



中華人民共和國香港特別行政區政府
稅務局

印花稅署釋義及執行指引

第 7 號

買家印花稅

本指引旨在為納稅人及其授權代表提供資料。它載有本指引公布時稅務局對有關稅例的釋義及執行慣例。引用本指引不會影響納稅人向法院提出上訴的權利。

稅務局局長 黃權輝

2014 年 7 月

印花稅署釋義及執行指引

第 7 號

目錄

	段數
引言	1
範圍	5
「買家印花稅」稅率	7
「香港永久性居民」的定義	8
可予徵收印花稅的文書	
徵收的準則	10
送贈契	14
共同購買人的一系列協議	15
「依據」可予徵收印花稅的買賣協議簽立的 售賣轉易契	16
按揭或押記	17
信託安排	18
遺產	19
聯名取得	20
住宅物業	21
泊車位	23
交換或分劃不動產的文書	
交換住宅物業	24
以住宅物業交換非住宅物業	26
分劃住宅物業	27
豁免及退款	
香港永久性居民	28
近親	31
替代物業	34
法院命令	37

按揭物業	38
精神上無行為能力的人	39
向慈善機構作出餽贈	44
相聯法人團體	45
重建住宅物業的退稅安排	46
須負法律責任的人	53
可接納為證據的文書	54
繳稅期限	55
補充「買家印花稅」	57
裁定及上訴	58
退還「買家印花稅」款項	59
罰款	60
常見問題	62
附件	

引言

根據《印花稅條例》(第117章)(「該條例」)，所有住宅物業的買賣協議一般都須徵收「從價印花稅」。印花稅署釋義及執行指引第1號(修訂本)概述了在「從價印花稅」方面有關住宅物業買賣協議和其後的售賣轉易契加蓋印花的規定，以及印花稅署署長(「署長」)沿用的執行慣例。

2. 為遏抑短期投機活動，由2010年11月20日起，短期買賣或轉讓住宅物業須在「從價印花稅」之上，加徵「額外印花稅」。為了進一步應對過熱的住宅物業市場，政府延長了須徵收「額外印花稅」的交易的物業持有期及提高了「額外印花稅」的稅率，以加強「額外印花稅」措施的力度，有關法例於2012年10月27日生效。印花稅署釋義及執行指引第5號(修訂本)概述了有關「額外印花稅」的加蓋印花規定，以及署長沿用的執行慣例。

3. 在房屋供應偏緊的情況下，為優先滿足香港永久性居民的置居需要，財政司司長於2012年10月26日宣布政府將修訂《印花稅條例》，除「從價印花稅」及第2段所述的加強版「額外印花稅」外，購入住宅物業會被徵收「買家印花稅」。為實施建議的「買家印花稅」，政府當局在2012年12月28日向立法會提交《2012年印花稅(修訂)條例草案》(「該條例草案」)。該條例草案獲制定成為《2014年印花稅(修訂)條例》(「該修訂條例」)，並於2014年2月28日在憲報刊登。該修訂條例內有關「買家印花稅」的條文由2012年10月27日起生效(「生效日期」)。有關「買家印花稅」的主要條文載於該條例第29CB條、第29DB條、附表1第1(1AAB)類及第1(1C)類。

4. 在生效日期或之後就買賣住宅物業所簽訂的可予徵收印花稅的買賣協議(「可予徵收印花稅的買賣協議」的定義，請參閱第11段)，一般須予以徵收「買家印花稅」。主要例外的情況是購入住宅物業的購買人為代表自己行事的香港永久性居民。如果在取得該物業時沒有簽訂可予徵收印花稅的買賣協議，則售賣轉易契須予以徵收「買家印花稅」。本執行指引概述署長如何引用有關「買家印花稅」的條文及稅務局的執行慣例。

範圍

5. 除非獲豁免(請參閱第28至52段關於豁免的部分),任何於生效日期或之後就購買住宅物業所簽訂的買賣協議或售賣轉易契,須根據該條例第29CB條及附表1第1(1C)類,或該條例第29DB條及附表1第1(1AAB)類,予以徵收「買家印花稅」。

6. 一般而言,任何無須予以徵收「從價印花稅」的文書,亦無須予以徵收「買家印花稅」。若一份可予徵收印花稅的買賣協議是於生效日期或之後簽訂,而就相同的買賣各方於該日期前以相同條款訂立了另一份可予徵收印花稅的買賣協議,該協議亦無須予以徵收「買家印花稅」。

「買家印花稅」稅率

7. 「買家印花稅」是根據物業交易的代價款額或該住宅物業的市值(以較高者為準),以15%的稅率計算。「買家印花稅」是在可予徵收印花稅的買賣協議或售賣轉易契須予以徵收的其他印花稅(例如「從價印花稅」及「額外印花稅」)之上加徵的。

「香港永久性居民」的定義

8. 根據該條例,「香港永久性居民」是指持有有效永久性居民身分證的人士,亦包括無須申請發給或換領身分證的老年人、失明人或體弱的人,而該等人士如申請,便有權獲發永久性居民身分證。

9. 公司具獨立法人身分,有別於其股東及董事,亦不符合「香港永久性居民」的定義。因此,有限公司,不論其股東及董事的居民身分,於生效日期或之後購買住宅物業,均須繳納「買家印花稅」。

可予徵收印花稅的文書

徵收的準則

10. 「買家印花稅」適用於生效日期或之後簽立有關住宅物業的可予徵收印花稅的買賣協議。如果沒有就該住宅物業交易簽

立可予徵收印花稅的買賣協議，有關的售賣轉易契須予以徵收「買家印花稅」。

11. 根據該條例第29A(1)條，可予徵收印花稅的買賣協議為按附表1第1(1A)類可予徵收印花稅的買賣協議。可予徵收印花稅的買賣協議包括臨時買賣合約及正式買賣合約。凡在一項住宅物業交易中，相同的買賣各方以相同條款簽訂多於一份可予徵收印花稅的買賣協議，須予以徵收「買家印花稅」的文書為須予以徵收「從價印花稅」的買賣協議。此外，如一份可予徵收印花稅的買賣協議是由兩份或多於兩份文書(即一份主要協議及補充協議)組成，則只有主要協議須予以徵收「買家印花稅」。

12. 根據該條例第2條所載的定義，轉易契是指將任何不動產轉讓或歸屬任何人的一切文書(包括退回書)及一切法庭判令或命令。就買賣交易而言，轉易契即樓宇轉讓契約。轉易契亦包括非買賣轉讓物業的送贈契。如果轉易契由兩份或多於兩份文書組成，則第一份文書會被徵收「買家印花稅」(如適用)。

13. 附件中的例子闡明「買家印花稅」在不同情況下的應用及計算方法。

送贈契

14. 如果一名非香港永久性居民在生效日期或之後藉送贈契取得住宅物業，有關送贈契或轉易契與可予徵收印花稅的買賣協議般，須予以徵收「買家印花稅」。

共同購買人的一系列協議

15. 以下例子闡釋當就相同的住宅物業訂立兩份買賣協議，並涉及共同購買人〔一位或多位〕時的不同情況下，如何徵收「買家印花稅」：

情況一 (第二份協議的購買人數目多於第一份協議)

<u>文書</u>	<u>售賣人</u>	<u>購買人</u>
協議一	A	B + C
協議二	A	B + C + D

A簽訂協議一，在該份文件中訂立合約出售一個住宅物業予B和C。B及C均為香港永久性居民。在交易完成前，A簽訂了協議二，在該份文件中協議出售該物業予B、C和D。D為非香港永久性居民。在這個案中，B和C在簽訂協議一的日期取得該物業，而D則可算於協議二的日期自B及C取得了該物業的三分之一權益。除非獲豁免，「買家印花稅」須按協議二的代價款額或該住宅物業的市值(以較高者為準)徵收。

情況二 (第二份協議的購買人數目少於第一份協議)

<u>文書</u>	<u>售賣人</u>	<u>購買人</u>
協議一	A	B + C + D
協議二	A	B

A簽訂協議一，在該份文件中訂立合約出售一個住宅物業予B、C和D。B為非香港永久性居民。在交易完成前，A簽訂了協議二，在該份文件中協議將該物業單獨出售予B。在這個案中，B、C和D在簽訂協議一的日期取得該物業，而B則可算於協議二的日期自C及D取得了該物業的三分之二權益。除非獲豁免，協議一及協議二均須按其代價款額或該住宅物業的市值(以較高者為準)予以徵收「買家印花稅」。

「依據」可予徵收印花稅的買賣協議簽立的售賣轉易契

16. 以下例子闡釋「買家印花稅」的條文如何適用於「依據」可予徵收印花稅的買賣協議簽立的售賣轉易契的情況：

情況三 (當一份售賣轉易契是「依據」一份可予徵收印花稅的買賣協議而簽立，將住宅物業轉讓予載列在該協議中為購買人的人士和另外沒有載列在該協議中的其他人士)

<u>文書</u>	<u>售賣人</u>	<u>購買人</u>
協議	A	B + C
轉易契	A	B + C + D

A簽訂一份協議，在該協議中，他訂立合約出售一個住宅物業予B和C。B和C為香港永久性居民。在其後訂立轉易契時，購買人改為B、C和D。D為非香港永久性居民。這個案中，B和C在簽訂協議的日期取得該物業，而D則可算在轉易契的日期自B及C取得了該物業的三分之一權益。除非獲豁免，「買家印花稅」須按轉易契的代價款額或該住宅物業的市值(以較高者為準)徵收。

情況四 (當售賣轉易契將住宅物業轉讓予部分載列(但並非全部載列)在可予徵收印花稅的買賣協議中為購買人的人士)

<u>文書</u>	<u>售賣人</u>	<u>購買人</u>
協議	A	B + C + D
轉易契	A	B

A簽訂一份協議，在該協議中，A訂立合約出售一個住宅物業予B、C和D。B為非香港永久性居民。在其後訂立轉易契時，購買人僅為B。在這個案中，B、C和D在簽訂該協議的日期取得該物業，而B則可算在轉易契的日期自C及D取得了該物業的三分之二權益。除非獲豁免，協議及轉易契均須按轉易契的代價款額或該住宅物業的市值(以較高者為準)予以徵收「買家印花稅」。

按揭或押記

17. 一如既往，署長認為該條例第29A(1)條中「買賣協議」的定義(c)段並不適用於關於住宅物業的真正按揭或押記的文書，因該文書並沒有賦予即時或自動出售該物業的權利。承按人只可於按揭人未能償還按揭貸款的情況下行使權利。因此，真正按揭或押記的文書並不會被視為買賣協議，亦不會被徵收「買家印花稅」。承按人把關於住宅物業的真正按揭或押記轉讓予另一承按人也不會被徵收「買家印花稅」。只有那些偽裝成按揭(例如包含不可撤銷授權書)的文書，其不只為貸款提供抵押，而是明確地或暗地裏提供立即或自動處置住宅物業的權利，才會被視為買賣協議及須予以徵收「買家印花稅」。

信託安排

18. 任何人士以受託人身分代表一名香港永久性居民簽署一份買賣協議或售賣轉易契，須繳交「買家印花稅」，除非該香港永久性居民屬「精神上無行為能力的人」（請參閱第39至43段）。

遺產

19. 根據遺囑或無遺囑繼承法轉讓住宅物業，無須繳納印花稅。然而，遺產受益人可能偏離遺囑或無遺囑繼承法的條文，自行在他們之間分配該物業。有某些個案，受益人甚至以法人團體去持有獲分配的資產。這類再分配的個案每每令某些受益人獲得多於其根據遺囑或無遺囑繼承法有權獲分配的份額。該等無償產權處置如送贈契般，須予以徵收印花稅包括「買家印花稅」（如適用）。

聯名取得

20. 除非獲豁免，由一名香港永久性居民及一名非香港永久性居民以聯權或分權方式共同取得住宅物業，不論該非香港永久性居民在取得物業中所佔權益的份額，「買家印花稅」須按該物業的總購入價或價值（以較高者為準）徵收。

住宅物業

21. 根據該條例第29A(1)條的定義，住宅物業指不屬於「非住宅物業」的不動產。「非住宅物業」則指任何不動產，而根據以下文書的現有條件：

- (a) 一份政府租契或政府租契協議；
- (b) 一份《建築物管理條例》(第344章)第2條所指的公契；
- (c) 一份根據《建築物條例》(第123章)第21條發出的佔用許可證；或
- (d) 署長所信納對該不動產的批准用途有效地予以限制的任何其他文書，

該不動產在與其有關的政府租契年期內或在與其有關的已協定政府租契年期內(以適用者為準)，任何時間均不得全部或部分用作住宅用途。

22. 因此，「住宅物業」及「非住宅物業」的分類是按照批准用途而非實際用途而定。

泊車位

23. 「買家印花稅」適用於取得住宅物業的文書，視乎個別情況，泊車位或會被視為有關住宅物業的一部分。一般來說，如果泊車位與住宅物業並非分開和不同的物業，有關購買住宅物業及泊車位的文書須按整項交易的價值，予以徵收「買家印花稅」。然而，如果泊車位與住宅物業屬分開及獨立的物業，且不可以作住宅用途，該泊車位的價值不會被徵收「買家印花稅」。

交換或分劃不動產的文書

交換住宅物業

24. 如果某人以一份文書把其住宅物業交換另一個住宅物業，並須為達致價值相等而付出或給予任何代價(「為達到相等價值而付出的代價」)，該文書須予以徵收「買家印花稅」。可予徵收印花稅的買賣協議或售賣轉易契以「為達到相等價值而付出的代價」徵收印花稅的原則，亦適用於計算該文書的應繳「買家印花稅」。換言之，就交換不動產，除以下第26段所述的情況外，「買家印花稅」將會按「為達到相等價值而付出的代價」計算，而該支付「為達到相等價值而付出的代價」的人士會被視為購買人或承讓人。然而，如果該人為香港永久性居民，並且是代表自己行事以取得該住宅物業，有關文書可獲豁免「買家印花稅」。

情況五

X先生並非香港永久性居民，他持有住宅物業A；Y先生則為香港永久性居民，他持有住宅物業B。在2013年9月30日，他們簽訂交換協議，由X先生支付Y先生100萬元，作為「為達到相等價值而付出的代價」。

應繳「買家印花稅」款額

「買家印花稅」將會按「為達到相等價值而付出的代價款項」計算，而該名非香港永久性居民X先生須支付「為達到相等價值而付出的代價」，他會被視為購買人。「買家印花稅」須以稅率15%來徵收，應繳「買家印花稅」的款額為15萬元(100萬元x 15%)。

情況六

X先生並非香港永久性居民，他持有住宅物業A；Y先生則為香港永久性居民，他持有住宅物業B。在2013年9月30日，他們簽訂交換協議，由Y先生支付X先生100萬元，作為「為達到相等價值而付出的代價」。

應繳「買家印花稅」款額

Y先生須支付「為達到相等價值而付出的代價」，他會被視為購買人。由於Y先生為香港永久性居民，有關交換協議無須予以徵收「買家印花稅」。

25. 如果所列明的「為達到相等價值而付出的代價」少於物業價值的差價，則「買家印花稅」將按物業價值的差價徵收(見該條例第27條及第29F條)。

以住宅物業交換非住宅物業

26. 任何人士以其非住宅物業交換一個住宅物業，不論是否需要支付「為達到相等價值而付出的代價」，有關文書須按住宅物業的價值予以徵收「買家印花稅」，獲轉讓住宅物業的人士會被視為購買人或承讓人。若該人為香港永久性居民，他是代表自己行事以取得該住宅物業，該物業交換文書可獲豁免「買家印花稅」。當以住宅物業(「首交換物業」)交換非住宅物業連住宅物業(統稱為「次交換物業」)，由於首交換物業及次交換物業構成該交換的標的項目，就「買家印花稅」而言，有關交易會被視為以住宅物業交換住宅物業。因此，除該條例第27條及第29F條另有規定外，有關交換文書須按「為達到相等價值而付出的代價」，予以徵收「買家印花稅」。

情況七

與情況五相同，但物業A為非住宅物業。物業B的價值為800萬元。

應繳「買家印花稅」款額

該交換協議須根據住宅物業的價值予以徵收「買家印花稅」，而該非香港永久性居民X先生會被視為購買人。「買家印花稅」須以稅率15%來徵收，應繳「買家印花稅」的款額為800萬元x 15% = 120萬元。

分劃住宅物業

27. 除該條例第27條及第29F條另有規定外，住宅物業的分劃契或分劃同意書(視乎情況而定)，將分別根據該條例第25(7)條或第29C(10)條，按「為達到相等價值而付出的代價」予以徵收印花稅，包括「買家印花稅」(如適用)。

情況八

A先生與B先生(B先生並非香港永久性居民)共同擁有一幢三層的住宅大廈。透過一份分劃契約，雙方同意第一層價值5百萬元的樓層分配予A先生而B先生則獲分配其餘價值9百萬元的樓層。A先生與B先生並非近親。

應繳「買家印花稅」款額

該分劃契約須根據被分劃物業價值的差額予以徵收「買家印花稅」，因B先生獲分配較高價值的住宅物業，他會被視為承讓人，而他並非香港永久性居民，應繳「買家印花稅」款額為 $[900\text{萬元} - (500\text{萬元} + 900\text{萬元})/2] \times 15\% = 30\text{萬元}$ 。

豁免及退款

香港永久性居民

28. 當署長信納購買人或承讓人，或每名購買人或每名承讓人在取得住宅物業時是代表自己行事的香港永久性居民(即該人為物業的法定及實益擁有人)，有關的住宅物業買賣協議或售賣

轉易契，無須予以徵收「買家印花稅」。為令署長信納，購買人或承讓人必須提交由署長指明的法定聲明正本，聲明他/她是「香港永久性居民」，以及他/她是代表自己行事以取得住宅物業。如有需要，署長可要求購買人或承讓人提供證據，例如支付代價款額的資金來源，以證明其在交易中是代表自己行事。

29. 如購買住宅物業涉及由購買人或承讓人以外的人士提供資金，或會構成歸復信託或法定信託。有關資金會以餽贈、借貸或委託形式提供。由於購買人或承讓人對有關資金提供的事實及背景有全面認知，故最適合去確定有關資金的性質，及聲明他/她是否代表自己行事以取得物業。

30. 署長接納一些個案(包括該人在簽立有關文書時事實上是歸復信託或法定信託的信託人)在呈交文書加蓋印花時，未必可以清晰或即時確定有關文書是否須予以徵收「買家印花稅」。當申請人作出法定聲明以支持他/她豁免「買家印花稅」的申請，他/她須注意：

- (a) 一份文書的應繳印花稅稅負取決於簽立文書當日存在的情況；以及
- (b) 他/她在作出該法定聲明時，必須真誠相信所聲明的事實乃真實的。

如果其後發現文書在簽立日期不符合有關豁免的條件，署長可追討任何少收的稅款。

近親

31. 沿用「額外印花稅」適用的原則，如果交易所涉及的人士全屬近親，一般可獲豁免「買家印花稅」。兩名人士當中，如其中一人為另一人的父母、配偶、子女、兄弟或姊妹，他們屬近親。如多於兩名人士，只有他們當中每一人均為其餘每一人的父母、配偶、子女、兄弟或姊妹，他們才屬近親。就「買家印花稅」來說，署長會按一般的解釋接納有血緣關係者、有半血緣關係者，及有夫婦關係、領養或繼養關係的人士為有關人士的父母、配偶、子女、兄弟或姊妹。

32. 如果有證明令署長信納，有關交易屬任何下列情況，可獲豁免繳納「買家印花稅」：

- (a) 由香港永久性居民及近親共同取得住宅物業，不論其近親是否香港永久性居民，而各購買人均是代表自己行事。

要符合此項豁免規定，所有購買人或承讓人必須屬近親。

- (b) 轉讓住宅物業予屬非香港永久性居民的近親，或予多於一名近親，而其中一人或以上屬非香港永久性居民；及各承讓人均是代表自己行事。

如可予徵收印花稅的買賣協議或轉易契中有多於一名購買人或承讓人，所有購買人或承讓人亦須屬近親。

- (c) 提名原有購買人的近親接受住宅物業權益，不論其近親是否香港永久性居民，而各被提名人均是代表自己行事。如果多於一名被提名人，所有被提名人亦須屬近親。

- (d) 在有關住宅物業的可予徵收印花稅的買賣協議或售賣轉易契上加入/刪除原有購買人的近親，不論其近親是否香港永久性居民，而各人均是代表自己行事。

33. 就以「非香港永久性居民近親」為理由申請豁免，該屬非香港永久性居民的購買人或承讓人必須遞交由署長指明的法定聲明正本，以證明他/她是代表自己行事以取得物業。

替代物業

34. 雖然可予徵收印花稅的買賣協議或售賣轉易契中的購買人或承讓人並非香港永久性居民，如果有證明令署長信納該購買人或承讓人代表自己行事，而他/她取得該住宅物業（「替代物業」）是用以代替由他/她單獨或與其他人士共同擁有的另一住宅物

業(「原有物業」)，而該原有物業是因以下情況出售或被收回的，有關文書不須予以徵收「買家印花稅」：

- (a) 由市區重建局取得；
- (b) 根據《收回土地條例》(第 124 章) 第 3 條發出的命令被收回或根據該條例第 4A 條被購買；
- (c) 依據由土地審裁處根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)第 4(1)(b)(i)條而作出的售賣令出售；
- (d) 根據《地下鐵路(收回土地及有關規定)條例》(第 276 章)第 4(1)條作出的命令被收回；
- (e) 根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)第 13(1)條作出的命令被收回；
- (f) 根據《鐵路條例》(第 519 章)第 16(1)條或 28(1)條作出的命令被收回；
- (g) 根據《土地徵用(管有業權)條例》(第 130 章)第 3(1)條或第 3(2)條作出的命令被徵用；或
- (h) 根據《土地排水條例》(第 446 章)第 37(2)條作出的命令被收回。

35. 如原有的住宅物業是由兩名或多名人士聯名擁有，他們每人可以單獨或與其他共同擁有人(或他們中的任何人)購置一個替代物業。此外，如購買人或承讓人與任何其他並非原有物業擁有人的人士共同取得替代物業，豁免亦適用於該可予徵收印花稅的文書，猶如購買人或承讓人是在香港永久性居民一樣。

36. 以替代物業為理由的豁免申請，屬非香港永久性居民的購買人或承讓人必須提交由署長指明的法定聲明正本，以聲明他/她是代表自己行事以取得物業。

法院命令

37. 如果有證明令署長信納可予徵收印花稅的買賣協議或售賣轉易契是依據法院判令或命令而作出的，該文書無須予以徵收「買家印花稅」。若轉易契屬法院把住宅物業轉讓或歸屬予承讓人的判令或命令，包括不論是否屬《稅務條例》(第112章)第2條所指的財務機構的承按人取得的止贖令，有關豁免亦適用。就此而言，「法院」是指任何具司法管轄權的香港特別行政區法院。

按揭物業

38. 如果有證明令署長信納，轉易契是把一個按揭住宅物業轉讓或歸屬予該物業的承按人(該承按人須屬《稅務條例》(第112章)第2條所指的財務機構)，或該承按人委任的接管人，該售賣轉易契無須予以徵收「買家印花稅」。

精神上無行為能力的人

39. 如有證明令署長信納可予徵收印花稅的買賣協議或售賣轉易契中的任何購買人或承讓人，在有關交易中是以受託人或監護人身分為另一人行事，而該另一人是香港永久性居民並屬「精神上無行為能力的人」，署長在確定該文書是否須予以徵收「買家印花稅」時，須將該另一人視為文書中的購買人或承讓人，取代該受託人或監護人。因此，如屬香港永久性居民的「精神上無行為能力的人」，由其監護人或受託人代表取得住宅物業，有關交易會獲豁免「買家印花稅」，而有關住宅物業的實益擁有人仍為該「精神上無行為能力的人」。由於該受託人或監護人只是代表「精神上無行為能力的人」，因此該受託人或監護人的居民身分是不相關的。

40. 「精神上無行為能力的人」是指《精神健康條例》(第136章)所指患有精神紊亂或屬弱智，及因其精神狀態而沒有能力處理和管理其財產及事務的人士。署長會要求申請人呈交證明文件，例如依據《精神健康條例》(第136章)作出的法院命令或監護令的副本，以證明受益人因精神上無行為能力，以至沒有能力處理及管理其財產及事務。

41. 就「受託人」和「監護人」而言，署長會按一般解釋接納「受託人」為指對另一方負有受信或保密關係的一方；特別是持有財產的法定所有權，以信託形式為另一方持有財產，並對該受益人負有受信責任的一方。「監護人」則是指具有法定權限和責任的一方，以照顧另一方的人身或財產，特別是由於對方未成年、無行為能力或殘疾。

42. 如購買人或承讓人聲稱是以受託人身分代表屬香港永久性居民的「精神上無行為能力的人」行事，他/她須提供證明文件，例如有效和具法律約束力的信託文書。視乎實際情況，署長可要求申請人呈交其他證明文件，例如購買物業的資金來源和證明受託人與「精神上無行為能力的人」的關係的核證文件等。就監護人的身分，則須呈交證明文件，以證明申請人有法定權力作該「精神上無行為能力的人」的監護人，例如由法院或監護委員會發出的監護令等。

43. 署長在確定買賣協議或轉易契是否須予以徵收「買家印花稅」時，須將該「精神上無行為能力的人」視為購買人或承讓人，取代該受託人或監護人。同樣地，如售賣人或轉讓人在有關交易中，是以受託人或監護人身分為屬香港永久性居民的「精神上無行為能力的人」行事，署長會將該「精神上無行為能力的人」視為售賣人或轉讓人，取代該受託人或監護人。

向慈善機構作出饋贈

44. 根據該條例第 44 條，完成餽贈住宅物業予根據《稅務條例》(第 112 章) 第 88 條獲豁免繳稅屬公共性質的慈善機構或慈善信託的轉易契，可獲豁免「買家印花稅」。

相聯法人團體

45. 如果有證明令署長信納，有關可予徵收印花稅的買賣協議或售賣轉易契，是把住宅物業由一根據該條例第 45(2)條所指的相聯法人團體轉讓至另一相聯法人團體，該買賣協議或售賣轉易契根據該條例第 45 條可獲豁免「買家印花稅」。

重建住宅物業的退稅安排

46. 除非獲豁免，購買住宅物業作重建用途，須繳納「買家印花稅」。某人如曾就用以取得住宅物業作重建用途的文書繳付了「買家印花稅」，在符合特定條件的情況下，可申請退回已繳付的「買家印花稅」。重建物業的退稅機制基於兩大原則，即有關發展商已經擁有整個將會重建的地段的業權；及有證據令署長信納他會將有關地段作重建之用。

47. 如接獲申請並有關住宅物業是一個地段或構成某地段的其中一部分(「該地段」)，而申請人單獨或聯同相聯法人團體已成為該地段擁有人，且符合下述第 48 段所列明的條件，署長可退回由申請人支付的「買家印花稅」。有些情況下，該地段(全部或部分，及不論是否連同其他地段)，可能會交回政府；或由政府根據《收回土地條例》(第 124 章)第 4A 條取得、或根據該條例第 3 條發出的命令收回，而業主獲政府批出新地段(「新地段」)作為重建之用。如符合下述第 48 段所列明的條件，申請人仍可要求退回已繳付的「買家印花稅」。

48. 上述第 47 段就退回已繳付的「買家印花稅」所須的條件是申請人單獨或聯同相聯法人團體：

- (a) 已獲得建築事務監督根據《建築物條例》(第 123 章)同意就該地段或新地段展開任何基礎工程(不論是否連同任何其他地段)；或
- (b) 已—
 - (i) 拆卸處於該地段或新地段上的所有建築物(如有的話)，但不包括根據任何條例禁止拆卸的建築物；及
 - (ii) 就該地段或新地段上進行的建築工程的有關圖則及詳圖已獲得建築事務監督批核(不論是否連同任何其他地段)。

49. 就已分劃成不可分割份數的地段而言，當某人成為該地段所有不分割份數的法定擁有人時，方成為該地段的擁有人。就

該條例而言，「地段」的意思是取自《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)第 2(1)條，

- (a) 指 —
 - (i) 屬政府租契標的任何一片或一幅地；
 - (ii) 藉《地稅及地價(分攤)條例》(第 125 章)第 8(3)或 27(2)條為施行該條例而當作為一個地段的任何分段；
- (b) 包括該地段的分段及小分段。

50. 如果住宅物業其後已由該人(為一法人團體)轉讓予其相聯法人團體，若符合上述第47及48段的規定，後者亦可申請退還由前者繳交的「買家印花稅」。另一方面，如果發展商向第三方售賣人購入住宅物業作重建，該發展商不能申請退回由該售賣人於購入有關住宅物業時所繳付的「買家印花稅」。然而，該發展商仍可根據上文提及的機制，申請退回其於購入有關用作重建的住宅物業時所繳納的「買家印花稅」。

51. 就多家公司分別購入住宅物業以作共同發展，該等公司作為地段的共同擁有人，如符合上述第47及48段所述的條件，可分別申請退還各自於購入該不同住宅物業時所繳付的「買家印花稅」。

52. 退稅機制並不涵蓋購買住宅物業作翻新或修葺。如果非香港永久性居民取得住宅物業後進行修葺或翻新工程，有關的可予徵收印花稅的買賣協議或售賣轉易契(視乎情況而定)會被徵收「買家印花稅」。

須負法律責任的人

53. 只有可予徵收印花稅的買賣協議或售賣轉易契上的購買人或承讓人須負法律責任繳納「買家印花稅」。因此，純粹使用文書的人士不會負上繳納「買家印花稅」的法律責任。

可接納為證據的文書

54. 該條例第 15 條規定，除在刑事法律程序及署長為追討印花稅或罰款而提出的民事法律程序外，沒有加蓋適當印花的文書一般不得在法律程序中被收納為證據。然而，考慮到無辜的第三者在法律程序中呈交有關文書的權利不應因購買人不繳納「買家印花稅」而受影響，只要呈交有關文件作為證據的人不是該文書中的購買人或承讓人，該未加蓋適當「買家印花稅」的文書仍可在民事法律程序中被收納為證據。

繳稅期限

55. 該條例附表 1 第 1(1C)類規定，可予徵收印花稅的買賣協議須在加蓋「從價印花稅」及「額外印花稅」時加蓋「買家印花稅」，一般而言，在買賣協議簽立日期後的 30 天內。同樣地，該條例附表 1 第 1(1AAB)類規定，售賣轉易契加蓋「買家印花稅」的期限，亦與有關「從價印花稅」及「額外印花稅」的期限相同，即為該轉易契簽立日期後的 30 天內。

56. 根據該條例第 70 條，如任何可予徵收「買家印花稅」的文書的加蓋印花期限始於該修訂條例在憲報刊登之日，亦即 2014 年 2 月 28 日（「刊憲日」），則該加蓋印花的期限須以刊憲日翌日起計的 30 日的限期取代。因此，任何在 2012 年 10 月 27 日（「買家印花稅」的生效日期）至刊憲日之前簽立，並已經加蓋其他印花的須予以徵收「買家印花稅」的買賣協議或售賣轉易契，繳付適用「買家印花稅」的限期為 2014 年 2 月 28 日後的 30 天（由於 2014 年 3 月 30 日為星期日，即 2014 年 3 月 31 日或之前）。

補充「買家印花稅」

57. 該條例第 27 條及第 29F 條規定，如可予徵收印花稅的買賣協議或售賣轉易契所列明的代價少於有關物業的價值，所有適用印花稅（包括「從價印花稅」、「額外印花稅」及「買家印花稅」）將於其後按該物業的價值徵收。

裁定及上訴

58. 該條例並沒有條文容許納稅人可基於財務困難或個人情況而獲豁免「買家印花稅」。但納稅人可就一份文書應繳付的「買家印花稅」，基於(i)文書不須予徵收「買家印花稅」；及/或(ii)該文書須徵收的「買家印花稅」款額不正確的原因，提出上訴(該條例第 14 條)。若要遵循此上訴途徑，納稅人須首先根據該條例第 13 條要求署長(須繳付裁定費)就該文書作出裁定。裁定是署長透過發出評稅表達他對上述兩項問題的意見。如納稅人不滿意該評稅，可於評稅發出日期起計的 1 個月內，向區域法院提出上訴。有關上訴通知書須送達香港灣仔政府大樓 6 樓區域法院司法常務官。

退還「買家印花稅」款項

59. 與「從價印花稅」和「額外印花稅」相同，可予徵收印花稅的買賣協議如被取消、廢止或撤銷或在其他方式下未予履行(非因該條例第 29C(5AA)條下所訂定的轉售情況)，繳付該「買家印花稅」的人士可於該協議被取消、廢止或撤銷後 2 年內，或(如該協議未予履行)在該協議所協定的交易完成日期後 2 年內，向署長提出退還款項的申請。

罰款

60. 如可予徵收印花稅的買賣協議沒有在限期前就「買家印花稅」加蓋印花，該條例第 9(1)條規定須在適用的稅項上施加逾期加蓋印花罰款。署長可以追討民事債項的方式向所有責任方追討任何欠繳的「買家印花稅」和適用罰款。此外，未加蓋印花的可予徵收印花稅買賣協議或轉易契不可在土地註冊處登記，因此購買人或承讓人不能取得登記帶來的相關法律權益。

61. 根據印花稅條例第 9(2)條，署長可減免因逾期加蓋印花而須繳付的全部或部分罰款。雖然減免罰款是酌情處理並須以每宗個案的個別情況作考慮，署長在政府網頁公布了一般指引，屬主動披露個案及並非蓄意延誤，署長通常會按逾期時間並以較寬

鬆的 14%徵收罰款，款額最少為 500 元。如發現再次或重複多次逾期加蓋印花，所徵收的罰款會加重。

常見問題

62. 本局已在網頁(www.ird.gov.hk)製備了一些常見問題，以解答一些普遍遇到的問題。

闡明「買家印花稅」的應用及計算方法的例子

例一（非香港永久性居民於 2012 年 10 月 27 日或之後取得住宅物業）

陳先生並非香港永久性居民，他在 2012 年 11 月 1 日簽立臨時買賣合約，以 300 萬元購入一個住宅物業。正式買賣合約在 2012 年 11 月 15 日簽訂。陳先生是否須繳納「買家印花稅」？

由於陳先生並非香港永久性居民，且他是在 2012 年 10 月 27 日或之後取得該住宅物業，他須就該項交易繳納「買家印花稅」。須繳付的「買家印花稅」為 450,000 元(即 300 萬元 x15%)。

例二（非香港永久性居民於 2012 年 10 月 27 日之前取得住宅物業）

陳先生並非香港永久性居民，他在 2012 年 10 月 15 日簽立臨時買賣合約以購入一個住宅物業，但正式買賣合約在 2012 年 11 月 15 日才簽訂。陳先生是否須繳納「買家印花稅」？

由於陳先生在 2012 年 10 月 27 日之前已取得該住宅物業，因此，他無須就該項交易繳納「買家印花稅」。

例三（香港永久性居民與其非香港永久性居民的近親於 2012 年 10 月 27 日或之後共同取得住宅物業）

李先生為香港永久性居民，他與其配偶張女士在 2012 年 11 月 1 日以 400 萬元共同購入一個住宅物業。張女士不是香港永久性居民。他們是否須就該項交易繳納「買家印花稅」？

香港永久性居民與其近親(即配偶、父母、子女、兄弟及姊妹)共同購入住宅物業，是無須繳納「買家印花稅」的；因此，李先生和張女士無須就以上交易繳納「買家印花稅」。

例四 (香港永久性居民與不是近親的非香港永久性居民於 2012 年 10 月 27 日或之後共同取得住宅物業)

王先生和何先生在 2012 年 11 月 1 日以 400 萬元共同購入一個住宅物業，王先生為香港永久性居民，但何先生並不是香港永久性居民。王先生和何先生並非近親。他們就以上交易須繳納的「買家印花稅」是多少？

如住宅物業是由一位香港永久性居民及一位非香港永久性居民以聯權或分權共同購入，而他們不是近親，則不論該非永久性居民所佔物業的業權比例，均須以該物業的總購入價或價值(以較高者為準)，計算「買家印花稅」。在以上例子，須繳納的「買家印花稅」為 600,000 元(即 400 萬元 x 15%)。

例五 (在買賣協議內加入一位非香港永久性居民)

李先生為香港永久性居民，在 2012 年 11 月 1 日簽立臨時買賣合約，以 500 萬元購入一個住宅物業，在 2012 年 11 月 30 日所簽訂的正式買賣合約內加入張女士，作為物業的其中一位聯權擁有人。張女士並不是香港永久性居民，她也並非李先生的近親。他們是否須就該項交易繳納「買家印花稅」？須繳納的「買家印花稅」是多少？

在以上例子，張女士會被視為從李先生購入部分的業權。由於張女士並非李先生的近親，有關交易不獲豁免「買家印花稅」，因此李先生及張女士須按物業的總代價或價值(以較高者為準)，繳納「買家印花稅」。須繳納的「買家印花稅」為 750,000 元(即 500 萬元 x 15%)。

例六 (在售賣轉易契內加入一位非香港永久性居民)

李先生為香港永久性居民，在 2012 年 11 月 1 日簽立買賣合約，以 500 萬元購入一個住宅物業，在 2012 年 11 月 30 日所簽訂的轉易契內加入張女士，作為物業的其中一位聯權擁有人。張女士並不是香港永久性居民，她也並非李先生的近親。他們是否須就該項交易繳納「買家印花稅」？須繳納的「買家印花稅」是多少？

在以上例子，張女士會被視為從李先生購入部分的業權。由於張女士並非李先生的近親，有關交易不獲豁免「買家印花稅」，因此李先生及張女士須按物業的總代價或價值(以較高者為準)，繳納「買家印花稅」。須繳納的「買家印花稅」為 750,000 元(即 500 萬元 x 15%)。