



稅務局 印花稅署

香港九龍啟德協調道 5 號稅務中心 1 樓

網址: www.ird.gov.hk

加蓋印花的程序及註釋

可予徵收印花稅的買賣協議

完成交易前調整樓價

背景

印花稅署不時接獲置業人士查詢，在簽立買賣協議後，因更改付款方式而與賣方簽立補充協議，以修訂原本協議的支付條款和樓價，印花稅應以原本的樓價還是修訂後的價格計算。本簡介旨在闡明印花稅署對上述問題的見解及現行處理方法，以供有關人士參考。

2. 下述的處理方法適用於按公平獨立交易原則修訂協議條款而引起的樓價變動，但卻不適用於純粹為逃避繳付印花稅法律責任的修訂。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 條的規定：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，以及任何人如意圖詐騙政府而違反有關規定即屬犯罪。

處理方法

3. 在完成交易前，買賣協議的雙方可更改買賣價或其他條款。該條例第 29C(7)條規定，如一份可予徵收印花稅買賣協議由兩份或以上的文書組成，包括主要文書及補充文書，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。在評定主要文書的應繳印花稅款額時，印花稅署會考慮所有於加蓋印花時存在的事實。

(a) 更改樓價後才加蓋印花

可予徵收印花稅的買賣協議必須於簽立後的 30 天內¹加蓋印花。只要該買賣協議並未加蓋印花（例如加蓋印花限期未屆滿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，納稅人提交主要文書連同補充文書加蓋印花時，印花稅署會以補充文書的最後修訂買賣價來計算主要文書的應繳印花稅。

(b) 更改樓價前已加蓋印花

如買賣協議已根據其買賣價加蓋印花，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，及後樓價在簽立售賣轉易契前增加，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³適用。

查詢

4. 如有查詢，請致電或以書面聯絡本署，詳情如下：-

電話號碼： 2594 3202

傳真號碼： 2519 9025

地址： 香港九龍啟德協調道 5 號稅務中心 1 樓

註：此註釋並無法律約束力，亦不會影響任何人士向法庭上訴的權利。

印花稅署

2023 年 1 月

U3/SOA/PN03B (10/2022)

¹ 如在加蓋印花期限的首 14 天內，一份買賣協議被另一份買賣協議所取代，而該第二份買賣協議是由相同的買賣各方以相同條款訂立，則該第二份協議的加蓋印花期限為不遲逾其簽立日期後 30 天。

² 在符合指明條件下，任何人可於該條例第 29C(11)至(13)條廢除前（即 2011 年 6 月 30 日之前），向署長申請延長加蓋印花期限。因此，延遲繳交印花稅只適用於上述條文廢除前已獲署長批准的個案。

³ 該條例第 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。