



税务局 印花税署

香港九龙启德协调道 5 号税务中心 1 楼

网址: www.ird.gov.hk

加盖印花的程序及注释

可予征收印花税的买卖协议

完成交易前调整楼价

背景

印花税署不时接获置业人士查询，在签立买卖协议后，因更改付款方式而与卖方签立补充协议，以修订原本协议的支付条款和楼价，印花税应以原本的楼价还是修订后的价格计算。本简介旨在阐明印花税署对上述问题的见解及现行处理方法，以供有关人士参考。

2. 下述的处理方法适用于按公平独立交易原则修订协议条款而引起的楼价变动，但却不适用于纯粹为逃避缴付印花税法律责任的修订。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 条的规定：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，以及任何人如意图诈骗政府而违反有关规定即属犯罪。

处理方法

3. 在完成交易前，买卖协议的双方可更改买卖价或其他条款。该条例第 29C(7)条规定，如一份可予征收印花税买卖协议由两份或以上的文书组成，包括主要文书及补充文书，只有主要文书须予征收印花税，其他文书则无须予以征收印花税。在评定主要文书的应缴印花税款额时，印花税署会考虑所有于**加盖印花时**存在的事实。

(a) 更改楼价后才加盖印花

可予征收印花税的买卖协议必须于签立后的 30 天内¹加盖印花。只要该买卖协议并未加盖印花（例如加盖印花限期未届满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，纳税人提交主要文书连同补充文书加盖印花时，印花税署会以补充文书的最后修订买卖价来计算主要文书的应缴印花税。

(b) 更改楼价前已加盖印花

如买卖协议已根据其买卖价加盖印花，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，及后楼价在签立售卖转易契前增加，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³适用。

查询

4. 如有查询，请致电或以书面联络本署，详情如下： -

电话号码： 2594 3202

传真号码： 2519 9025

地址： 香港九龙启德协调道 5 号税务中心 1 楼

注：此注释并无法律约束力，亦不会影响任何人士向法庭上诉的权利。

印花税署

2023 年 1 月

U3/SOA/PN03B (10/2022)

¹ 如在加盖印花期限的首 14 天内，一份买卖协议被另一份买卖协议所取代，而该第二份买卖协议是由相同的买卖各方以相同条款订立，则该第二份协议的加盖印花期限为不迟逾其签立日期后 30 天。

² 在符合指明条件下，任何人可于该条例第 29C(11)至(13)条废除前（即 2011 年 6 月 30 日之前），向署长申请延长加盖印花期限。因此，延迟缴交印花税只适用于上述条文废除前已获署长批准的个案。

³ 该条例第 29F(1)及(3)条规定，如因楼价不足或其它情况，买卖协议赋予买方可观利益，则印花税须以该楼宇的市值而不是协议的楼价来计算。