臨約」）

須繳納額外印花稅的情況

- 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，而根據將訂立的臨約，於取得該物業之日起計的 **36個月** 內出售該物業，

應在**訂立任何臨約前**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

- 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% | 20% |
| 12個月內 (但滿6個月後) | 10% | 15% |
| 24個月內 (但滿12個月後) | 5% | 10% |
| 36個月內 (但滿24個月後) | -- | 10% |

繳納額外印花稅的責任

- 買賣雙方須**共同及個別**負上繳納額外印花稅的責任
- 持牌人**應**:
 - 建議客戶協商由哪一方（賣方或買方）繳付，並將有關協議在臨約內訂明。
 - 若由賣方負責繳付額外印花稅（或其中的部份），建議客戶在臨約內訂明有關的安排（例：買方律師將會從樓價中預扣部分款項以繳付額外印花稅）。
 - 提醒客戶可在有需要的情況下，於簽訂臨約前就其繳付額外印花稅的責任**先徵詢法律意見**

「買家印花稅」

須繳納買家印花稅的情況

除非獲豁免，以下情況須繳納買家印花稅：

- 物業屬住宅物業；及
- 「可予徵收印花稅的買賣協議」或售賣轉易契於 **2012年10月27日或之後** 所簽立
- 臨約屬「可予徵收印花稅的買賣協議」
- 例外：如買方或承讓人是代表自己行事的香港永久性居民

買家印花稅的稅率和繳納買家印花稅的責任

買家印花稅稅率

- 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%**。

繳納的責任

- 由物業的買方或承讓人負責繳納

買家印花稅的稅率和繳納買家印花稅的責任

- 持牌人應：
 - 在訂立任何臨約前提醒買方客戶，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；
 - 提醒買方客戶可在有需要的情況下，於簽訂臨約前就其繳付買家印花稅的責任先徵詢法律意見

- 參閱載於稅務局網頁有關「額外印花稅」和「買家印花稅」的詳情：
 - 《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
 - 《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