

# 「從價印花稅」的調整及相關執業指引講座

## — 執業通告14-03(CR)

---

梁德麗女士  
地產代理監管局署任服務總監

07-11-2014

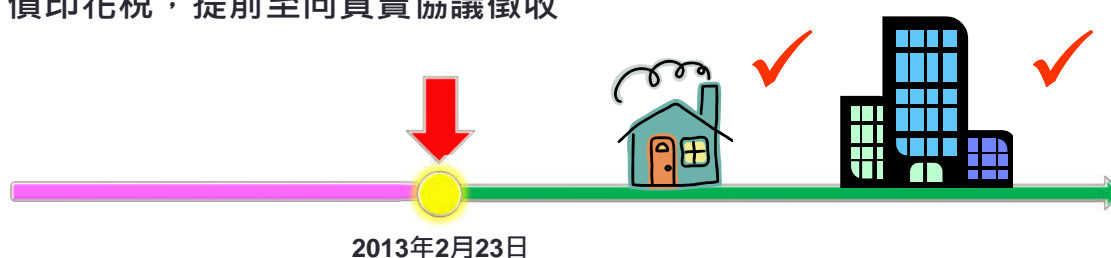
 地產代理監管局  
ESTATE AGENTS AUTHORITY

## 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

- 《2014年印花稅(修訂)(第2號)條例》(下稱《修訂條例》)於2014年7月25日刊憲
- 《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



## 須按第1標準稅率繳付從價印花稅的情況

- 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)。
- 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，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。

## 須按第 1 標準稅率繳付從價印花稅的情況

- 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」。
- 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

- 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 或以內	1.50 %
\$2,000,001 - \$2,176,470	\$30,000 + 超出 \$2,000,000 的款額的 20%
\$2,176,471 - \$3,000,000	3.00%
\$3,000,001 - \$3,290,330	\$90,000 + 超出 \$3,000,000 的款額的 20%
\$3,290,331 - \$4,000,000	4.50%
\$4,000,001 - \$4,428,580	\$180,000 + 超出 \$4,000,000 的款額的 20%
\$4,428,581 - \$6,000,000	6.00%
\$6,000,001 - \$6,720,000	\$360,000 + 超出 \$6,000,000 的款額的 20%
\$6,720,001 - \$20,000,000	7.50%
\$20,000,001 - \$21,739,130	\$1,500,000 + 超出 \$20,000,000 的款額的 20%
\$21,739,131 或以上	8.50%

## 繳納從價印花稅的責任

- 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：

《常見問題：從價印花稅》：

[www.ird.gov.hk/chi/faq/avd.htm](http://www.ird.gov.hk/chi/faq/avd.htm)

《闡明「從價印花稅」的應用及計算方法》：

[www.ird.gov.hk/chi/faq/avdexample.htm](http://www.ird.gov.hk/chi/faq/avdexample.htm)