



各位持牌人：

有關：印花稅安排的調整

地產代理監管局（「監管局」）提醒所有持牌人，行政長官在 2023 年施政報告中宣布有關調整住宅物業印花稅的安排。

考慮到目前市場情況，政府決定由 2023 年 10 月 25 日起調整住宅物業需求管理措施；各持牌人應留意以下有關住宅物業交易的調整事項：

1. 額外印花稅 - 額外印花稅的適用年期由三年縮短至兩年。額外印花稅的稅率及其適用年期如下：

| 物業持有期 | 如物業是在 2012 年 10 月 27 日或之後取得並在 2023 年 10 月 25 日之前處置該物業 | 如物業是在 2021 年 10 月 26 日或之後取得並在 2023 年 10 月 25 日或之後處置該物業 |
|---------------------|---|--|
| 6 個月或以內 | 20% | 20% |
| 超過 6 個月但在 12 個月或以內 | 15% | 15% |
| 超過 12 個月但在 24 個月或以內 | 10% | 10% |
| 超過 24 個月但在 36 個月或以內 | 10% | |

2. 買家印花稅 - 如購買住宅物業的文書是在 2023 年 10 月 25 日或之後訂立，適用的稅率由 15% 下調至 **7.5%**。
3. 從價印花稅「第 1 標準第 1 部稅率」 - 任何於 2023 年 10 月 25 日或之後為購買住宅物業而訂立的文書，適用的稅率由 15% 下調至 7.5%。
4. 合資格外來人才購置住宅物業印花稅的暫免機制



- (a) 為去年合資格外來人才退還印花稅的安排作出優化。按原先安排，合資格外來人才¹在港購買一個住宅物業，於成為香港永久性居民後，可在特定情況下，就其已購入並仍然持有的首個住宅物業，申請退還已繳付的買家印花稅和按「第 1 標準第 1 部稅率」計算的從價印花稅，但他／她仍須按「第 2 標準稅率」繳付從價印花稅。
- (b) 按暫免機制，當合資格外來人才在 2023 年 10 月 25 日或之後在港購買住宅物業，他／她可申請暫免繳付相關印花稅，即買家印花稅(7.5%)，以及按「第 1 標準第 1 部稅率」(7.5%)和按「第 2 標準稅率」計算的從價印花稅的差額（合稱「指明款項」），但他／她仍須按「第 2 標準稅率」繳付從價印花稅。待合資格外來人才成為香港永久性居民後，他／她可申請免除繳付指明款項的法律責任。然而，若合資格外來人才在根據指定人才計劃獲准在香港逗留的首日起計的九年內未能成為香港永久性居民（「寬免限期」），或在特定觸發性情況²下，他／她須在出現有關情況當日之後的 30 日內，向稅務局繳付指明款項。若他／她未能於寬免限期前繳付指明款項，他／她須繳付逾期加蓋印花的罰款，最高可達指明款項的十倍。
- (c) 暫免機制的主要安排如下：
- (i) 暫免繳付印花稅的申請應在出示有關物業的文書以加蓋印花時向稅務局提出；

¹ 合資格外來人才指根據《印花稅條例》附表 12 指明的特定人才計劃所適用的人士，而該合資格外來人才在取得住宅物業時不得為任何其他住宅物業的實益擁有人。

² 觸發性情況指(a)在寬免期限前的任何日期 - 如合資格外來人才買家或每一位合資格外來人才共同買家均不再是該物業的實益擁有人，或有並非合資格外來人才買家或所有餘下共同買家的近親的人成為該物業的實益擁有人；或(b)於寬免期限 - 並無就指明款項獲得印花稅署署長免除有關法律責任。



- (ii) 合資格外來人才仍須按「第 2 標準稅率」繳付從價印花稅以及繳付指明的申請費用(相等於就註冊以下分段(iii)中提及的押記所須的註冊費用)；
 - (iii) 當稅務局完成審核及批准有關暫免申請，一個以印花稅署署長為受益人的押記會根據法例自動構成(「押記」)；
 - (iv) 稅務局會在土地註冊處註冊一份表明押記的文書(即押記證明書)。就優先次序而言，押記將在「保留款額」³的範圍內，僅次於用以購買相關物業的首項置業按揭；
 - (v) 待合資格外來人才成為香港永久性居民後，他／她可以向稅務局申請免除繳付指明款項的法律責任；
 - (vi) 當稅務局完成審核及批准有關申請，稅務局會向申請人發出解押證明書，以免除繳付指明款項的法律責任和解除押記；及
 - (vii) 如合資格外來人才在寬免期限內及在成為香港永久性居民之前出售有關物業及不再是該物業的實益擁有人，指明款項的暫免會被撤銷，而指明款項須於該情況發生後的 30 日內繳付。
- (d) 持牌人應留意物業是否有以印花稅署署長為受益人的押記；如有的話，持牌人應提醒其客戶：合資格外來人才賣家須於簽署買賣協議(或臨時買賣協議(如

³ 「保留款額」為以下兩項的較低者：(a)用以取得有關物業的按揭貸款的實際本金金額和利息；或(b)從取得物業的代價金額／價值中扣除指明款項後得出的金額(以應對當按揭貸款金額超出該物業的價值或代價款額的情況)。



地產代理監管局 ESTATE AGENTS AUTHORITY

有)，以較早者為準)後 30 日內繳付指明款項以解除押記。

持牌人應向其客戶解釋上述的最新印花稅安排，切勿向客戶提供任何失實或具誤導性的資料。否則，持牌人或會遭受監管局的紀律處分。

持牌人亦應提醒客戶可在有需要的情況下，於簽訂臨時買賣協議前就其須繳付印花稅的責任先徵詢法律意見。

有關額外印花稅、買家印花稅、從價印花稅、及暫免合資格外來人才印花稅的詳情，包括相關的常見問題和應用及計算方法，監管局建議持牌人瀏覽稅務局網頁 www.ird.gov.hk/chi/faq/index.htm

地產代理監管局

2023 年 10 月 27 日