



稅務局
印花稅署
香港九龍啟德協調道5號稅務中心1樓

電話號碼：2594 3202 (物業轉讓)

網址：www.ird.gov.hk

電話號碼：2594 3201 (股票、租約、其他)

電郵：taxsdo@ird.gov.hk

傳真號碼：2519 9025

印花稅署客戶：

印花稅署
印花通告第 04/2018 號
不動產文書在《2018年印花稅(修訂)(第2號)條例》
由刊憲日起的加蓋印花安排

《2018年印花稅(修訂)(第2號)條例》(「該修訂條例」)已於2018年4月20日(「刊憲日期」)在憲報刊登。根據該修訂條例，在2017年4月12日(「生效日期」)或之後簽立以一份文書取得多於「單一住宅物業」的某些文書，即使買家/承讓人為代表自己行事的香港永久性居民，而在購入有關物業時，並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，須按劃一為15%(「新住宅物業「從價印花稅」稅率」)(即《印花稅條例》(「該條例」)附表1第1(1)類及第1(1A)類第1標準第1部的稅率)的「從價印花稅」稅率予以徵稅。

2. 以下各段列出在刊憲日期或以後簽立的不動產買賣協議及售賣轉易契加蓋「從價印花稅」的安排。

以電子印花方式加蓋印花

只涉及住宅物業的文書

3. 如符合以下條件，申請人可以電子方式為只涉及住宅物業的可予徵收印花稅的買賣協議或售賣轉易契加蓋印花：

(a) 文書可按第2標準稅率繳納「從價印花稅」，而理由是購買人或每一名購買人均是代表自己行事的香港永久性居民，以該份文書取得「單一住宅物業」，而且在購買有關住宅物業時並非其他香港住宅物業的實益擁有人；
或

(b) 整份文書須按新住宅物業「從價印花稅」稅率繳納「從價印花稅」；

以及

該文書因購買人(或每位購買人)是香港永久性居民，及在取得有關住宅物業

時是代表自己行事而可獲豁免「買家印花稅」；及該文書無須予徵收「額外印花稅」¹。

4. 該修訂條例沒有詳盡無遺地解釋何謂「單一住宅物業」，但訂明「單一住宅物業」包括：

- (a) 一個單位及位於同一建築物的天台；
- (b) 一個住宅單位及其毗鄰的、位於同一建築物的平台；
- (c) 一個單位及其毗鄰的花園；及
- (d) 因為拆卸分隔兩個單位的牆壁或樓板(或該等牆壁或樓板的一部分)而形成單一個單位的單位，且以下文件亦顯示該情況—
 - (i) 建築圖則及建築事務監督發出的認收信函(該信函確認收到《建築物(管理)規例》(第123章，附屬法例A)所規定的、證明關乎該拆卸的建築工程已完成的證明書)；或
 - (ii) 認可人士在關乎該拆卸的建築工程完成後簽署的圖則。

在決定一個住宅物業是否「單一住宅物業」時，印花稅署署長(「署長」)會參考，除其他外，有關住宅物業的圖則、公契及佔用許可證，以及其他相關文件。如果有關物業符合「單一住宅物業」的含義，申請人在加蓋印花申請中填報轉易物業數目欄時，須填報「1」。

5. 若申請按第2標準稅率繳納「從價印花稅」及/或豁免「買家印花稅」，購買人或每位購買人須在完成以電子方式申請加蓋印花後的30天內，向印花稅署提交法定聲明的正本(表格IRSD131)以及有關交易的印花證明書副本。

只涉及非住宅物業的文書

6. 如可予徵收印花稅的買賣協議或售賣轉易契只涉及非住宅物業及須按第1標準第2部稅率繳納「從價印花稅」，申請人可以電子方式申請加蓋印花。

涉及住宅物業及非住宅物業的文書

整份文書可按第2標準稅率繳納「從價印花稅」

7. 如果購買人或每一購買人(如多於一名購買人)是代表自己行事的香港永久性居民，以一份可予徵收印花稅的買賣協議或售賣轉易契取得「單一住宅物業」及1個

¹ 下列情況下只可以書面方式申請加蓋印花：

- 有關個案須予徵收「買家印花稅」
- 有關個案須予徵收「額外印花稅」
- 有關個案並非因購買人為代表自己行事的香港永久居民取得住宅物業而獲可豁免「買家印花稅」
- 有關個案並非因物業的持有期多於24個月(如果物業是於2010年11月20日至2012年10月26日期間取得)或36個月(如果物業是於2012年10月27日或之後取得)而可獲豁免「額外印花稅」

泊車位，而且該購買人或每一購買人在購買有關物業時並非其他香港住宅物業及泊車位的實益擁有人，就涉及「單一住宅物業」連同1個泊車位的文書申請按第2標準稅率繳納「從價印花稅」，申請人可以電子方式申請就有關文書加蓋印花。申請人須提交上述第5段所要求的文件以支持其申請。

書面申請

文書部分按第2標準稅率，部分按第1標準第2部稅率繳納「從價印花稅」

8. 如果有關文書部分須按第2標準稅率，而部分須按第1標準第2部稅率繳納「從價印花稅」，例如有關文書涵蓋住宅物業及非住宅物業(包括車位)而彼此均屬分開和不同的物業，就購買住宅物業當按第2標準稅率繳納「從價印花稅」，有關文書須呈交印花稅署作裁定，並以傳統方式加蓋印花。同時須提交第5段所述的文件，以申請按第2標準稅率就購買住宅物業繳納「從價印花稅」。

9. 申請人須在有關文書及/或加蓋印花稅申請表內分別列出住宅物業及非住宅物業的代價。如沒有分別列出有關代價，申請人須提供合理的原因。該須予徵收印花稅的文書會先當作是住宅物業文書般處理，申請人在提交加蓋印花申請時，須先按文書內的整筆物業代價，繳交按第2標準稅率計算的「從價印花稅」。署長其後會根據差餉物業估價署署長所評定的物業價值，就非住宅業追收印花稅差額。

文書部分按新住宅物業「從價印花稅」稅率，部分按第1標準第2部稅率繳納「從價印花稅」

10. 如果有關文書部分須按新住宅物業「從價印花稅」稅率，而部分須按第1標準第2部稅率繳納「從價印花稅」，例如有關文書涵蓋住宅物業及非住宅物業(包括車位)而彼此均屬分開和不同的物業，只有就購買住宅物業須按新住宅物業「從價印花稅」稅率繳納「從價印花稅」，有關文書亦須呈交印花稅署裁定，並以傳統方式加蓋印花。

11. 若沒有根據第9段的要求分別列出有關代價，該須予徵收印花稅的文書會先當作是住宅物業文書般處理，申請人在提交加蓋印花申請時，須先按文書內的整筆物業代價，繳交按新住宅物業「從價印花稅」稅率計算的「從價印花稅」。署長其後會根據差餉物業估價署署長所評定的物業價值，退回就取得非住宅物業所多繳的印花稅。

12. 申請人須提交(i)填妥的加蓋印花申請表格(IRSD112)；及(ii)以分開的支票繳納「從價印花稅」、「額外印花稅」及「買家印花稅」(如適用)，以支持為可予徵收印花稅的文書提交首次加蓋印花的申請。

13. 如以第3(a)段所述的理由，就住宅物業的交易文書申請以第2標準稅率徵收「從價印花稅」及/或豁免「買家印花稅」，申請人必須在申請加蓋印花時向印花稅署提交由每名購買人作出的法定聲明的正本以資證明。如果以其他理由申請以第2標準

稅率徵收「從價印花稅」及/或豁免「買家印花稅」，以及申請豁免「額外印花稅」(如適用)，申請人須在提交加蓋印花申請時，一併連同法定聲明的正本，已填妥的表格 IRSD118及相關的證明文件。

14. 如就非住宅物業的可予徵收印花稅的買賣協議或售賣轉易契申請以第2標準稅率繳納「從價印花稅」，申請人須在提交加蓋印花申請時，一併連同已填妥的表格 IRSD118及相關的證明文件。

15. 加蓋印花期限為簽立有關文書後的30天內。在收到申請後的5個工作天內，已加蓋印花的文書或印花證明書便會備妥以供領取。

16. 如有查詢，請致電2594 3202與本署聯絡。

印花稅署
2018年4月