

《2014年印花稅(修訂)條例》

背景

- 財政司司長於**2012年10月26日**宣佈政府將修訂《印花稅條例》
 - 調整「額外印花稅」的稅率及延長有關的物業持有期；及
 - 對某些住宅物業的買賣協議或售賣轉易契，徵收「買家印花稅」
 - 於**2012年10月27日**生效

背景

- 有關建議刊載於《2012年印花稅(修訂)條例草案》，並於2012年12月28日在憲報刊登
- 《2014年印花稅(修訂)條例》(修訂條例)已於2014年2月28日在憲報刊登

住宅物業

- 「住宅物業」或「非住宅物業」的分類是根據其批准用途而非實際用途
- 「住宅物業」- 不屬於「非住宅物業」的不動產

住宅物業

- 「非住宅物業」 - 任何不動產，而根據以下文書的現有條件，任何時間均不得全部或部分用作住宅用途
 - 一份政府租契或政府租契協議
 - 一份《建築物管理條例》所指的公契
 - 一份根據《建築物條例》發出的佔用許可證
 - 對該不動產的批准用途有效地予以限制的任何其他文書

加強「額外印花稅」

「額外印花稅」稅率

持有期	賣方於2010年11月20日至2012年10月26日期間取得住宅物業	賣方於2012年10月27日或之後取得住宅物業
6個月或以內	15%	20%
超過6個月但在12個月或以內	10%	15%
超過12個月但在24個月或以內	5%	10%
超過24個月但在36個月或以內	不適用	10%

「額外印花稅」- 例子

例一

- A先生在2012年11月10日購入住宅物業，並於2013年3月1日以600萬元出售該物業
- 持有期: 在6個月以內
- 「額外印花稅」稅款: 120萬元 (20%)

「額外印花稅」- 例子

例二

- B先生在2012年11月10日購入住宅物業，並於2013年8月1日以600萬元出售該物業
- 持有期: 多於6個月但在12個月以內
- 「額外印花稅」稅款: 90萬元 (15%)

「額外印花稅」- 例子

例三

- C先生在2012年11月10日購入住宅物業，並於2014年4月1日以600萬元出售該物業
- 持有期: 多於12個月及在36個月以內
- 「額外印花稅」稅款: 60萬元 (10%)

「額外印花稅」- 例子

例四

- D先生在2012年11月10日購入住宅物業，並於2016年4月1日以600萬元出售該物業
- 持有期: 多於36個月
- 不須予徵收「額外印花稅」

引入「買家印花稅」

引入「買家印花稅」

- 引言
- 範圍
- 可予徵收印花稅的文書
- 豁免
- 申請豁免「買家印花稅」
- 重建項目退回「買家印花稅」

引入「買家印花稅」

- 須負法律責任的人
- 繳稅期限
- 可接納為證據的文書
- 補充「買家印花稅」
- 上訴
- 退還「買家印花稅」
- 罰款

引言

- 「買家印花稅」- 立法原意: 在房屋供應偏緊的情況下，優先照顧香港永久性居民的置居需要
- 有關「買家印花稅」的條文由**2012年10月27日**起生效

範圍

- 除非獲豁免，「買家印花稅」適用於在**2012年10月27日**或之後簽立的住宅物業買賣協議或售賣轉易契，除非買家是代表自己行事的香港永久性居民
- 如在**2012年10月27日**或之後簽立交易文書，但之前相同的買賣各方已經以相同的條款在**2012年10月27日**前簽立了另一份可予徵收印花稅的買賣協議，該文書無須徵收「買家印花稅」

範圍

例五

- A先生為非香港永久性居民，在2012年10月15日簽立一份臨時買賣協議購買一個住宅物業。正式買賣協議於2012年11月15日簽立
- 由於臨時買賣協議是在2012年10月27日前簽立，所以有關交易無須繳納「買家印花稅」

範圍

「買家印花稅」稅率

- 根據物業交易的代價款額或物業市值(以較高者為準)，以**15%**的稅率計算

範圍

「香港永久性居民」指：

- 持有有效永久性居民身分證的人士
- 根據《人事登記規例》第25(e)條，無須申請發給或換領身分證的老年人、失明人或體弱的人，而該人如申請永久性居民身分證，便有權獲發該證

範圍

聯名購買

- 除非獲豁免，由香港永久性居民與非香港永久性居民共同購買住宅物業
 - 不論該非香港永久性居民所佔業權多寡，「買家印花稅」會按代價款額或該物業的市值(以較高者為準)徵收

範圍

例六

- A先生 (香港永久性居民)和 B先生 (非香港永久性居民)共同購買一個價值400萬元的住宅物業
- A先生 和 B先生並非近親
- 「買家印花稅」稅款: $400\text{萬元} \times 15\% = 60\text{萬元}$

範圍

為自己行事

- 買家為住宅物業的法定及實益擁有人

範圍

- 以信託人身分為他人簽立住宅物業買賣協議或售賣轉易契
 - 須予徵收買家印花稅

例外:

另一人為「精神上無行為能力的人」
且為香港永久性居民

範圍

「精神上無行為能力的人」

指《精神健康條例》(第136章)所指的
患有精神紊亂或屬弱智、並且因其精神
狀態而沒有能力處理和管理其財產及事
務的人

範圍

「精神上無行為能力的人」

文件證明:

- 法庭的判決書或監護令以顯示該精神上無行為能力的人是否沒有能力處理和管理其財產及事務
- 有效及有法律效力的信託文件顯示購買人以信託形式為該精神上無行為能力的人購買有關物業
- 印花稅署署長可要求購買人提供進一步證據，例如購買物業的資金來源，及經核證文件以證明該信託人與該精神上無行為能力的人的關係

範圍

例七

- **A**先生 (非香港永久性居民) 為**B**先生(香港永久性居民)購買一個住宅物業。 **B**先生為精神上無行為能力的人
- 無須予徵收「買家印花稅」，因受益人為香港永久性居民且為精神上無行為能力的人

範圍

例八

- C先生(香港永久性居民)為D先生(香港永久性居民)購買一個住宅物業。D先生不是精神上無行為能力的人
- 須予徵收「買家印花稅」

範圍

例九

- E先生(非香港永久性居民)以信託人身分為F先生(非香港永久性居民)持有一個住宅物業。E先生現將有關住宅物業的業權轉回F先生。
- 因無實益權益的轉移，無須予徵收印花稅

可予徵收印花稅的文書

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
- 若相同的買賣各方以相同條款簽訂多於一份可予徵收印花稅的買賣協議
 - 可予徵收「從價印花稅」的買賣協議為可予徵收「買家印花稅」的買賣協議
- 如一份可予徵收印花稅的買賣協議是由兩份或多於兩份文書組成
 - 主要協議可予徵收「買家印花稅」

可予徵收印花稅的文書

轉易契

- 如沒有可予徵收印花稅的買賣協議，轉易契(包括非買賣轉讓物業的送贈契)為可予徵收印花稅的文書
- 如轉易契是由兩份或多於兩份文書組成
 - 第一份文書須予徵收「買家印花稅」

可予徵收印花稅的文書

按揭或押記

- 真正按揭或押記的文書不會被視為「買賣協議」，亦不會被徵收「買家印花稅」
- 只有那些以按揭作為掩飾的文書，明示或隱含地給予即時或自動處置住宅物業的權利，才會被視為「買賣協議」及須徵收「買家印花稅」

可予徵收印花稅的文書

共同買方的一系列協議

例十(加名)

	賣方	買方
協議一	A	B + C
協議二	A	B + C + D

- A簽署協議一，向B和C出售一個住宅物業
- D(非香港永久性居民)根據協議二從B和C取得該物業的1/3權益
- 除非獲豁免，協議二須按代價款額或該物業的市值(以較高者為準)，予以徵收「買家印花稅」

可予徵收印花稅的文書

共同買方的一系列協議

例十一(減名)

	賣方	買方
協議一	A	B + C + D
協議二	A	B

- A簽署協議一，向B(非香港永久性居民)、C及D出售一個住宅物業
- B根據協議二從C和D取得該物業的2/3權益
- 除非獲豁免，協議一及協議二須按代價款額或該物業的市值(以較高者為準)，予以徵收「買家印花稅」。

可予徵收印花稅的文書

「依據」可予徵收印花稅的買賣協議簽立的售賣轉易契

例十二(加名)

	賣方	買方
協議	A	B + C
轉易契	A	B + C + D

- A簽署一份協議，向B和C出售一個住宅物業
- D(非香港永久性居民)根據轉易契從B和C取得該物業的1/3權益
- 除非獲豁免，轉易契須按代價款額或該物業的市值(以較高者為準)，予以徵收「買家印花稅」

可予徵收印花稅的文書

「依據」可予徵收印花稅的買賣協議簽立的售賣轉易契

例十三(減名)

	賣方	買方
協議	A	B + C + D
轉易契	A	B

- A簽署一份協議，向B(非香港永久性居民)、C及D出售一個住宅物業
- B根據轉易契從C和D取得該物業的2/3權益
- 除非獲豁免，轉易契須按代價款額或該物業的市值(以較高者為準)，予以徵收「買家印花稅」

交換物業

交換住宅物業(第29CC條及第29DC條)

- 非香港永久性居民以其較低價值的住宅物業交換另一個較高價值的住宅物業
- 付出或給予代價的人，須當作該交換中的買家
- 以「為達致價值相等而付出的代價」或按物業價值的差價徵收「買家印花稅」

交換物業

交換住宅物業

例十四

- X先生(非香港永久性居民)持有住宅物業A
 - Y先生(香港永久性居民)持有住宅物業B
 - 他們簽訂交換不動產的協議，X先生支付Y先生100萬元，作為「為達致價值相等而付出的代價」
- X先生會被視為買方
- 應繳「買家印花稅」： $100\text{萬元} \times 15\% = 15\text{萬元}$

交換物業

交換住宅物業

例十五

- X先生(非香港永久性居民)持有住宅物業A
 - Y先生(香港永久性居民)持有住宅物業B
 - 他們簽訂交換不動產的協議，Y先生支付X先生100萬元，作為「為達致價值相等而付出的代價」
- Y先生會被視為買方
- 無須繳納「買家印花稅」

交換物業

以非住宅物業交換住宅物業

- 非香港永久性居民以其非住宅物業交換一個住宅物業
- 獲轉讓住宅物業的人，須當作該交換中的買家
- 按住宅物業的價值予以徵收「買家印花稅」

交換物業

以非住宅物業交換住宅物業

例十六

- X先生(非香港永久性居民)持有非住宅物業A
 - Y先生(香港永久性居民)持有住宅物業B
 - 物業B的價值為800萬元
 - 他們簽訂交換不動產的協議，X先生支付Y先生100萬元，作為「為達致價值相等而付出的代價」
- X先生會被視為買方
- 應繳「買家印花稅」： $800\text{萬元} \times 15\% = 120\text{萬元}$

交換物業

以非住宅物業交換住宅物業

例十七

- X先生(非香港永久性居民)持有住宅物業A
 - Y先生(香港永久性居民)持有非住宅物業B
 - 物業B的價值為800萬元
 - 他們簽訂交換不動產的協議，X先生支付Y先生100萬元，作為「為達致價值相等而付出的代價」
- Y先生會被視為買方
- 無須予徵收「買家印花稅」

豁免

近親之間的交易

- (a) 由一名香港永久性居民及其非香港永久性居民的近親(即配偶、父母、子女、兄弟或姊妹)聯名取得住宅物業(第29CB(2)(b)條及第29DB(2)(b)條);
- (b) 轉讓住宅物業予非香港永久性居民近親(第29CB(2)(c)條及第29DB(2)(c)條);
- (c) 提名非香港永久性居民的近親接受住宅物業權益(附表一第1(1C)類註2);
- (d) 在有關住宅物業的「可予徵收印花稅的買賣協議」或「售賣轉易契」上增加/刪除原有買家的非香港永久性居民的近親的名字(加名 – 第29CB(3)(a)條及第29DB(3)條; 減名 – 第29CB(3)(b)及(c)條及第29DB(4)條);

豁免

例十八

- **A先生 (香港永久性居民)及其配偶 B女士 (非香港永久性居民)以400 萬元共同購入一個住宅物業**
- ▶ 無須就交易繳納「買家印花稅」

豁免

根據法庭判令轉讓物業

- 法院作出的將有關住宅物業轉讓或歸屬予承讓人的判令或命令 (第29DB(8)(b)條)；或買賣協議或售賣轉易契是依據法院的判令或命令訂立的(第29CB(7)條及第29DB(8)(a)條)
- 「法院」指任何具司法管轄權的香港特別行政區法院

豁免

轉讓物業予承接人(s.29DB(8)(c))

- 一個按揭物業根據售賣轉易契，轉讓或歸屬予
 - 屬《稅務條例》第2條所指的財務機構的承接人；或
 - 該承接人委任的接管人

豁免

更換物業

- 非香港永久性居民是代表自己行事取得有關的住宅物業(替代物業)，用以替代其單獨擁有或與一名或多名其他人士共同擁有的另一個住宅物業(原物業) (第29CB(4)-(6)條及第29DB(5)-(7)條)
- 原物業已：
 - 被市區重建局為其屬《市區重建局條例》第2條所界定的項目而購買，或以其他方式取得
 - 根據《收回土地條例》(第124章)第3條發出的命令收回，或根據該條例第4A條藉協議方式被購買

豁免

更換物業

- 依據由土地審裁處根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)第4(1)(b)(i)條作出的售賣令而售賣
- 根據《地下鐵路(收回土地及有關規定)條例》(第276章)第4(1)條作出的命令收回
- 根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)第13(1)條作出的命令收回
- 根據《鐵路條例》(第519章)第16或28(1)條作出的命令收回
- 根據《土地徵用(管有業權)條例》(第130章)第3(1)或(2)條作出的徵用令被徵用
- 根據《土地排水條例》(第446章)第37(2)條作出的命令收回

豁免

更換物業

- 原物業是由兩名或多於兩名人士共同擁有
 - 豁免條款沒有規定有關替代物業須由共同擁有人共同取得
 - 每名共同擁有人均可單獨取得一個替代物業，亦可與其他共同擁有人或其他共同擁有人中的任何人，共同取得一個替代物業



豁免

相聯法人團體

相聯法人團體之間進行物業買賣或轉讓 (第29H(3)(a)條 及第45(1)條);

政府

把住宅物業轉售或轉讓予政府(第39(b)條)

向慈善機構作出饋贈

饋贈住宅物業予根據《稅務條例》第88條獲豁免繳稅的慈善機構或慈善信託(第44條)

49



豁免

遺產

- 根據遺囑或無遺囑者遺產條例轉讓住宅物業
 - 無須繳納印花稅
- 獲轉讓的遺產有別於根據遺囑或無遺囑者遺產條例有權獲分配的份額
 - 如承讓人為非香港永久性居民，多出的部分須予以徵收印花稅（包括「買家印花稅」）

50



申請豁免「買家印花稅」

香港永久性居民

- 每一購買人提交法定聲明 (IRSD 131 或 IRSD 131A)，以聲明他 / 她是「香港永久性居民」及是「代表自己行事」取得住宅物業
- 購買人可以在公證人、太平紳士、律師或在民政事務處各區辦事處或稅務局的監誓員面前作出法定聲明。

51



申請豁免「買家印花稅」

香港永久性居民

- 如果購買人因事未能在港作出法定聲明，他 / 她可在海外的公證人、太平紳士或有權監理或接受聲明的人面前作出法定聲明
- 印花稅署署長可要求購買人提供進一步證據，例如購買物業的資金來源，以證明他 / 她在交易中是代表自己行事取得物業

52

申請豁免「買家印花稅」

近親 之間轉讓物業

- 法定聲明 (IRSD 131 或 IRSD 131A)，聲明購買人 / 承讓人是「代表自己行事」取得住宅物業
- 表格第IRSD118號
- 關係證明文件(例如結婚證書及出生證明書)

重建項目退回「買家印花稅」

(第29DD條)

- 有關的住宅物業是一個地段(該地段)，或構成一個地段(該地段)的部分
- 申請人單獨或聯同《印花稅條例》第45(2)條所指的相聯法人團體，成為該地段的擁有人；或在成為該地段的擁有人後，因以下事件而已獲政府批出一個新地段：
 - 將該地段的全部或部分交回政府；及 / 或

重建項目退回「買家印花稅」

- 政府根據《收回土地條例》第4A條，藉協議購買的方式，取得該地段的全部或部分，或政府根據一項根據該條例第3條發出的命令收回該地段的全部或部分
- 申請人單獨或聯同該相聯法人團體
 - 已獲得建築事務監督根據《建築物條例》就展開該地段或新地段的基礎工程所給予的同意；或

重建項目退回「買家印花稅」

- 已拆卸或安排拆卸處於該地段或新地段上的所有建築物(如有的話)，但不包括根據任何條例禁止拆卸的建築物或建築物部分；及
- 已獲得建築事務監督根據《建築物條例》就該地段或新地段上進行的建築工程的有關圖則及詳圖所給予的批准

重建項目退回「買家印花稅」

- 如物業其後由一法人團體轉讓予其符合《印花稅條例》第45條下所指的相聯法人團體，如符合上述條件，後者亦可申請退還由前者繳交的「買家印花稅」
- 重建項目可獲退還「買家印花稅」機制並不涵蓋購買住宅物業作翻修或翻新

須負法律責任的人

- 只有購買人或承讓人須繳納「買家印花稅」

繳稅期限

- 加蓋「買家印花稅」的期限與「從價印花稅」及「額外印花稅」相同
- 一般在可予徵收印花稅的買賣協議或售賣轉易契簽立日期後的30天內

可接納為證據的文書

未就「買家印花稅」加蓋適當印花的文書仍可在民事法律程序中獲法庭接納為證據，但條件是該文書必須由並非購買人的人提交

補充「買家印花稅」

- 列明的代價少於物業的十足價值
 - 補充「買家印花稅」將會按物業的十足價值徵收

上訴

- 如納稅人對評稅感到不滿，可於評稅發出日期起計的1個月內，向區域法院提出上訴
- 納稅人可基於以下理由提出上訴
 - 文書無須予徵收「買家印花稅」；及／或
 - 該文書所徵收的「買家印花稅」款項不正確

退還「買家印花稅」

- 繳付該「買家印花稅」的人士可在以下情況提出退還款項的申請：
 - 買賣協議被取消、廢止或撤銷
 - 買賣協議在其他方式下未予履行
 - 非摸貨或提名另一買家的轉售個案
- 退款申請須於協議被取消、廢止或撤銷後兩年內，或(如該協議未予履行)在所協定的交易完成日期後兩年內提出

63

罰款

- 如到期未繳付「買家印花稅」
 - 《印花稅條例》第9(1)條規定須在適用的稅項上施加逾期加蓋印花罰款
 - 印花稅署署長可以追討民事債項的方式向所有責任方追討任何欠繳的「買家印花稅」和適用罰款

64

罰款

- 未加蓋印花的可予徵收印花稅買賣協議或轉易契不可在土地註冊處登記
 - 購買人或承讓人不能取得登記帶來的相關法律權益