



通告

通告編號 14-03 (CR)

- 在訂立任何臨時買賣合約前提醒客戶，除非獲豁免或另有規定（例如物業屬住宅物業，而買方或承讓方為代表自己行事的香港永久性居民，及他／她在訂立臨時買賣合約時，沒有擁有任何其他香港住宅物業），買賣物業將須以較高的稅率繳納從價印花稅。
- 提醒客戶可在有需要的情況下，於訂立任何臨時買賣合約前就其繳付從價印花稅的責任先徵詢法律意見。

從價印花稅的調整

被視作在2013年2月23日起已實施的《2014年印花稅（修訂）（第2號）條例》（下稱《修訂條例》）於2014年7月25日在憲報刊登。《修訂條例》修訂了《印花稅條例》（第117章），以規定在2013年2月23日或之後取得的住宅和非住宅物業須以較高的稅率（「第1標準」）繳付從價印花稅；及就在該日期或之後進行的非住宅物業交易，由向售賣轉易契徵收從價印花稅，提前至向買賣協議徵收。

2. 地產代理監管局（下稱「監管局」）提醒持牌人留意《印花稅條例》因《修訂條例》所帶來的轉變，並在處理事業的買賣時注意以下各項：

須按第1標準稅率繳付從價印花稅的情況

- (a) 除非獲豁免或另有規定，任何於2013年2月23日或之後簽立，以購買住宅或非住宅物業的買賣協議，均須以第1標準稅率繳納從價印花稅。第1標準稅率亦適用於在該日或之後所簽立的售賣轉易契（除非相關的買賣協議於2013年2月23日之前已簽立）。

- (b) 然而，第1標準稅率的從價印花稅並不適用於在簽立購買住宅物業的買賣協議或售賣轉易契時，買方或承讓方為代表自己行事的香港永久性居民¹，及沒有擁有任何其他香港住宅物業。在此情況下，較低的從價印花稅率（即《修訂條例》下的第2標準稅率）便將適用。
- (c) 就印花稅而言，臨時買賣合約是一份「可予徵收印花稅的買賣協議」。
- (d) 持牌人應在訂立任何臨時買賣合約前提醒客戶，除非獲豁免或另有規定（例如物業屬住宅物業，而買方或承讓方為代表自己行事的香港永久性居民，及他／她在訂立臨時買賣合約時，沒有擁有任何其他香港住宅物業），買賣物業（不論是住宅或非住宅物業）須按第1標準稅率繳納從價印花稅。

第1標準稅率的從價印花稅的計算和稅率

- (e) 第1標準稅率的從價印花稅（包括特別寬減）是根據物業交易的代價款額或物業市值（以較高者為準）計算 –

| 物業售價或市值 (以較高者為準) | 從價印花稅第1標準稅率 |
|---------------------------|---------------------------------|
| 2,000,000元或以內 | 1.50% |
| 2,000,001元至 2,176,470元 | 30,000元+超出2,000,000 元的款額的20% |

¹ 「香港永久性居民」的定義請參閱《印花稅條例》第 29A(1)條。就從價印花稅而言，香港永久性居民包括持有有效永久性居民身分證的人士，亦包括根據《人事登記規例》（第 177A 章）第 25(e)條無須申請發給身分證的老年人、失明人或體弱的人，而該等人士如申請發給或換領香港永久性居民身份證，便有权獲發該證。

| | |
|-----------------------------|---|
| 2,176,471元至 3,000,000元 | 3.00% |
| 3,000,001元至 3,290,330元 | 90,000元+超出3,000,000 元的款額的20% |
| 3,290,331元至 4,000,000元 | 4.50% |
| 4,000,001元至 4,428,580元 | 180,000元+超出4,000,000 元的款額的20% |
| 4,428,581元至 6,000,000元 | 6.00% |
| 6,000,001元至 6,720,000元 | 360,000元+超出6,000,000 元的款額的20% |
| 6,720,001元至 20,000,000元 | 7.50% |
| 20,000,001元至 21,739,130元 | 1,500,000元+超出 20,000,000元的款額的 20% |
| 21,739,131元或以上 | 8.50% |

繳納從價印花稅的責任

- (f) 買賣雙方須共同及個別負上繳納從價印花稅（不論是以第1標準或第2標準稅率計算）的責任。持牌人應建議客戶就哪一方（即賣方或買方）負責繳付從價印花稅達成協議，並將該協議在臨時買賣合約內訂明。持牌人亦應提醒客戶可在有需要的情況下，於訂立任何臨時買賣合約前就其繳付從價印花稅的責任先徵詢法律意見。



有關增加「從價印花稅」的詳情，監管局建議持牌人參閱載於稅務局網頁的《常見問題：從價印花稅》www.ird.gov.hk/chi/faq/avd.htm及《闡明「從價印花稅」的應用及計算方法》www.ird.gov.hk/chi/faq/avdexample.htm。

未能遵守本通告所載的指引的持牌人或會遭受監管局的紀律制裁。

2014 年 10 月

營業詳情說明書持有人應提醒所有
參與地產代理工作的員工留意本通告