

## 「額外印花稅」簡介

財政司司長於 2010 年 11 月 19 日公布，政府建議在現有的從價印花稅之上，引入一項「額外印花稅」。任何價值的住宅物業交易，涉及的物業是賣方在 2010 年 11 月 20 日或以後取得，並在購入後 24 個月內轉售，該交易的簽約人須繳交「額外印花稅」。政府並已在 2010 年 12 月 3 日將《2010 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例草案》刊憲，以引入「額外印花稅」。

### 「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 日或以後取得，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%。

## 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) 因破產或公司未能清還欠債由原訟法庭頒令清盤而出售物業；
- (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) 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) : 建議中的「額外印花稅」何時起生效？

答 (1) : 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 (2) : 在什麼情況下須繳納「額外印花稅」？

答 (2) : 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 日或以後才取得有關物業；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，不論其後什麼時候轉售，該項交易都無須繳納「額外印花稅」。

問 (3) : 在 2010 年 11 月 20 日或以後取得，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 (3) : 在 2010 年 11 月 20 日或以後取得，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 (4) : 買方還是賣方須繳納「額外印花稅」?

答 (4) : 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 (5) : 如何界定取得及轉售物業的日期?

答 (5) : 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,則該臨時買賣合約日期亦可算是取得及轉售物業的日期。

問 (6) : 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 (6) : 答案取決於該買方是否藉臨時買賣合約已「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按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,該其後轉售的物業交易,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，買方不可視作按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，該其後轉售的物業交易，須繳納「額外印花稅」。

問 (7) : 如何計算「額外印花稅」？有關的稅率是多少？

答 (7) : 「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：**6個月**或以內轉售的交易，稅率為**15%**；在超過**6個月**但在**12個月**或以內轉售，稅率為**10%**；在超過**12個月**但在**24個月**或以內轉售，稅率為**5%**。

問 (8) : 為什麼買方要負上繳納「額外印花稅」的責任？

答 (8) : 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 (9) : 如果我於**2010年11月20日**或以後獲送贈住宅物業，並在**24個月**內將之出售，有關交易是否須

## 繳納「額外印花稅」？

答 (9) : 物業送贈日期會視作你獲取有關物業權益的日期。若你在獲贈日起 24 個月內將物業出售，有關交易須繳納「額外印花稅」。

問 (10) : 如果我於 2010 年 11 月 20 日或以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 (10) : 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，該其後轉售的物業交易，無須繳納「額外印花稅」。如果該親人是在 2010 年 11 月 20 日或以後取得物業，而你於該日期的 24 個月內轉售物業，該其後轉售的物業交易，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 (11) : 在什麼情況下可獲豁免繳納「額外印花稅」？

答 (11) : 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；

政府、聯營公司之間進行物業買賣或轉讓、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(即原有印花稅)。

問 (12) : 在持有物業後 24 個月內轉售的個案，假如沒有獲利，會否獲豁免繳納「額外印花稅」？

答 (12) : 「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」是要一律徵收的。

問 (13) : 繳納「額外印花稅」後，我是否仍須就從交易中所賺取的利潤繳納利得稅？

答 (13) : 「額外印花稅」是按物業交易而徵收的稅項，利得稅是按交易利潤而徵收的稅項，兩者是明確分別的稅負。如有關交易已構成行業或是屬生意性質的，賣方須就他從交易中所賺取的利潤繳納利得稅。

問 (14) : 已繳納的「額外印花稅」，可否在計算應評稅利潤時獲扣除？

答 (14) : 如果「額外印花稅」是由賣方支付，所付金額屬業務開支，在計算應評稅利潤時，可獲扣除。

問 (15) : 就確定「額外印花稅」的稅負而言,買賣合約及售賣轉易契須加入那些資料?

答 (15) : 在 2010 年 11 月 20 日或之後交來加蓋印花的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;

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 (16) : 如我須繳納「額外印花稅」,我應在何時繳交?

答 (16) : 「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生效後 30 天內繳交。

問 (17) : 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 (17) : 有關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 (18) : 欠交「額外印花稅」有何罰則？

答 (18) : 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」作罰款。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 (19) : 在雙方同意下,我可否在我於 2010 年 11 月 20 日前簽立的臨時買賣合約內加上強制履行合約的條款？

答 (19) : 按《印花稅條例》規定，任何人如從事或涉及未經法律特別訂定的任何欺詐行爲、詭計或手段，意圖詐騙政府的印花稅，即屬犯罪，可被罰款 10 萬元及監禁一年。有關人士亦可能因觸犯其他法例，被處以有關法例的罰則。

問 (20) : 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 (20) : 延遲繳交住宅樓宇(價格 2 千萬或以下)印花稅的措施將會在新法例生效日起取消。所有在新法例生效日或之後簽署的買賣住宅物業協議，將不可延遲繳交印花稅。

## 計算「額外印花稅」例子

### 例一

趙先生於2010年9月15日購入一住宅物業。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，即使他於2010年12月20日(即6個月內)轉售該物業，該項交易亦無須繳納「額外印花稅」。

### 例二

孫先生於2010年12月22日購入一寫字樓物業，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日購入一限作住宅用途的地段，並於2012年1月31日(即24個月內)出售該地段。

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日後取得的住宅用地，2012年1月31日的土地轉讓交易須繳納「額外印花稅」。

### 例四

周先生於2011年1月18日以600萬元購入一住宅物業，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？

由於周先生在6個月內轉售他在2010年11月20日後取得的住宅物業，2011年5月20日的物業轉讓交易須繳納15%

「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 萬元購入一住宅單位，並於 2011 年 7 月 13 日以 280 萬元轉售。「額外印花稅」怎樣計算？

由於 A 公司在它購入物業 6 個月後但 12 個月內轉售其在 2010 年 11 月 20 日後取得的住宅物業，2011 年 7 月 13 日的物業轉讓交易須繳納 10% 「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 萬元購入一住宅物業，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？

由於王先生在他取得物業 12 個月後但 24 個月內轉售其在 2010 年 11 月 20 日後取得的住宅物業，2012 年 8 月 18 日的物業轉讓交易須繳納 5% 「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 萬元購入一住宅物業，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 日的物業轉讓交易無須繳納「額外印花稅」。

#### 例八

何先生於 2011 年 9 月 10 日以 400 萬元購入一住宅物業，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月的前一日為一個月。在上述例子，何先生持有該物業剛好是6個月，所以稅率是15%。如果他在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，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，卻沒有賦予簽約方有強制對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日藉正式買賣合約取得有關物業的衡平法的擁有權。由於他是在新措施生效後取得住宅物業，並在取得後24個月內轉售，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簽約方有強制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物業的日期。換言之，他是在新措施生效前取得住宅物業。即使他於2011年6月30日（即12個月內）轉售該物業，該項交易亦無須繳納「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,卻沒有賦予簽約方有強制對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」。