



稅務局 印花稅署
香港灣仔告士打道 5 號稅務大樓 3 樓
網址：www.ird.gov.hk

加蓋印花的程序及註釋

住宅樓宇應繳印花稅買賣協議 完成交易前調整樓價

背景

近年來，有些置業人士在簽訂住宅樓宇買賣協議後，和賣方簽署補充協議以修改樓價。調整樓價的原因主要是原本協議的條款被修改，特別是付款方法。印花稅署不時接到查詢，在上述情況下，印花稅應以原本的樓價抑或是修訂後的價格計算。

2. 本簡介的目的，是闡明印花稅署對此問題的見解及現行處理方法，以供有關人士參考。下述的處理方法適用於一般公平交易中，因修訂協議條款而引起的樓價變更。如有關修訂的原因純粹是為逃避繳交印花稅，則下列的處理方法並不適用。有關人士亦請注意《印花稅條例》（第 117 章）〔以下簡稱“該條例”〕第 11 條規定，對任何文書的繳付印花稅法律責任有影響的所有事實及情況，均須詳盡而真確地在該文書內列出，並且任何人如意圖詐騙政府即屬犯罪。

過往的處理方法

3. 印花稅署以往的看法是這些買賣協議的印花稅應以有關交易中第一份協議的樓價來計算，除非該條例第 29F（1）及（3）條¹適用。

¹《印花稅條例》（第 117 章）第 29F（1）及（3）條規定，如因樓價不足或其它情況，買賣協議賦予買方可觀利益，則印花稅須以該樓宇的市值而不是協議的樓價來計算。

現行的處理方法

4. 基於法律顧問的意見，印花稅署自 2001 年 8 月起已修改對這些買賣協議的處理方法。現行做法是在計算一份文書的應繳印花稅時，考慮所有於加蓋印花時存在的事實。

(a) 主要及補充文書

一份應繳印花稅買賣協議可由不同文書組成，包括主要文書及補充文書²。在評定主要文書的印花稅時，所有補充文書的條款也須考慮。因此當納稅人提交主要文書連同補充文書加蓋印花時，在補充文書中的修訂買價會被用來計算應繳印花稅。

(b) 更改買價前已加蓋印花

如一份買賣協議已根據其買價加蓋印花，及後簽立的補充文書不會影響之前評定的印花稅。該條例並沒有因隨後減價而作出退稅的條文。相應地，如該買賣協議已加蓋印花，及後樓價在簽立轉易契前增加，印花稅署署長（以下簡稱“署長”）不會徵收額外的印花稅，除非該條例第 29F（1）及（3）條¹適用。

(c) 更改買價後才加蓋印花

所有應繳印花稅買賣協議必須於簽立後 30 天內加蓋印花。但在符合一些條件下，任向人士可申請延遲至簽立轉易契或轉售樓宇時才繳交印花稅〔該條例第 29C（11）及（12）條〕。在交易完成前，一份買賣協議的買賣各方可更改買價或其他條款。祇要該買賣協議並未加蓋印花（例如申請延遲繳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後修訂樓價來計算主要文書的應繳印花稅。

² 《印花稅條例》（第 117 章）第 29A（3）條指明一份買賣協議可由二份或更多文書組成。上述條例第 29C（7）條規定如一份應繳印花稅買賣協議由二份或更多文書組成，只有主要文書須予徵收印花稅，其他文書則無須予以徵收印花稅。

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 3202

傳真號碼： 2519 9025

地址： 香港灣仔告士打道5號稅務大樓3樓

註：此註釋並無法律約束力，亦不會影響任向人士向法庭上訴的權利。

印花稅署

2019年5月