

## 「額外印花稅」簡介

### 「額外印花稅」適用的範圍

「額外印花稅」適用於任何價值的住宅物業交易，而該交易涉及的物業是賣方在2010年11月20日或之後取得，並在取得後24個月或以內轉售的。

### 生效日期

若立法會通過該條例草案，「額外印花稅」的生效日期為2010年11月20日。並且，「額外印花稅」只會在該條例草案通過後才須繳交，但會追溯至上述生效日期。在2010年11月20日至該條例草案通過期間應繳「額外印花稅」的物業交易，相關的「額外印花稅」須在該條例草案通過後的30天內繳交。

### 「額外印花稅」的稅率

「額外印花稅」是按照物業交易的代價款額或物業價值（取其較高者）和根據賣方不同的物業持有期來計算，稅率分為三級：

- (i) 若賣方持有物業6個月或以內，稅率為15%；
- (ii) 若賣方持有物業超過6個月但在12個月或以內，稅率為10%；及
- (iii) 若賣方持有物業超過12個月但在24個月或以內，稅率為5%。

「額外印花稅」不是按物業交易利潤計算的。

### 繳付「額外印花稅」的責任

買賣雙方須共同及個別承擔繳付「額外印花稅」的責任。

### 豁免

條例草案建議下列交易可獲豁免繳交「額外印花稅」：

- (i) 在買賣合約下提名近親人士（即父母、配偶或子女）取得樓契；
- (ii) 把物業出售或轉讓與近親人士；
- (iii) 因破產或因公司未能清還欠債由原訟法庭清盤而出售或轉讓物業；
- (iv) 聯營公司之間進行物業買賣或轉讓；
- (v) 將物業出售或轉讓與政府。

實用提示

- (a) 為保障買賣雙方權益，印花稅署建議在臨時買賣合約及正式買賣合約內訂明以下條款：
  - (i) 由那一方（買方或賣方）負責支付印花稅；及
  - (ii) 印花稅是否包括「額外印花稅」。
- (b) 如果賣方同意繳交「額外印花稅」，提醒買方是否有需要在買賣合約（臨時及正式）內訂明預扣部分成交價的款項以支付「額外印花稅」。

## 常見問題

問 (1) : 「額外印花稅」與從價印花稅有什麼分別?

答 (1) : 從價印花稅與「額外印花稅」是按照兩種不同的徵稅機制而徵收的。以住宅物業而言,從價印花稅是就買賣合約徵收的,即使該買賣合約是不能強制履行、附有條件、暫時性或臨時性的,仍須繳付從價印花稅。另一方面,「額外印花稅」是就賣方在二十四個月內轉售其於2010年11月20日或之後取得的住宅物業而徵收的。換句話說,所有住宅物業的買賣合約都要徵收從價印花稅,而只有短期轉售的住宅物業交易才要加徵「額外印花稅」。兩者在基本概念上有所不同。

問 (2) : 建議中的「額外印花稅」何時起生效?

答 (2) : 建議中的「額外印花稅」由2010年11月20日開始生效,但有關建議有待立法會通過有關法例。

問 (3) : 在什麼情況下須繳納「額外印花稅」?

答 (3) : 如完全符合下列情況,有關交易須繳納「額外印花稅」 -

- (i) 交易涉及買賣住宅物業;
- (ii) 賣方於2010年11月20日或之後才取得有關物業;及
- (iii) 賣方取得有關物業後於24個月或以內轉售該物業。

換言之，只要是於 2010 年 11 月 20 日前已取得的住宅物業，不論之後什麼時候轉售，該項交易都無須繳納「額外印花稅」。

問 (4) : 在 2010 年 11 月 20 日或之後取得，並在 24 個月內以確認人身分轉售(俗稱「摸售」)物業的交易是否須繳納「額外印花稅」？

答 (4) : 在 2010 年 11 月 20 日或之後取得，並在 24 個月內以確認人身分轉售(俗稱「摸售」)物業的交易，須繳納「額外印花稅」。

問 (5) : 買方還是賣方須繳納「額外印花稅」？

答 (5) : 買賣雙方須共同及個別負上繳納「額外印花稅」的法律責任。

問 (6) : 就「額外印花稅」而言，如何界定取得及轉售物業的日期？

答 (6) : 取得物業的日期為買方取得物業的衡平法的擁有權或法律上的擁有權的日期(兩者以較早轉移者為準)。同樣地，轉售物業的日期為賣方轉售物業的衡平法的擁有權或法律上的擁有權的日期(兩者以較早轉移者為準)。一般為正式買賣合約的日期。如臨時買賣合約賦予買方在賣方不履行合約時有強制履行完成物業交易的權利，則該物業的衡平法的擁有權會藉著該合約而轉移。在此情況下，該臨時買賣合約的日期亦可算是取得及轉售物業的日期。

問 (7) : 對在 2010 年 11 月 20 日前簽訂臨時買賣合約，但在該日後才簽署正式買賣合約的買方，「額外印花稅」是否適用？

答 (7) : 答案取決於該買方是否藉著臨時買賣合約已「取得」該物業。

如所簽訂的臨時買賣合約規定，當賣方沒有履行合約時，買方有強制賣方履行完成物業交易的權利，物業的衡平法擁有權可視作藉著有關合約已轉移給買方。換言之，買方在 2010 年 11 月 20 日前已「取得」有關物業。即使買方在取得物業後 24 個月或以內將物業轉售，該之後轉售的物業交易，無須繳納「額外印花稅」。

另一方面，如所簽訂的臨時買賣合約，當賣方沒有履行合約時，只賦予買方可向賣方追討損失（一般相當於已繳付的訂金的金額），卻沒有賦予買方有強制對方必須履行完成物業交易的權利，買方不可視作藉著有關合約已取得物業的衡平法擁有權。買方是於 2010 年 11 月 20 日之後在簽訂有關正式買賣合約時才取得有關物業。如果買方於取得物業後 24 個月或以內將物業轉售，該之後轉售的物業交易，須繳納「額外印花稅」。

問 (8) : 如何計算「額外印花稅」？有關的稅率是多少？

答 (8) : 「額外印花稅」是根據物業交易的成交價或物業的市值（以較高者為準），乘以有關的稅率計算。「額外印花稅」的稅率分為三級，按賣方轉售前持有物業的不同持有期而定：如物業已持有 6 個月或以內，稅率為 15%；如物業已持有超過 6 個月但在 12 個月以內，稅率為 10

%；如物業已持有超過 12 個月但在 24 個月以內，稅率為 5%。

問 (9) : 就「額外印花稅」而言，怎樣計算住宅物業的持有期？

答 (9) : 物業持有期以公曆月計算，即由某月的某一日至下一個公曆月的前一日為一個月。例如，如果物業是在 2010 年 11 月 20 日取得及在 2011 年 5 月 19 日轉售，物業的持有期剛好為六個月。

問 (10) : 為什麼買方要負上繳納「額外印花稅」的責任？

答 (10) : 繳納印花稅一向是住宅物業買賣雙方共負的責任。買方作為有關法律文件（即買賣合約）的使用者，應有責任確保文件已繳納所有應付的印花稅。另外，有關措施有助「額外印花稅」的有效執行。

問 (11) : 如果我於 2010 年 11 月 20 日或之後獲送贈住宅物業，並在 24 個月內將之轉售，有關交易是否須繳納「額外印花稅」？

答 (11) : 物業送贈日期會視作你獲取有關物業的日期。若你在獲贈日起 24 個月內將該物業轉售，有關交易須繳納「額外印花稅」。

問 (12) : 如果我於 2010 年 11 月 20 日或之後繼承已過世親人的住宅物業，並於 24 個月內將之轉售，有關交易是否須繳納「額外印花稅」？

答 (12) : 關鍵在於你已過世親人取得物業的日期。如

果該親人取得物業的日期早於 2010 年 11 月 20 日，即使你於 24 個月內將之轉售，該之後轉售的物業交易，無須繳納「額外印花稅」。如果該親人是在 2010 年 11 月 20 日或之後取得物業，而你於該日期的 24 個月內轉售該物業，該之後轉售的物業交易，須繳納「額外印花稅」。就「額外印花稅」而言，無須理會你繼承物業的日期。

問 (13) 如果某人在 2010 年 11 月 20 日或之後取得一個住宅物業，並在取得物業後的 24 個月內，把該物業在沒有轉售的情況下轉讓給其他人，有關物業轉讓是否須繳納「額外印花稅」？

答 (13) 有關轉讓物業的文件(通常為贈與契約或轉易契)，須繳納與一般買賣合約相同的「額外印花稅」。在「額外印花稅」下所有適用於賣方的相關條文均適用於轉讓人，而所有適用於買方的相關文條例均適用於承讓人。

問 (14) : 在什麼情況下可獲豁免繳納「額外印花稅」？

答 (14) : 我們建議豁免下列交易繳納「額外印花稅」 -

(i) 在買賣合約下提名近親人士(即父母、配偶或子女)取得樓契；

(ii) 把物業出售或轉讓與近親人士；

(iii) 因破產或公司因未能清還欠債由原訟法庭清盤而出售或轉讓物業；

(iv) 聯營公司之間進行物業買賣或轉讓；

(v) 將物業出售或轉讓與政府。

依照遺囑或法律把離世者物業轉與受益人，以及提名由近親人士取得物業契約不用繳納印花稅(即從價印花稅)。

問 (15) : 如我在取得物業後 24 個月內將物業轉售，假如沒有獲利，會否獲豁免繳納「額外印花稅」？

答 (15) : 「額外印花稅」並不是一項營利或利得稅。它是按物業交易而徵收的稅項。因此，不論交易是獲利或虧損，「額外印花稅」是一律要徵收的。

問 (16) : 如我在 24 個月內轉售物業而獲利，並已繳納「額外印花稅」，我是否仍須就從交易中所賺取的利潤繳納利得稅？

答 (16) : 「額外印花稅」是物業交易中的徵稅，利得稅是按交易利潤而徵收的稅項，兩者是分開及不同的稅負。如有關交易已構成行業或是屬生意性質的，賣方即使已繳付「額外印花稅」，仍須就他從交易中所賺取的利潤繳納利得稅。

問 (17) : 已繳納的「額外印花稅」，可否在計算應評稅利潤時獲扣除？

答 (17) : 如果「額外印花稅」是由賣方支付，所繳付金額屬業務開支，在計算物業交易所產生的應評稅利潤時，可獲扣除。

問 (18) : 為要確定「額外印花稅」的稅負，買賣合約及售賣轉易契須加入那些資料？



答 (18) : 在 2010 年 11 月 20 日 或 之 後 提 交 加 蓋 印 花 的 住 宅 物 業 買 賣 合 約 或 售 賣 轉 易 契 須 清 楚 註 明 以 下 資 料 -

(a) 賣 方 是 否 在 2010 年 11 月 20 日 或 之 後 取 得 有 關 物 業 ;

及 如 果 是 -

(b) 賣 方 取 得 物 業 的 日 期 及 根 據 那 份 文 書 ;

(c) 賣 方 轉 售 物 業 的 日 期 及 根 據 那 份 文 書 ;

(d) 物 業 轉 售 前 的 持 有 期 。

問 (19) : 如 我 須 繳 納 「 額 外 印 花 稅 」 ， 我 應 在 何 時 繳 交 ？

答 (19) : 「 額 外 印 花 稅 」 在 新 法 例 生 效 後 才 須 繳 付 。 如 果 有 關 可 予 徵 收 印 花 稅 的 買 賣 協 議 文 書 是 於 2010 年 11 月 20 日 至 新 法 例 生 效 期 間 簽 立 ， 有 關 「 額 外 印 花 稅 」 須 於 新 法 例 生 效 日 起 30 天 內 繳 交 。 如 果 有 關 可 予 徵 收 印 花 稅 的 買 賣 協 議 文 書 是 於 新 法 例 生 效 後 簽 立 ， 有 關 「 額 外 印 花 稅 」 須 於 簽 立 文 書 30 天 內 繳 交 。 如 果 沒 有 簽 立 可 予 徵 收 印 花 稅 的 買 賣 協 議 文 書 ， 有 關 「 額 外 印 花 稅 」 須 於 物 業 權 益 轉 讓 書 制 定 日 後 30 天 內 繳 交 。

問 (20) : 如 果 後 來 取 消 有 關 買 賣 協 議 ， 可 否 申 請 退 回 已 繳 納 的 「 額 外 印 花 稅 」 ？

答 (20) : 繳 付 該 「 額 外 印 花 稅 」 的 人 士 可 於 取 消 有 關 買 賣 協 議 後 兩 年 內 申 請 退 回 已 繳 納 的 「 額 外 印 花 稅 」 ， 但 僅 限 於 非 轉 售 個 案 。

問 (21) : 欠 交 「 額 外 印 花 稅 」 有 何 罰 則 ？

答 (21) : 任何人若未能於限期前繳付「額外印花稅」，可處以最高達 10 倍須繳付的「額外印花稅」稅款作為罰款。此外，任何逾期仍未繳付的「額外印花稅」，將視作拖欠印花稅署署長的民事債項。

問 (22) : 取消延遲繳交住宅樓宇(價格 2 千萬或以下)印花稅的措施，何時生效？

答 (22) : 該措施將會在新法例生效日起實施。所有在新法例生效日或之後簽署的住宅物業買賣協議，將不可獲延遲繳交印花稅。

## 計算「額外印花稅」例子

### 例一

趙先生於2010年9月15日取得一住宅物業。他於2010年12月20日(即6個月內)以500萬元轉售該物業。

因趙先生在「額外印花稅」建議生效日期(即2010年11月20日)前已取得有關物業，他在2010年12月20日的物業交易無須繳納「額外印花稅」，即使他是在取得物業後6個月內把物業轉售。

### 例二

孫先生於2010年12月22日取得一寫字樓物業，並於2011年3月20日(即6個月內)以1,000萬元轉售該物業。

由於有關物業並非住宅物業，因此2011年3月20日的物業轉讓交易無須繳納「額外印花稅」。

### 例三

余先生於2010年12月28日購入一可作住宅用途的地段，並於2012年1月31日(即24個月內)出售該地段。

就印花稅而言，不動產包括土地。由於余先生在24個月內轉售他在2010年11月20日或其後取得的有關住宅用地，2012年1月31日的物業交易須繳納「額外印花稅」。

### 例四

周先生於2011年1月18日以600萬元取得一住宅物業，其後於2011年5月20日(即6個月內)以650萬元轉售該物業。「額外印花稅」怎樣計算？

因有關物業是在2010年11月20日或其後取得並於取得後24個月內轉售，故2011年5月20日的物業交易須繳納「額

外印花稅」。由於周先生是在取得有關物業後 6 個月內把該物業轉售，「額外印花稅」的適用稅率為 15%。2011 年 5 月 20 日的物業交易須繳納的「額外印花稅」，金額為 975,000 元，即 650 萬元的 15%。

#### 例五

A 有限公司於 2010 年 12 月 20 日以 300 萬元取得一住宅物業，並於 2011 年 7 月 13 日以 280 萬元轉售。「額外印花稅」怎樣計算？

因有關物業是在 2010 年 11 月 20 日或其後取得並於取得後 24 個月內轉售，故 2011 年 7 月 13 日的物業交易須繳納「額外印花稅」。由於 A 公司是在取得有關物業 6 個月後但 12 個月內把該物業轉售，「額外印花稅」的適用稅率為 10%。2011 年 7 月 13 日的物業交易須繳納的「額外印花稅」，金額為 280,000 元，即 280 萬元的 10%。

#### 例六

王先生於 2011 年 2 月 2 日以 150 萬元取得一住宅物業，其後於 2012 年 8 月 18 日以 180 萬元將物業轉售。「額外印花稅」怎樣計算？

因有關物業是在 2010 年 11 月 20 日或其後取得並於取得後 24 個月內轉售，故 2012 年 8 月 18 日的物業交易須繳納「額外印花稅」。由於王先生是在取得物業 12 個月後但 24 個月內把該物業轉售，「額外印花稅」的適用稅率為 5%。2012 年 8 月 18 日的物業交易須繳納的「額外印花稅」，金額為 90,000 元，即 180 萬元的 5%。

#### 例七

陳先生於 2011 年 3 月 22 日以 800 萬元取得一住宅物業，其後在 2013 年 11 月 30 日，以 880 萬元將物業轉售。「額外印花稅」怎樣計算？

由於有關物業在取得後24個月後才轉售，因此2013年11月30日的物業交易無須繳納「額外印花稅」。

#### 例八

何先生於2011年9月10日以400萬元取得一住宅物業，其後在2012年3月9日，以450萬元將物業轉售。怎樣計算物業持有期？

就「額外印花稅」而言，物業持有期以公曆月計算，即由某月的某一日至下一個公曆月的前一日為一個月。在上述例子，何先生持有有關物業剛好是6個月，所以適用稅率是15%。如果他是在2012年3月10日才轉售該物業，他便算是持有該物業超過6個月但不超過12個月，適用稅率為10%。

#### 例九

張先生於2010年11月13日簽訂臨時買賣合約購入一住宅物業，臨時買賣合約訂明只容許簽約方在對方悔約時可獲得某金額的賠償，卻沒有賦予買方有強制賣方履行完成物業交易的權利。他於2010年11月20日往律師樓簽署正式買賣合約。他其後於2011年12月30日轉售該物業。

張先生是在2010年11月20日，即新措施生效後，才藉正式買賣合約取得有關物業的衡平法的擁有權。由於他在取得後24個月內將該物業轉售，2011年12月30日的物業交易須繳納「額外印花稅」。

#### 例十

劉先生於2010年11月19日簽訂臨時買賣合約購入一住宅物業，臨時買賣合約內訂明買方有強制賣方履行完成物業交易的權利。他於2010年11月26日往律師樓簽署正式買賣合約。他其後於2011年6月30日出售該物業。

該臨時買賣合約日期(即2010年11月19日)可算是劉先生取得有關住宅物業的日期。由於劉先生是在2010年11月20日(即新措施生效日期)前取得該物業，2011年6月30日的物業交易，無須繳納「額外印花稅」。

#### 例十一

許先生於2010年11月13日簽訂臨時買賣合約(合約只容許簽約方在對方悔約時可獲得某金額的賠償，卻沒有賦予買方有強制賣方履行完成物業交易的權利)購入一住宅物業，合約訂明買賣雙方須於2010年11月20日或之前簽訂正式買賣合約。許先生於2010年11月19日往律師樓簽署正式買賣合約，但賣家於2010年11月20日才往簽署。許先生其後於2011年5月30日轉售該物業。

買賣雙方於2010年11月20日才完成簽立正式買賣合約。換言之，許先生是於新措施生效後才取得有關物業，並在取得後24個月內轉售，2011年5月30日的物業交易須繳納「額外印花稅」。