

# 雙倍「從價印花稅」

- 《2014年印花稅(修訂)(第2號)條例》的範圍
- 「從價印花稅」的稅率
- 可予徵收印花稅的文書
- 「從價印花稅」按第2標準稅率徵收
- 取得和處置物業的日期
- 泊車位
- 交換物業
- 重建項目可獲部分退稅

- 轉換住宅物業可獲部分退稅
- 申請以第2標準稅率繳納「從價印花稅」
- 申請退回部分「從價印花稅」
- 豁免
- 補加印花稅
- 須負法律責任的人
- 繳稅期限
- 可接納為證據的文書

## 《2014年印花稅(修訂)(第2號)條例》的範圍

- 徵收較高的「從價印花稅」稅率；  
及
- 推前向非住宅物業交易徵收「從價印花稅」的時間
- 生效日期：2013年2月23日

## 「從價印花稅」的稅率

物業售價或價值〔以較高者為準〕	第1標準稅率	第2標準稅率 (原本稅率)
2,000,000元或以內	1.5%	\$100
2,000,001元至3,000,000元	3.00%	1.5%
3,000,001元至4,000,000元	4.50%	2.25%
4,000,001元至6,000,000元	6.00%	3.00%
6,000,001元至20,000,000元	7.50%	3.75%
20,000,001元或以上	8.5%	4.25%

## 可予徵收印花稅的文書

- 何謂可予徵收印花稅的文書？

## 可予徵收印花稅的文書

### 以第1標準稅率繳納「從價印花稅」的文書

- 除非獲豁免或另有規定，所有可予徵收印花稅的買賣協議或售賣轉易契，須以第1標稅率加蓋「從價印花稅」。
- 第1標稅率不適用於在2013年2月23日以前所簽立的文書。

## 可予徵收印花稅的文書

### 例 1

A先生於2013年2月17日簽訂買賣合約購入一個非住宅物業。轉讓契約則在2013年3月28日簽訂。

- 有關買賣協議是否須予徵收「從價印花稅」？
- 第1標準稅率或第2標準稅率適用？

## 可予徵收印花稅的文書

### 以一份文書購入多個物業

- 只涉及住宅物業
- 同時涉及住宅及非住宅物業
  - ◆ 物業不可以分開買賣
  - ◆ 物業可以分開買賣

## 可予徵收印花稅的文書

- 住宅物業的提名書 - 不屬可予徵收印花稅的文書，如果：
  - 符合3個條件

## 可予徵收印花稅的文書

### 例2

A先生購入住宅物業。他以提名書提名他的配偶B女士簽訂轉讓契約。B女士代表自己行事接受提名，B女士在提名日沒有擁有其他香港住宅物業。

➤提名書是否須予徵收「從價印花稅」？

## 可予徵收印花稅的文書

兩份是否由相同的買賣各方和相同條款簽立的買賣協議會影響該兩份買賣協議的加蓋印花處理

## 可予徵收印花稅的文書

兩個或以上的住宅物業交易的買方會被視為同一人，如果在買賣協議日

➤ 符合3個條件

## 可予徵收印花稅的文書

### 例3

A先生在2014年1月1日簽訂臨時買賣合約購入一個住宅物業。在2014年1月15日所簽訂的正式買賣合約，他加入太太B女士成為其中一名購買人。在正式買賣合約日，B女士是代表自己行事取得物業，她並沒有擁有其他香港住宅物業。

➤ 臨時買賣合約是否須予徵收印花稅？

## 「從價印花稅」按第2標準稅率徵收

香港永久性居民在購入住宅物業時，

- 若符合2個條件

## 「從價印花稅」按第2標準稅率徵收

### 例4

A先生為香港永久性居民，於2014年1月1日代表自己行事購入住宅物業。在購買該物業時，A先生沒有擁有其他香港住宅物業。

- 第1標準稅率或第2標準稅率適用？



## 「從價印花稅」按第2標準稅率徵收

### 例5

A先生於2014年1月1日代表香港永久性居民B先生購入住宅物業。在購買該物業時，B先生沒有擁有其他香港住宅物業。

- 第1標準稅率或第2標準稅率適用？
- 是否須予徵收「買家印花稅」？

## 「從價印花稅」按第2標準稅率徵收

### 例6

A先生於2014年1月1日代表香港永久性居民B先生購入住宅物業。B先生為精神上無行為能力的人。在購買該物業時，B先生沒有擁有其他香港住宅物業。

- 第1標準稅率或第2標準稅率適用？
- 是否須予徵收「買家印花稅」？

## 「從價印花稅」按第2標準稅率徵收

### 例 7

A先生於2014年1月1日代表香港永久性居民B先生購入住宅物業。B先生為未成年人。在購買該物業時，B先生沒有擁有其他香港住宅物業。

- 第1標準稅率或第2標準稅率適用？
- 是否須予徵收「買家印花稅」？

## 「從價印花稅」按第2標準稅率徵收

- 何謂香港永久性居民？

## 「從價印花稅」按第2標準稅率徵收

- 何謂精神上無行為能力的人?

## 「從價印花稅」按第2標準稅率徵收

證明文件：精神上無行為能力的人

- 法院判令或監護令
- 信託文書
- 資金來源

## 「從價印花稅」按第2標準稅率徵收

### 證明文件：未成年人

- 出生證明書
- 監護令
- 信託文書
- 資金來源

## 「從價印花稅」按第2標準稅率徵收

### 住宅物業的實益擁有人

- 包括
  - ◆ 部分物業的實益擁有人
  - ◆ 買賣合約的買方
- 不包括
  - ◆ 買賣合約的賣方
  - ◆ 信託人

## 取得和處置物業的日期

### 取得日期

- 購入有關物業的首份協議的日期
  - 如沒有簽立買賣協議，應如何決定？
  - 如在同一日取得2個或以上的物業，應如何決定？

## 取得和處置物業的日期

### 處置日期

- 出售有關物業的首份協議的日期
  - 如沒有簽立買賣協議，應如何決定？
  - 如在同一日處置2個或以上的物業，應如何決定？

## 取得和處置物業的日期

- 在交易完成前，其中一個原購買人退出交易：
  - 已退出購買人在何時購入物業？
  - 已退出購買人在何時處置物業？

## 取得和處置物業的日期

### 例8

A先生與B女士簽訂臨時買賣合約購入一個物業。在簽立正式買賣合約時，B女士退出交易而只有A先生為購買人。

- B女士在何時購入物業？
- B女士在何時處置物業？

## 取得和處置物業的日期

- 在交易完成前，加入新的購買人
  - 原購買人在何時處置部分物業？
  - 新購買人在何時購入部分物業？

## 取得和處置物業的日期

### 例9

A先生簽立臨時買賣合約購入物業。B女士在買賣協議加入成為購買人。

- A先生在何時處置物業？
- B女士在何時購入物業？

## 「從價印花稅」按第2標準稅率徵收

- 香港永久性居民與其近親取得一個住宅物業，
  - 符合2個條件

## 「從價印花稅」按第2標準稅率徵收

### 例10

香港永久性居民A先生與屬非香港永久性居民的太太B女士購入住宅物業。他們兩人均是代表自己行事，且在購買有關住宅物業時，沒有擁有其他香港住宅物業。

- 第1標準稅率或第2標準稅率適用？



## 「從價印花稅」按第2標準稅率徵收

### 例11

如例10，但 A先生在購買物業時擁有另一香港住宅物業。

➤ 第1標準稅率或第2標準稅率適用？

## 「從價印花稅」按第2標準稅率徵收

- 近親之間買賣或轉讓住宅物業而買方或承讓人代表自己行事

## 「從價印花稅」按第2標準稅率徵收

### 例12

A先生將其住宅物業轉讓予太太B女士。  
B女士為非香港永久性居民，及代表自己行事取得有關物業。

- 第1標準稅率或第2標準稅率適用？

## 「從價印花稅」按第2標準稅率徵收

### 例13

A先生將其非住宅物業轉讓予太太B女士。

- 第1標準稅率或第2標準稅率適用？

## 「從價印花稅」按第2標準稅率徵收

- 提名擁有住宅物業的近親簽訂住宅物業的買賣協議或轉讓契約

## 「從價印花稅」按第2標準稅率徵收

### 例14

A先生購入住宅物業。他以提名書提名太太B女士簽訂轉讓契約。B女士代表自己行事接受提名，她在提名日擁有其他香港住宅物業。

- 提名書是否須予徵收印花稅？
- 第1標準稅率或第2標準稅率適用？

## 「從價印花稅」按第2標準稅率徵收

- 在住宅物業交易完成前，加入新的購買人或有購買人退出
  - 是否屬近親？
  - 是否擁有其他香港住宅物業？

## 「從價印花稅」按第2標準稅率徵收

### 例15

A先生於2014年1月1日簽訂臨時買賣合約購入住宅物業。在完成交易前，在售賣轉易契加入太太B女士成為承讓人。B女士在售賣轉易契日已擁有其他香港住宅物業。

- 第1標準稅率或第2標準稅率適用？
- 如何計算「從價印花稅」？

## 「從價印花稅」按第2標準稅率徵收

### 例16

A先生和太太B女士於2014年1月1日簽訂臨時買賣合約購入住宅物業。在購買有關住宅物業時，A先生擁有其他香港住宅物業。在轉讓契約，只有A先生是承讓人。

- 第1標準稅率或第2標準稅率適用？
- 如何計算「從價印花稅」？

## 「從價印花稅」按第2標準稅率徵收

- 如因原物業被市區重建局取得或根據其他條例被售賣或收回，而購買替代物業。
  - 須符合2個條件

## 「從價印花稅」按第2標準稅率徵收

- 法院命令
- 按揭物業
- 在租者置其屋計劃下購買住宅物業
- 租約
  - ◆ 轉讓或退回租約;
  - ◆ 低於市值租金的租約；及
  - ◆ 租約的代價或部分代價為一筆過款項

## 泊車位

- 以一份文書購買住宅物業及一個車位，  
可以第2標準稅率繳納「從價印花稅」
  - 符合2個條件

## 泊車位

何謂「泊車位」？

## 泊車位

### 例17

A先生為香港永久性居民，他簽訂一份買賣協議，代表自己行事購入一個住宅物業和一個泊車位。在購入物業時，他沒有擁有其他香港住宅物業或泊車位。

- 第1標準稅率或第2標準稅率適用？
- 如何計算「從價印花稅」？

## 泊車位

### 例 18

A先生為香港永久性居民，他簽訂一份買賣協議，代表自己行事購入一個住宅物業和兩個泊車位。在購入物業時，他沒有擁有其他香港住宅物業或泊車位。

- 第1標準稅率或第2標準稅率適用？
- 如何計算「從價印花稅」？

## 泊車位

### 例 19

A先生(香港永久性居民)與太太B女士(非香港永久性居民)簽訂一份買賣協議，代表自己行事購入一個住宅物業和一個泊車位。在購入物業時，他們沒有擁有其他香港住宅物業或泊車位。

- 第1標準稅率或第2標準稅率適用？
- 如何計算「從價印花稅」？



## 交換物業

### 交換住宅物業

- 第2標準稅率適用於在簽立文書時，各方均是代表自己行事，並
  - 符合2個條件其中之一

## 交換物業

### 例 20

A先生(香港永久性居民)持有住宅物業X，而B先生(香港永久性居民)則持有住宅物業Y。他們簽訂交換協議，以物業X交換物業Y。除被交換的住宅物業外，他們沒有其他香港住宅物業。

- 第1標準稅率或第2標準稅率適用?
- 如何計算「從價印花稅」?

## 交換物業

### 例21

A先生(香港永久性居民)持有住宅物業X，而B先生(非香港永久性居民)則持有住宅物業Y。他們簽訂交換協議，以物業X交換物業Y。除被交換的住宅物業外，他們沒有其他香港住宅物業。他們不是近親。

- 第1標準稅率或第2標準稅率適用?
- 如何計算「從價印花稅」?

## 交換物業

### 以住宅物業交換非住宅物業

- 第2標準稅率適用於「為達到相等價值的款項」是由代表自行事的住宅物業的承讓人或買方支付，並
  - 符合2個條件其中之一

## 交換物業

### 例22

香港永久性居民A先生以其非住宅物業交換另一香港永久性居民B先生的住宅物業。A先生支付「為達到相等價值的款項」給B先生。在協議當日，A先生並無其他香港住宅物業。

- 第1標準稅率或第2標準稅率適用？
- 如何計算「從價印花稅」？

## 交換物業

### 例23

香港永久性居民A先生以其非住宅物業交換另一香港永久性居民B先生的住宅物業。B先生支付「為達到相等價值的款項」給A先生。在協議當日，A先生並無擁有其他香港住宅物業。

- 第1標準稅率或第2標準稅率適用？
- 如何計算「從價印花稅」？

## 交換物業

### 例24

非香港永久性居民A先生以其非住宅物業交換香港永久性居民B先生的住宅物業。A先生支付「為達到相等價值的款項」給B先生。A先生與B先生並非近親。

- 第1標準稅率或第2標準稅率適用？
- 如何計算「從價印花稅」？

## 重建項目可獲部分退稅

- 已獲得建築事務監督同意展開基礎工程；或
- 已拆卸原有建築物(如有的話)；及已獲批建築圖則
- 不涵蓋購買物業作翻修或翻新

## 重建項目可獲部分退稅

- 如物業其後由一法人團體轉讓予其相聯法人團體，
- 後者是否可申請退還部分由前者繳交的「從價印花稅」？

## 轉換住宅物業可獲部分退稅

- 香港永久性居民購入一個新住宅物業，以取代他/她原有唯一的另一個香港住宅物業：
  - ◆ 原有住宅物業在新物業的樓契日期後的6個月內售出
  - ◆ 退款的申請須在購買新住宅物業的有關文書日期後的兩年內或出售原有物業的樓契日期後的兩個月內，兩者以較後者為準。

## 轉換住宅物業可獲部分退稅

### 例25

於2014年1月1日，香港永久性居民A先生簽立臨時買賣合約購入一個新的住宅物業。在購買物業時，A先生擁有另一香港住宅物業。「從價印花稅」已按第1標準稅率繳交。於2014年3月1日，他簽立另一份臨時買賣合約出售其原有住宅物業。

- A先生是否可獲退回部分印花稅？

## 轉換住宅物業可獲部分退稅

### 例26

香港永久性居民A先生簽立臨時買賣合約購入兩個新的住宅物業。在購買物業時，A先生擁有另一香港住宅物業。「從價印花稅」已按第1標準稅率繳交。於購入新住宅物業樓契日期後的6個月內，他簽立另一份臨時買賣合約出售其原有住宅物業。

- A先生是否可獲退回部分印花稅？

## 申請以第2標準稅率繳納「從價印花稅」

### 香港永久性居民

- 由每名購買人或承讓人作出的法定聲明 (IRSD 131)，聲明
  - ◆ 他/她是香港永久性居民；
  - ◆ 是代表自己行事取得住宅物業；及
  - ◆ 並非其他香港住宅物業(或泊車位，如適用)的實益擁有人。

## 申請部分退稅

### 轉換住宅物業

- 表格 IRSD 125A
- 由每名購買人或承讓人作出的法定聲明 (IRSD 131C)，聲明
  - ◆ 他/她是香港永久性居民；
  - ◆ 是代表自己行事取得住宅物業；及
  - ◆ 除原有的住宅物業外，並非其他香港住宅物業(或泊車位，如適用)的實益擁有人。
- 其他文件



## 申請部分退稅

### 購買物業作重建用途

- 表格 IRSD 125B (適用於個別人士)或表格 IRSD 125C (適用於法人團體)
- 其他文件，例如建築事務監督的同意書及證明已按第1標準稅率繳納「從價印花稅」的文件

## 豁免「從價印花稅」

- 餽贈物業予慈善機構
- 相聯法人團體之間進行物業買賣或轉讓
- 政府購買物業



## 補加印花稅

- 在購買新住宅物業時已出售原有住宅物業並以第2標準稅率繳納「從價印花稅」
- 出售原有住宅物業的合約被取消、廢止等
- 買家須繳付相當於按第1標準稅率計算的「從價印花稅」及已繳付「從價印花稅」的差額

## 須負法律責任的人

- 賣方/轉讓人及買方/承讓人須共同及個別負上繳稅的法律責任；
- 文書使用者；
- 就住宅物業交易，如因買方或承讓人的聲明不正確而招致少付「從價印花稅」，賣方/轉讓人不須負上繳納少付「從價印花稅」的法律責任。

## 繳稅期限

- 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

沒有加蓋適當印花的文書一般不得在民事法律程序中被收取為證據，

除非

甚麼情況？

多謝