地 產 代 理 監 管 局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

各位持牌人：

有关：印花税安排的调整

地产代理监管局（「监管局」）提醒所有持牌人，行政长官在 2023 年施政报告中宣布有关调整住宅物业印花税的安排。

考虑到目前市场情况，政府决定由 2023 年 10 月 25 日起调整住宅物业需求管理措施；各持牌人应留意以下有关住宅物业交易的调整事项：

1. 额外印花税 - 额外印花税的适用年期由三年缩短至两年。额外印花税的税率及其适用年期如下：

物业持有期	如物业是在 2012 年 10 月 27 日或之后取得并在 2023 年 10 月 25 日之前处置该物业	**如物业是在 2021 年 10 月 26 日或之后取得并在 2023 年 10 月 25 日或之后处置该物业**
6 个月或以内	20%	**20%**
超过 6 个月但在 12 个月或以内	15%	**15%**
超过 12 个月但在 24 个月或以内	10%	**10%**
超过 24 个月但在 36 个月或以内	10%	

2. 买家印花税 - 如购买住宅物业的文书是在 2023 年 10 月 25 日或之后订立，适用的税率由 15%下调至 **7.5%**。

3. 从价印花税「第 1 标准第 1 部税率」- 任何于 2023 年 10 月 25 日或之后为购买住宅物业而订立的文书，适用的税率由 15%下调至 7.5%。

4. 合资格外来人才购置住宅物业印花税的暂免机制

(a) 为去年合资格外来人才退还印花税的安排作出优化。按原先安排，合资格外来人才[1]在港购买一个住宅物业，于成为香港永久性居民后，可在特定情况下，就其已购入并仍然持有的首个住宅物业，申请退还已缴付的买家印花税和按「第 1 标准第 1 部税率」计算的从价印花税，但他／她仍须按「第 2 标准税率」缴付从价印花税。

(b) 按暂免机制，当合资格外来人才在 2023 年 10 月 25 日或之后在港购买住宅物业，他／她可**申请暂免缴付相关印花税**，即买家印花税(7.5%)，以及按「第 1 标准第 1 部税率」(7.5%)和按「第 2 标准税率」计算的从价印花税的差额（合称「指明款项」），但他／她仍须按「第 2 标准税率」缴付从价印花税。待合资格外来人才成为香港永久性居民后，他／她可**申请免除缴付**指明款项的法律责任。然而，若合资格外来人才在根据指定人才计划获准在香港逗留的首日起计的**九年内未能成为香港永久性居民**（「宽免限期」），**或在特定触发性情况**[2]**下**，他／她须在出现有关情况当日之后的 **30 日内**，向税务局缴付指明款项。若他／她未能于宽免限期前缴付指明款项，他／她须缴付逾期加盖印花的罚款，最高可达指明款项的十倍。

(c) 暂免机制的主要安排如下：

(i) 暂免缴付印花税的**申请**应在出示有关物业的文书以加盖印花时**向税务局提出**；

[1] 合资格外来人才指根据《印花税条例》附表 12 指明的特定人才计划所适用的人士，而该合资格外来人才在取得住宅物业时不得为任何其他住宅物业的实益拥有人。

[2] 触发性情况指(a)在宽免期限前的任何日期- 如合资格外来人才买家或每一位合资格外来人才共同买家均不再是该物业的实益拥有人；或有并非合资格外来人才买家或所有余下共同买家的近亲的人成为该物业的实益拥有人；或(b)于宽免期限- 并无就指明款项获得印花税署署长免除有关法律责任。

(ii) 合资格外来人才仍须**按「第 2 标准税率」缴付从价印花税**以及缴付**指明**的**申请费用**(相等于就注册以下分段(iii)中提及的押记所须的注册费用)；

(iii) 当税务局完成审核及批准有关暂免申请，一个以印花税署署长为受益人的**押记会根据法例自动构成**（「押记」)；

(iv) 税务局会在土地注册处注册一份表明押记的文书（即**押记证明书**）。就优先次序而言，押记将**在「保留款额」**[3]**的范围内，仅次于用以购买相关物业的首项置业按揭**；

(v) 待合资格外来人才成为香港永久性居民后，他／她可以向税务局**申请免除**缴付指明款项的法律责任；

(vi) 当税务局完成审核及批准有关申请，税务局会向申请人发出**解押证明书**，以免除缴付指明款项的法律责任和解除押记；及

(vii) 如合资格外来人才在宽免期限内及在成为香港永久性居民之前出售有关物业及不再是该物业的实益拥有人，指明款项的暂免会被**撤销**，而指明款项须于该情况发生后的 30 日内缴付。

(d) 持牌人应留意物业是否有以印花税署署长为受益人的押记；如有的话，持牌人应提醒其客户：合资格外来人才卖家须于签署买卖协议(或临时买卖协议(如

[3] 「保留款额」为以下两项的较低者：(a)用以取得有关物业的按揭贷款的实际本金金额和利息；或(b)从取得物业的代价金额／价值中扣除指明款项后得出的金额（以应对当按揭贷款金额超出该物业的价值或代价款额的情况）。

有)，以较早者为准)后 30 日内缴付指明款项以解除押记。

持牌人应向其客户解释上述的最新印花税安排，切勿向客户提供任何失实或具误导性的资料。否则，持牌人或会遭受监管局的纪律处分。

持牌人亦应提醒客户可在有需要的情况下，于签订临时买卖协议前就其须缴付印花税的责任先征询法律意见。

有关额外印花税、买家印花税、从价印花税、及暂免合资格外来人才印花税的详情，包括相关的常见问题和应用及计算方法，监管局建议持牌人浏览税务局网页 www.ird.gov.hk/chi/faq/index.htm

地产代理监管局

2023 年 10 月 27 日