



税务局 印花税署
香港湾仔告士打道 5 号税务大楼 3 楼
网址: www.ird.gov.hk

加盖印花的程序及注释

住宅楼宇应缴印花税买卖协议 完成交易前调整楼价

背景

近年来，有些置业人士在签订住宅楼宇买卖协议后，和卖方签署补充协议以修改楼价。调整楼价的原因主要是原本协议的条款被修改，特别是付款方法。印花税署不时接到查询，在上述情况下，印花税应以原本的楼价抑或是修订后的价格计算。

2. 本简介的目的，是阐明印花税署对此问题的见解及现行处理方法，以供有关人士参考。下述的处理方法适用于一般公平交易中，因修订协议条款而引起的楼价变更。如有关修订的原因纯粹是为逃避缴交印花税，则下列的处理方法并不适用。有关人士亦请注意《印花税条例》（第 117 章）（以下简称“该条例”）第 11 条规定，对任何文书的缴付印花税法律责任有影响的所有事实及情况，均须详尽而真确地在该文书内列出，并且任何人如意图诈骗政府即属犯罪。

过往的处理方法

3. 印花税署以往的看法是这些买卖协议的印花税应以有关交易中第一份协议的楼价来计算，除非该条例第 29F（1）及（3）条¹适用。

¹《印花税条例》（第 117 章）第 29F（1）及（3）条规定，如因楼价不足或其它情况，买卖协议赋

现行的处理方法

4. 基于法律顾问的意见，印花税署自 2001 年 8 月起已修改对这些买卖协议的处理方法。现行做法是在计算一份文书的应缴印花税时，考虑所有 **于加盖印花时存在的事实**。

(a) 主要及补充文书

一份应缴印花税买卖协议可由不同文书组成，包括主要文书及补充文书²。在评定主要文书的印花税时，所有补充文书的条款也须考虑。因此当纳税人提交主要文书连同补充文书加盖印花时，在补充文书中的修订买价会被用来计算应缴印花税。

(b) 更改买价前已加盖印花

如一份买卖协议已根据其买价加盖印花，及后签立的补充文书**不会**影响之前评定的印花税。该条例并没有因随后减价而作出退税的条文。相应地，如该买卖协议已加盖印花，及后楼价在签立转易契前增加，印花税署署长（以下简称“署长”）不会征收额外的印花税，除非该条例第 29F（1）及（3）条¹适用。

(c) 更改买价后才加盖印花

所有应缴印花税买卖协议必须于签立后 30 天内加盖印花。但在符合一些条件下，任向人士可申请延迟至签立转易契或转售楼宇时才缴交印花税（该条例第 29C（11）及（12）条）。在交易完成前，一份买卖协议的买卖各方可更改买价或其它条款。祇要该买卖协议并未加盖印花（例如申请延迟缴

予买方可观利益，则印花税须以该楼宇的市值而不是协议的楼价来计算。

² 《印花税条例》（第 117 章）第 29A（3）条指明一份买卖协议可由二份或更多文书组成。上述条例第 29C（7）条规定如一份应缴印花税买卖协议由二份或更多文书组成，只有主要文书须予征收印花税，其它文书则无须予以征收印花税。

交印花稅已被署長根據該條例第 29C (13) (a) 條批准或加蓋印花限期並未屆滿)，印花稅署會以加蓋印花時的最后修訂樓價來計算主要文書的應繳印花稅。

查詢

5. 如有查詢，請致電或以書面聯絡本署如下： -

電話號碼： 2594 3166

傳真號碼： 2519 9025

地址： 香港灣仔告士打道 5 號稅務大樓 3 樓

注：此注釋并无法律約束力，亦不會影響任何人士向法庭上訴的權利。

印花稅署
2002 年 2 月

U3/SOA/PN03B(6/2006)