



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 8 號(修訂本)

從價印花稅

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。

本指引取代 2014 年 10 月發出的指引。

印花稅署署長 黃權輝

2018 年 11 月

印花稅署釋義及執行指引

第 8 號(修訂本)

目錄

	段數
引言	1
範圍	
「從價印花稅」的稅率	6
「香港永久性居民」的定義	11
住宅物業的實益擁有人	12
取得和處置不動產的日期	17
住宅物業與非住宅物業	21
可予徵收印花稅的文書	22
一份文書涉及多個物業	26
單一住宅物業	32
提名書	34
遺產	35
交換不動產的文書	36
交換住宅物業	37
以住宅物業交換非住宅物業	38
無須繳納「從價印花稅」或第 2 標準稅率適用的情況	
香港永久性居民	40
購買住宅物業連同 1 個泊車位	46
涉及近親的住宅物業交易	49
聯名取得	50
近親之間的售賣或轉讓	51
提名	52
共同購買人的一系列文書	54
替代物業	56
法院命令	61

按揭物業	62
精神上無行為能力的人及未成年人士	63
租者置其屋計劃	69
租約	70
退還部分「從價印花稅」	
重建物業的退稅安排	71
轉換住宅物業的退稅安排	78
豁免	
向慈善機構作出餽贈	82
相聯法人團體	83
因未能完成處置住宅物業而須補交印花稅	84
須負法律責任繳稅的人	86
繳稅期限	87
可接納為證據的文書	88
常見問題	89
附件	
香港永久性居民因轉換其唯一擁有的住宅物業可申請退還部分「從價印花稅」的各種情況	

引言

為了遏抑短期投機活動及應對過熱的樓市，政府推出多輪管理需求措施。在2010年11月政府引入「額外印花稅」，適用於在2010年11月20日或之後取得，並於其後的24個月內被處置的住宅物業。在2012年10月27日，政府延長了須徵收「額外印花稅」的物業持有期，由24個月延長至36個月，及提高了「額外印花稅」的稅率，以加強「額外印花稅」的力度。在2012年10月27日，政府就取得住宅物業引入「買家印花稅」。有關「額外印花稅」及「買家印花稅」的加蓋印花規定，以及印花稅署署長（「署長」）沿用的執行慣例，分別載於《印花稅署釋義及執行指引第5號（修訂本）》及《印花稅署釋義及執行指引第7號》。

2. 為了進一步應對過熱的物業市場，財政司司長於2013年2月22日宣佈會調高住宅物業和非住宅物業的「從價印花稅」稅率；以及推前非住宅物業交易的加蓋印花時間，由向售賣轉易契徵稅改為向買賣協議徵收。當有關的修訂條例於2014年7月完成立法程序，於2013年2月23日或之後所簽立的售賣轉易契或可予徵收印花稅的買賣協議，須根據《印花稅條例》（第117章）（「該條例」）附表1第1(1)類或第1(1A)類（視乎情況而定）的較高（第1標準）稅率予以徵收「從價印花稅」。然而，在某些情況下，較低（第2標準）稅率亦會適用於售賣轉易契或可予徵收印花稅的買賣協議。第2標準稅率相當於2013年2月23日前適用的「從價印花稅」稅率。

3. 為助物業市場降溫，政府於2016年11月4日宣佈提高適用於住宅物業交易的「從價印花稅」稅率至劃一為15%。於2017年1月，政府向立法會提交《2017年印花稅（修訂）條例草案》（「2017條例草案」）。2017條例草案獲制定成為《2018年印花稅（修訂）條例》（「2018修訂條例」），並於2018年1月19日在憲報刊登。根據2018修訂條例，由2016年11月5日起，第1標準稅率分為第1部（稅率劃一為15%）及第2部（即原有第1標準稅率）。任何在2016年11月5日或以後簽立以取得住宅物業的文書，除非獲豁免或另有規定外，均須按第1標準第1部稅率繳付「從價印花稅」。2018修訂條例並沒有就某些售賣轉易契或可予徵收印花稅的買賣協議可按第2標準稅率徵收「從價印花稅」的豁免安排作出任何改變。另一方面，就香港永久性居民因轉換住宅物業而欲申請退還部分在取得新置物業時已付的「從價印花稅」，如果新置物業是於2016年11月5日或之後取得，處置其原有物業的期限亦由原先

新置物業的轉易契日期後的6個月內延長至12個月內。

4. 在審議2017條例草案期間，有立法會議員及公眾表示關注涉及香港永久性居民以一份文書購入多個住宅物業迴避繳付稅率劃一為15%的「從價印花稅」的交易日增。為解決有關問題，政府於2017年4月11日宣佈，將會收緊為香港永久性居民提供豁免按第1標準第1部稅率繳付「從價印花稅」的安排，以使有關豁免只適用於以一份文書取得「單一住宅物業」。於2017年5月，政府向立法會提交《2017年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》(「2017(第2號)條例草案」)。2017(第2號)條例草案獲制定成為《2018年印花稅(修訂)(第2號)條例》(「2018修訂(第2號)條例」)，並於2018年4月20日在憲報刊登。有關收緊豁免安排由2017年4月12日起生效。

5. 本執行指引列出署長於2013年2月23日起如何引用該條例附表1第1(1)類或第1(1A)類下不同的「從價印花稅」稅率的有關條文及稅務局的有關執行慣例。本執行指引應與《印花稅署釋義及執行指引第1號(修訂本)》(「第1號釋義」)一併閱讀。該釋義概述不動產買賣協議和其後的售賣轉易契加蓋印花的規定，以及署長沿用的執行慣例，並署長對某些術語的釋義。

範圍

「從價印花稅」的稅率

6. 售賣轉易契或可予徵收印花稅的買賣協議的應繳「從價印花稅」，須根據附表1第1(1)類或第1(1A)類的第1標準稅率或第2標準稅率(視乎情況而定)，按物業的售價或價值(以較高者為準)來計算。由2016年11月5日起，第1標準稅率再被劃分為第1部及第2部。

7. 「從價印花稅」各項稅率如下：

第2標準稅率

物業的售價或價值 (以較高者為準)	稅率
2,000,000 元 或以下	100 元
2,000,001 元 至 2,351,760 元	100 元+超出 2,000,000 元的款額的 10%
2,351,761 元 至 3,000,000 元	1.50%
3,000,001 元 至 3,290,320 元	45,000 元+超出 3,000,000 元的款額的 10%
3,290,321 元 至 4,000,000 元	2.25%
4,000,001 元 至 4,428,570 元	90,000 元+超出 4,000,000 元的款額的 10%
4,428,571 元 至 6,000,000 元	3.00%
6,000,001 元 至 6,720,000 元	180,000 元+超出 6,000,000 元的款額的 10%
6,720,001 元 至 20,000,000 元	3.75%
20,000,001 元 至 21,739,120 元	750,000 元+超出 20,000,000 元的款額的 10%
21,739,121 元 或以上	4.25%

第 1 標準稅率

第 1 部：稅率劃一為 15%

第 2 部

物業的售價或價值 (以較高者為準)	稅率
2,000,000 元或以下	1.50%
2,000,001 元至 2,176,470 元	30,000 元+超出 2,000,000 元的款額的 20%
2,176,471 元至 3,000,000 元	3.00%
3,000,001 元至 3,290,330 元	90,000 元+超出 3,000,000 元的款額的 20%
3,290,331 元至 4,000,000 元	4.50%
4,000,001 元至 4,428,580 元	180,000 元+超出 4,000,000 元的款額的 20%
4,428,581 元至 6,000,000 元	6.00%
6,000,001 元至 6,720,000 元	360,000 元+超出 6,000,000 元的款額的 20%
6,720,001 元至 20,000,000 元	7.50%
20,000,001 元至 21,739,130 元	1,500,000 元+超出 20,000,000 元的款額的 20%
21,739,131 元或以上	8.50%

8. 除非獲豁免或另有規定(請參閱第37至83段)，於2016年11月5日或之後簽訂的任何住宅物業售賣轉易契或可予徵收印花稅的買賣協議，須按該條例附表1第1(1)類或第1(1A)類(視乎情況

而定)的第1標準第1部稅率，繳付「從價印花稅」。主要例外情況是住宅物業的購買人或承讓人於取得有關住宅物業時，是代表自己行事的香港永久性居民，且並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人。由2017年4月12日起，有關例外情況收緊至只適用於取得「單一住宅物業」。

9. 「從價印花稅」第1標準第2部稅率適用於在2016年11月5日或以後簽立的非住宅物業的售賣轉易契或可予徵收印花稅的買賣協議。第1標準第2部稅率相當於2016年11月5日前適用的第1標準稅率。

10. 2018修訂條例所帶來的改變並不適用於以下文書，未經修訂條例將繼續適用，猶如該等修訂未經作出一樣[第72(3)條]：

- (a) 在2016年11月5日之前簽立的文書；
- (b) 取代相同的買賣各方以相同條款在2016年11月5日之前訂立的另一份買賣協議的買賣協議；或
- (c) 依循在2016年11月5日之前訂立的買賣協議簽立的售賣轉易契。

以下是解述不同的「從價印花稅」稅率適用於在2016年11月5日之前及在該日期起就住宅物業交易所簽立的文書的應用例子：

情況一

A先生為香港永久性居民，於2016年11月1日簽訂臨時買賣協議，以1,000萬元購入一個住宅物業。正式買賣協議及轉讓契約分別於2016年11月14日及2016年12月30日簽訂。A先生於2016年11月1日在香港已擁有另一住宅物業。

應繳「從價印花稅」

由於臨時買賣協議是在2016年11月5日之前簽立，加上正式買賣協議在臨時買賣協議日期起的14天內簽立，正式買賣協議可按當時適用的第1標準稅率予以徵收「從價印花稅」，應繳「從價印花稅」款額為750,000元（1,000

萬元 x 7.5%)。如正式買賣協議已加蓋適當印花，有關的轉讓契約只須予以徵收100元定額印花稅，而為臨時買賣協議加蓋印花的義務亦會獲得解除。

情況二

A先生為非香港永久性居民，於2016年11月17日簽訂臨時買賣協議，以1,000萬元購入一個住宅物業。正式買賣協議及轉讓契約分別於2017年1月2日及2017年3月15日簽訂。A先生於2016年11月17日在香港已擁有另一住宅物業。

應繳「從價印花稅」

由於臨時買賣協議是在2016年11月5日或之後簽立的，而正式買賣協議的簽立日期是在臨時買賣協議日期起的14天後，臨時買賣協議須按第1標準第1部稅率予以徵收「從價印花稅」，應繳「從價印花稅」款額為1,500,000元(1,000萬元 x 15%)。如果臨時買賣協議已加蓋適當印花，正式買賣協議及轉讓契約只須分別加蓋100元的定額印花稅。

「香港永久性居民」的定義

11. 沿用「買家印花稅」的機制，「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。

住宅物業的實益擁有人

12. 一般而言，住宅物業的法定擁有人是該物業的實益擁有人。然而，在某些情況下，某人並非法定擁有人卻是物業的實益擁有人，例如，有關物業是由法定擁有人以信託形式代該人持有。另一方面，當住宅物業是以信託人名義註冊，該信託人不會被視為相關物業的實益擁有人。

13. 另外，即使有關交易仍未完成，買賣協議中的購買人，亦屬有關住宅物業的實益擁有人。除非有關買賣協議已被取消、廢止或撤銷，或以其他方式未予履行。同樣地，買賣協議中的售

賣人，不會被視作正被處置的住宅物業的實益擁有人，除非有關買賣協議已被取消、廢止或撤銷，或以其他方式未予履行。[第29AC(1)及(2)條]

14. 就「從價印花稅」而言，某人不論以聯權或分權方式與其他人共同擁有住宅物業，均會被視作該物業的實益擁有人。[第29AC(3)條]

15. 若某人(不論單獨或聯同其他人士)承繼死者的遺產中的住宅物業，當承繼住宅物業的法律程序完成後，他/她會被視作有關物業的實益擁有人。

16. 若住宅物業由有限公司持有，可能會出現的問題是公司的股東是否被視作該物業的實益擁有人。秉持公司是一個獨立於其股東的法律實體，署長不會把後者視作有關的住宅物業的實益擁有人。然而，在有限公司以實物分派作清盤時，若以文書將公司先前持有的住宅物業分派予股東，該股東會被視作在文書的簽立日期成為該物業的實益擁有人。

取得和處置不動產的日期

17. 在該條例下，某人取得不動產的日期為訂定將該不動產轉易予該人的買賣協議的日期。如果由相同買賣各方以相同條款，就有關物業簽訂多於一份買賣協議，則第一份買賣協議的日期為取得日期。然而，如果沒有簽訂買賣協議，某人取得不動產的日期則為將有關物業轉讓或歸屬予該人的轉易契的日期。同樣地，某人處置不動產的日期為訂定將該不動產轉易予他人的買賣協議的日期。如果由相同買賣各方以相同條款，就有關物業簽訂多於一份買賣協議，則第一份買賣協議的日期為處置日期。凡提述某文書的日期，即提述該文書的簽立日期。[第29AE(2)及(3)條]

18. 如某人於同一日取得2個或多於2個物業，則凡提述該人取得有關物業當中的任何物業的日期，即提述該人於該日取得該物業的特定時間。相反，如某人於同一日處置2個或多於2個物業，則凡提述該人處置有關物業當中的任何物業的日期，即提述該人於該日處置該物業的特定時間。[第29AE(1)條]

19. 在簽訂不動產買賣協議後，如果原購買人的其中一人退出交易(「已退出購買人」)，而售賣轉易契是依據該買賣協議簽立但並非惠及該人，該已退出購買人會被視為在買賣協議的日期取得有關物業，及在售賣轉易契的日期處置有關物業[第29AF(7)及(8)條]。同樣地，如果就有關物業在售賣轉易契前簽訂另一份買賣協議，而已退出購買人並非第二份買賣協議的購買人的其中一人，該已退出購買人會被視為在首份買賣協議的日期取得有關物業，及在第二份買賣協議的日期處置有關物業。[第29AG(7)及(8)條]

情況三

於2014年1月1日，A先生與B女士簽訂臨時買賣協議共同購入一個物業。B女士在交易完成前退出交易，在2014年1月15日簽立的正式買賣協議，只有A先生為購買人。

就以上情況，B女士取得該物業的日期為臨時買賣協議的日期(即2014年1月1日)，而B女士處置該物業的日期為正式買賣協議的日期(即2014年1月15日)。

20. 如果某購買人(「原購買人」)於簽訂不動產買賣協議後，另一人(「加入購買人」)在依據該買賣協議簽立售賣轉易契時，加入成為其中一名購買人，原購買人會被視為在買賣協議的日期取得有關物業，及在售賣轉易契的日期處置部分物業[第29AF(2)及(3)條]。加入購買人取得部分物業的日期為售賣轉易契的日期[第29AF(4)條]。同樣地，如果就有關物業在售賣轉易契前簽訂另一份買賣協議，原購買人及加入購買人為第二份買賣協議的購買人。原購買人會被視為在第一份買賣協議的日期取得有關物業，及在第二份買賣協議的日期處置部分物業[第29AG(2)及(3)條]。加入購買人取得部分物業的日期為第二份買賣協議的日期[第29AG(4)條]。

情況四

於2014年1月1日，A先生簽訂臨時買賣協議購入一個住宅物業。在交易完成前，在2014年1月15日簽立的正式買賣協議，B女士加入成為其中一名購買人。

就以上情況，A先生取得該物業的日期為臨時買賣協議

的日期(即 2014 年 1 月 1 日)，而他處置部分物業的日期為正式買賣協議的日期(即 2014 年 1 月 15 日)。此外，B 女士取得部分物業的日期為正式買賣協議的日期。

住宅物業與非住宅物業

21. 本局就住宅物業與非住宅物業的含義所作的詮釋分別載於第1號釋義。

可予徵收印花稅的文書

22. 在2013年2月23日前，非住宅物業的買賣協議無須予以徵收印花稅。由2013年2月23日起，所有在該日或之後簽訂的非住宅物業買賣協議亦須予以徵收「從價印花稅」。換言之，在2013年2月23日或之後，住宅物業及非住宅物業的買賣協議同樣須予以徵收「從價印花稅」。

23. 該條例第29A(1)條將可予徵收印花稅的買賣協議定義為根據附表1第1(1A)類可予徵收印花稅的買賣協議。本局就可予徵收印花稅的買賣協議的含義所作的闡釋載於第1號釋義。買賣協議包括臨時買賣協議及正式買賣協議。另外，買賣協議可由兩份或多於兩份文書組成，即一份主要協議及其他補充協議。就這些情況，只有主要協議須予以徵收印花稅，其他補充協議則無須予以徵收。

24. 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。就不動產的買賣交易而言，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。凡訂有兩份或多於兩份轉易文書以完成購買人對於不動產的所有權，只有主要轉易文書須予以徵收印花稅，其他文書則無須予以徵收。

25. 以下例子解釋怎樣處理在2013年2月23日之前及在該日或之後就不動產交易所簽立的文書：

情況五

A 先生於 2013 年 2 月 17 日簽訂臨時買賣協議，以 1,000 萬元購入一個非住宅物業。正式買賣協議於 2013 年 2 月 28 日簽訂，而轉讓契約則在 2013 年 3 月 28 日簽訂。

應繳「從價印花稅」

由於臨時買賣協議是在 2013 年 2 月 23 日之前簽立的，臨時買賣協議及正式買賣協議均無須予以徵收「從價印花稅」，而第 1 標準稅率亦不適用於此項交易。有關的轉讓契約只須按第 2 標準稅率予以徵收「從價印花稅」，應繳稅款為 375,000 元(1,000 萬元 x 3.75%)。

情況六

A 先生於 2014 年 2 月 17 日簽訂臨時買賣協議，以 1,000 萬元購入一個非住宅物業。正式買賣協議及轉讓契約分別於 2014 年 3 月 28 日及 2014 年 10 月 28 日簽訂。

應繳「從價印花稅」

由於臨時買賣協議是在 2013 年 2 月 23 日或之後簽立的，而正式買賣協議是在臨時買賣協議的日期的 14 天後才簽立，臨時買賣協議須按原有第 1 標準稅率予以徵收「從價印花稅」，應繳稅款為 750,000 元 (1,000 萬元 x 7.5%)。如果臨時買賣協議已加蓋適當的印花，正式買賣協議及轉讓契約只須分別加蓋 100 元的定額印花稅。

一份文書涉及多個物業

26. 在 2017 年 4 月 12 日前，如果一份文書只涵蓋住宅物業，則不論當中所涉及的住宅物業的數目是多少，取得該等住宅物業會被視為單一交易，應繳的「從價印花稅」會根據適用於有關住宅物業的總代價的稅率來釐定。

27. 除非獲豁免或該條例另有規定外，任何於 2017 年 4 月 12 日或之後簽立以取得多於 1 個住宅物業的文書，即使買方或承讓方是代表自己行事的香港永久性居民，且他/她在取得有關住宅物業時，在香港沒有擁有任何其他住宅物業，均須按第 1 標準第 1 部稅率繳納「從價印花稅」。

28. 如果一份文書同時涵蓋住宅物業和非住宅物業，而該等物業為不可以分開買賣的物業，就「從價印花稅」而言，本局會視該等物業為住宅物業。在確定一份文書同時涵蓋的住宅物業和非住宅物業是否可以分開買賣時，署長會參考不同文件，包括獲批准的圖則、公契、佔用許可證，以及署長認為相關的任何其他文件。舉例來說，如有關公契的條款訂明該住宅物業和非住宅物業共同佔有某些不分割份數（即該住宅物業和非住宅物業沒有各自獨立的不分割份數），有關住宅物業和非住宅物業會被視為不能夠分開買賣。

29. 但如果該等物業可以分開買賣，署長會視之為分開和不同的物業，並根據該條例下住宅物業及非住宅物業的各自定義來決定個別物業的性質，及會按各自代價來徵收「從價印花稅」，但適用的「從價印花稅」稅率則以整份文書的總代價來釐定。

情況七

A 先生於 2018 年 1 月 1 日簽訂買賣協議，以 1,500 萬元購入一個住宅物業和一個泊車位。住宅物業和泊車位屬不可分開買賣的物業。A 先生為代表自己行事購入有關物業的香港永久性居民，於取得物業當日，他在香港擁有 2 個泊車位，但並無其他住宅物業。

應繳「從價印花稅」

有關物業會被視作住宅物業。A 先生擁有 2 個泊車位並不會影響應繳「從價印花稅」的款額。適用稅率會以 1,500 萬元的總代價來釐定。買賣協議會按第 2 標準稅率予以徵收「從價印花稅」，應繳稅款為 562,500 元（1,500 萬元 x 3.75%）。

情況八

A 先生於 2018 年 1 月 1 日簽訂買賣協議，以 1,500 萬元購入一個住宅物業和 2 個泊車位。住宅物業和泊車位的各自價值分別為 1,300 萬元和 200 萬元。住宅物業和泊車位可以分開買賣。A 先生為代表自己行事購入有關物業的香港永久性居民，於購買物業當日，他並無在香港擁有其他住宅物業。

應繳「從價印花稅」

有關住宅物業和 2 個泊車位會被視作獨立和不同的事項。第 2 標準稅率會適用於購買住宅物業，而第 1 標準第 2 部稅率會適用於購買泊車位。適用稅率則以 1,500 萬元的總代價來釐定。買賣協議的應繳印花稅總額為 637,500 元，計算如下：

- (a) 住宅單位的應繳「從價印花稅」款額為 487,500 元 (1,300 萬元 x 3.75%)
- (b) 泊車位的應繳「從價印花稅」款額為 150,000 元 (200 萬元 x 7.5%)。

情況九

與情況八相同，只是 A 先生為非香港永久性居民。

應繳「從價印花稅」

第 1 標準第 1 部稅率會適用於購買住宅物業，而第 1 標準第 2 部稅率會適用於購買該 2 個泊車位。適用稅率則以 1,500 萬元的總代價來釐定。買賣協議的應繳印花稅總額為 2,100,000 元，計算如下：

- (a) 住宅單位的應繳「從價印花稅」款額為 1,950,000 元 (1,300 萬元 x 15%)
- (b) 泊車位的應繳「從價印花稅」款額為 150,000 元 (200 萬元 x 7.5%)。

30. 若某文書如同情況八，部分須按第 1 標準第 2 部稅率予以徵收「從價印花稅」，而部分則按第 2 標準稅率予以徵收，有關文書須呈交印花稅署裁定，以傳統方式加蓋印花。印花稅署建議納稅人在可予徵收印花稅的文書及/或加蓋印花申請表內，分別列出住宅物業及非住宅物業的各自代價款額。若未有顯示住宅物業及非住宅物業的各自代價款額，該可予徵收印花稅的文書會先被當作是住宅物業文書般處理，署長在收到該文書呈交作裁定時，會接受繳納按第 2 標準稅率計算的「從價印花稅」，但其後會根據差餉物業估價署(「估價署」)所評定的物業價值，就有關文書徵收附加「從價印花稅」(如適用)。

31. 如果有關文書如同情況九，部分須按第 1 標準第 1 部稅率予以徵收「從價印花稅」，而部分則按第 1 標準第 2 部稅率予以徵收，有關文書亦須呈交印花稅署裁定，並以傳統方式加蓋印花。若未有顯示住宅物業及非住宅物業的各自代價款額，該可予徵收印花稅的文書會先被當作是住宅物業文書般處理，申請人在提交該文書作裁定時，須先繳交按第 1 標準第 1 部稅率計算的「從價印花稅」。署長其後會根據估價署所評定的物業價值，退回就取得非住宅物業多繳的印花稅。

單一住宅物業

32. 該條例沒有詳盡地就「單一住宅物業」作出定義，但經 2018 修訂(第 2 號)條例修訂的第 29A(1)條訂明「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。

有關「認可人士」、「建築事務監督」及「建築圖則」的定義亦載於該條例第 29A(1)條。

33. 在決定一份文書下交易的物業是否屬於「單一住宅物業」時，署長會參考在簽立該文書時的所有相關事實及情況。該條例

第 29A(1A)條訂明署長可考慮任何該物業或其所屬的建築物的下述文件：

- (a) 建築圖則，或認可人士簽署的圖則；
- (b) 公契(《建築物管理條例》(第 344 章)第 2 條所指者)；
- (c) 根據《建築物條例》(第 123 章)第 21 條發出的佔用許可證；
- (d) 署長認為相關的任何其他文件。

以下例子說明如何決定是否屬「單一住宅物業」：

情況十

購買人簽立一份臨時買賣協議購入兩個相連的住宅物業。在當時，售賣人已將分隔兩個單位的分隔牆拆去。

如果在簽立臨時買賣協議時，關乎拆卸分隔牆的建築工程已完成，並有認可人士在完工後簽署的圖則，該兩個住宅物業將會被視作為「單一住宅物業」。

情況十一

購買人向發展商購入兩個毗鄰樓花單位後，要求發展商無須興建兩個單位之間的分隔牆。

如果在購買該兩個住宅物業時，建築圖則顯示有關物業為不同單位，雖然日後沒有興建分隔牆，有關物業仍會被視作為兩個不同的住宅物業。

情況十二

購買人購入兩個上下相連的複式單位。

如在購入時，該兩個上下相連的住宅單位已通過建築工

程而成為一個單一的單位（例如有內部樓梯貫通上下兩層），而獲批准的圖則或其他相關文件亦適當地顯示有關情況，該兩個相連單位可被視作為「單一住宅物業」。

提名書

34. 除非特別獲豁免，不動產的購買人作出提名或發出指示予另一人取得有關物業的轉讓契約，屬該條例第29A(1)條所訂明的買賣協議。就該條例附表1第1(1A)類而言，如果有關物業屬住宅物業，而有證明令署長信納該提名或指示符合以下規定，則有關提名或指示將不被納入買賣協議的範圍而無須予以徵收「從價印花稅」：

- (a) 該提名或指示是惠及一人或多於一人（不論是否亦惠及有關購買人）而作出或發出的；
- (b) 於該提名或指示的日期，該人或該等人中的每一人，與有關購買人或各有關購買人中的每一人屬近親。如有多於一人，該等人亦屬近親；
- (c) 該人是（或他們當中的每一人均是）代表自己行事的；及
- (d) 該人或他們當中的每一人均並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人。

[第 29AB(1)及(2)條]

本局就近親的含義的詮釋載於第1號釋義。

遺產

35. 根據遺囑或無遺囑繼承法將已故人士的遺產內的不動產轉讓給遺產受益人，或根據生存者取得權取得有關物業，均無須繳納印花稅。然而，遺產受益人可能偏離遺囑或無遺囑繼承法的條文，在他們之間協議再分配他們對該物業的享有權。這類再

分配若令某些受益人獲得多於其原先獲分配的份額，多出的份額須如送贈契般按第1標準稅率或第2標準稅率(視乎情況而定)予以徵收「從價印花稅」。

交換不動產的文書

36. 如果根據一份交換協議或交換契約，以不動產交換另一不動產，並為達到價值相等而付出或給予，或同意付出或同意給予任何代價(「為達到相等價值而付出的代價」)，該文書會按「為達到相等價值而付出的代價」徵收「從價印花稅」。如果所列明的「為達到相等價值而付出的代價」少於有關物業價值的差價，「從價印花稅」則會按該差價徵收。[第27條及第29F條]

交換住宅物業

37. 若被交換的物業為住宅物業，且在有關文書的日期：
- (a) 該文書中的每一方，均是代表自己行事的香港永久性居民，及並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人；或
 - (b) 該文書中的各方均屬近親，及他們當中的每一人均是代表自己行事的，

有關用以完成或訂明交換住宅物業的文書可按第2標準稅率予以徵收「從價印花稅」。[第29AP條及第29BH條]

情況十三

X先生擁有住宅物業A，而Y先生則擁有住宅物業B。在2013年9月30日，他們簽訂交換協議，以物業A交換物業B，並由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」。在協議的日期，X先生除住宅物業A外在香港並無擁有其他住宅物業，而Y先生除物業B外亦無擁有任何其他香港住宅物業。X先生和Y先生均為香港永久性居民，但並非近親。他們在交換交易中均代表自己行事。

應繳「從價印花稅」

第2標準稅率適用於此項交易。「從價印花稅」會按「為達到相等價值而付出的代價」來計算。由於「為達到相等價值而付出的代價」不超過200萬元，應繳「從價印花稅」為100元。

情況十四

X先生擁有住宅物業A，而Y先生則擁有住宅物業B。在2017年9月30日，他們簽訂交換協議，以物業A交換物業B，並由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」。在交換的日期，X先生除住宅物業A外在香港擁有其他住宅物業。X先生和Y先生均為香港永久性居民，但並非近親。他們在交換交易中均代表自己行事。

應繳「從價印花稅」

由於X先生在交換的日期在香港擁有其他住宅物業，第1標準第1部稅率適用於此項交易。「從價印花稅」會按「為達到相等價值而付出的代價」來計算，應繳「從價印花稅」為150,000元(100萬元 x 15%)。

情況十五

非香港永久性居民X先生擁有住宅物業A，而香港永久性居民Y先生則擁有住宅物業B。在2017年9月30日，他們簽訂交換協議，以物業A交換物業B，並由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」。在協議的日期，X先生除住宅物業A外並無在香港擁有其他住宅物業，而Y先生除物業B外亦無在香港擁有其他住宅物業。X先生和Y先生並非近親。

應繳「從價印花稅」

由於X先生為非香港永久性居民，第1標準第1部稅率適用於此項交易。「從價印花稅」會按「為達到相等價值而付出的代價」來計算，應繳「從價印花稅」為150,000元(100萬元 x 15%)。就「買家印花稅」而言，由於X先生支付「為達到相等價值而付出的代價」，他會被視作該交換協議的購買人，有關交換協議亦須予以徵收「買家印花稅」150,000元(100萬元 x 15%)。

以住宅物業交換非住宅物業

38. 就一份用以完成或訂明以住宅物業交換非住宅物業的文書而言，獲轉讓住宅物業的人士會被視為承讓人或購買人，而將住宅物業轉讓予他人的人士會被視為轉讓人或售賣人。如果「為達到相等價值而付出的代價」是由承讓人或購買人支付，而於交換的日期，該承讓人或購買人為代表自己行事的香港永久性居民，且並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，有關交換文書會按第2標準稅率予以徵收「從價印花稅」。另外，如果「為達到相等價值而付出的代價」是由承讓人或購買人支付，而承讓人或購買人與轉讓人或售賣人為近親，且承讓人或購買人在該交換中是代表自己行事，第2標準稅率亦會適用。[第29AO條及29BG條]

39. 如果支付「為達到相等價值而付出的代價」的承讓人或購買人並非香港永久性居民或轉讓人或售賣人的近親，「從價印花稅」會按第1標準第1部稅率徵收。另一方面，如果「為達到相等價值而付出的代價」是由轉讓人或售賣人為獲轉讓非住宅物業而支付，「從價印花稅」會按第1標準第2部稅率徵收。

情況十六

香港永久性居民X先生擁有非住宅物業A，而另一香港永久性居民Y先生則擁有住宅物業B。在2017年9月30日，他們簽訂交換協議，以物業A交換物業B，並由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」。在協議的日期，X先生並無在香港擁有其他住宅物業，且他在該交換交易中是代表自己行事。

應繳「從價印花稅」

由於X先生獲轉讓住宅物業，他會被視為購買人。因為X先生支付「為達到相等價值而付出的代價」，以及在交換的日期，他是代表自己行事的香港永久性居民，且並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，所以「從價印花稅」會以第2標準稅率計算。由於「為達到相等價值而付出的代價」不超過200萬元，應繳「從價印花稅」為100元。

情況十七

與情況十六相同，但由Y先生支付「為達到相等價值而付出的代價」。

應繳「從價印花稅」

因為「為達到相等價值而付出的代價」不是由住宅物業的購買人支付，「從價印花稅」會按第1標準第2部稅率計算，應繳「從價印花稅」為15,000元(100萬元 x 1.5%)。

無須繳納「從價印花稅」或第2標準稅率適用的情況

香港永久性居民

40. 在2017年4月12日前，如果有證明令署長信納，在取得住宅物業的日期：

- (a) 該購買人或承讓人(或購買人或承讓人中的每一人)為香港永久性居民，並且是代表自己行事取得住宅物業(即該人為物業的法定及實益擁有人);及
- (b) 該購買人或承讓人(或購買人或承讓人中的每一人)並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，

[第29AJ及29BB條]

住宅物業的買賣協議或售賣轉易契可按第2標準稅率予以徵收「從價印花稅」。在一名香港永久性居民與另一人共同擁有一個住宅物業的情況下，如果該名香港永久性居民作為購買人或承讓人由另一共同擁有人取得有關住宅物業的部分業權，只要該購買人或承讓人是代表自己行事，且並非任何其他香港住宅物業(有關物業除外)的實益擁有人，則不論有關各方是否近親，有關交易可按第2標準稅率予以徵收「從價印花稅」。

41. 由2017年4月12日起，上述第40段提及可按第2標準稅率予以徵收「從價印花稅」的情況只限於取得「單一住宅物業」的個案(有關背景資料可參閱上述第4段)。

42. 為確定符合第40段的要求，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/她在取得有關住宅物業的日期(a)是「香港永久性居民」；(b)是「代表自己行事」取得住宅物業；及(c)並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人。印花稅署會核實購買人或承讓人所作出法定聲明的內容，並查明他/她是否任何其他香港住宅物業的實益擁有人。購買人或承讓人應基於他/她真誠相信的事實作出聲明。

43. 如有需要，署長可要求購買人或承讓人提供進一步證據，例如支付代價款額的資金來源，以證明他/她是代表自己行事取得物業。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，及聲明他是否代表自己行事以取得物業。如提供資助者沒有清楚告訴購買人或承讓人資助款項的目的，購買人或承讓人應在作出法定聲明時從提供資助者確定，或與提供資助者釐清資助款項的性質。

44. 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「從價印花稅」。當申請人作出法定聲明以支持他/她申請以第2標準稅率繳納「從價印花稅」，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。

45. 如果其後發現文書在簽立日期不符合以第2標準稅率繳納「從價印花稅」的條件，署長可追討任何少收的稅款。

購買住宅物業連同1個泊車位

46. 一名香港永久性居民以一份買賣協議或售賣轉易契取得住宅物業連同1個泊車位，如果他/她是代表自己行事取得有關物業，及在取得的日期，他/她既非任何其他香港住宅物業的實

益擁有人，亦非任何其他香港泊車位的實益擁有人，該買賣協議或售賣轉易契可按第2標準稅率繳納「從價印花稅」。由2017年4月12日起，此豁免安排只適用於有關住宅物業為「單一住宅物業」。
[第29AK及29BC條]

47. 第2標準稅率只適用於香港永久性居民取得住宅物業連同1個泊車位。就此，「泊車位」是指獲准用作停泊1輛汽車的泊車位。除非下列任何文書訂明該泊車位在關乎它的政府租契年期內，或在就它協定的政府租契年期內(以適用者為準)，任何時間可用作停泊超過1輛汽車，否則有關的泊車位即屬獲准用作停泊1輛汽車：

- (a) 政府租契或政府租契協議；
- (b) 《建築物管理條例》(第344章)第2條所指的公契；
- (c) 根據《建築物條例》(第123章)第21條發出的佔用許可證；
- (d) 署長信納有效地限制該泊車位的批准用途的任何其他文書。

48. 如果一份文書涉及多於1個泊車位，而所有泊車位與住宅物業是可以分開買賣的，所有泊車位均會按第1標準第2部稅率予以徵收「從價印花稅」。以下例子闡述購買泊車位可按第2標準稅率予以徵收「從價印花稅」的情況：

情況十八

A先生於2018年1月1日簽訂一份買賣協議，分別以500萬元及100萬元購入「單一住宅物業」和1個泊車位。在取得物業的日期，A先生為代表自己行事購入有關物業的香港永久性居民，且並沒在香港擁有任何其他住宅物業或泊車位。

應繳「從價印花稅」

有關買賣協議會按第2標準稅率予以徵收「從價印花稅」。適用稅率則以整項交易的總代價600萬元來釐定。買賣協議的應繳「從價印花稅」為180,000元(600萬元 x 3%)。

情況十九

A 先生於 2018 年 1 月 1 日簽訂一份買賣協議，分別以 500 萬元及 100 萬元購入「單一住宅物業」和 1 個泊車位，兩者是彼此可以分開的。在取得物業的日期，A 先生為代表自己行事購入有關物業的香港永久性居民，且並沒有在香港擁有任何其他住宅物業，但他在香港擁有 1 個泊車位。

應繳「從價印花稅」

購買住宅物業和泊車位會視作獨立和不同的事項。就購買住宅物業部分，會按第 2 標準稅率計算「從價印花稅」，而購買泊車位則按第 1 標準第 2 部稅率計算。適用稅率則以整項交易的總代價 600 萬元來釐定。買賣協議的應繳「從價印花稅」總數為 210,000 元，計算如下：

- (a) 住宅物業的應繳「從價印花稅」款額為 150,000 元(500 萬元 x 3%)
- (b) 泊車位的應繳「從價印花稅」款額為 60,000 元(100 萬元 x 6%)。

涉及近親的住宅物業交易

49. 以下第 50 段至第 55 段闡明涉及近親的住宅物業交易而不須繳納「從價印花稅」或「從價印花稅」的第 2 標準稅率適用的情況。

聯名取得

50. 當香港永久性居民與其非香港永久性居民的近親聯名取得住宅物業(該物業在 2017 年 4 月 12 日起須為「單一住宅物業」)，而在取得物業的日期，各購買人均是代表自己行事，且並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，有關可予徵收印花稅的文書可按第 2 標準稅率繳納「從價印花稅」。如果多於 2 名購買人或承讓人，所有購買人或承讓人必須屬近親。[第 29AJ(3)及 29BB(3)條]

情況二十

A先生(香港永久性居民)與他的太太B女士(非香港永久性居民)於2018年1月1日簽訂買賣協議購入「單一住宅物業」。在取得物業的日期，他們每人均是代表自己行事，且並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人。

買賣協議會按第2標準稅率予以徵收「從價印花稅」。

情況二十一

A先生(香港永久性居民)與他的太太B女士(非香港永久性居民)及他的母親C女士(香港永久性居民)於2018年1月1日簽訂買賣協議購入「單一住宅物業」。在取得物業的日期，他們每人均是代表自己行事，且並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人。

由於B女士及C女士並非近親，買賣協議會按第1標準第1部稅率予以徵收「從價印花稅」。此外，因B女士為非香港永久性居民，買賣協議亦須予以徵收「買家印花稅」。

近親之間的售賣或轉讓

51. 若某人將住宅物業售賣或轉讓予代表自己行事的近親，則不論在售賣或轉讓的日期他們是否香港永久性居民或是否任何其他香港住宅物業的實益擁有人，有關可予徵收印花稅的文書可按第2標準稅率予以徵收「從價印花稅」。如果買賣協議或售賣轉易契有多於一名購買人或承讓人，所有購買人或承讓人必須屬近親。

情況二十二

A先生在2018年1月1日將其住宅物業轉讓予他的太太B女士。在轉讓的日期，B女士為代表自己行事的非香港永久性居民，且已擁有其他香港住宅物業。

有關用以完成轉讓該住宅物業的文書可按第2標準稅率予以徵收「從價印花稅」。

情況二十三

與情況二十二相同，但A先生將其住宅物業轉讓予B女士及他的母親C女士。

由於B女士及C女士並非近親，有關用以完成轉讓該住宅物業的文書會按第1標準第1部稅率予以徵收「從價印花稅」。此外，因B女士為非香港永久性居民，該文書亦須予以徵收「買家印花稅」。

情況二十四

與情況二十二相同，但被轉讓的物業為非住宅物業。

有關用以完成轉讓該非住宅物業的文書須按第1標準第2部稅率予以徵收「從價印花稅」。第2標準稅率不適用於轉讓非住宅物業，即使是在近親之間轉讓。

提名

52. 若某人提名近親在轉讓契約取得住宅物業，而該近親為其他香港住宅物業的實益擁有人，並且是代表自己行事，有關文書可按第2標準稅率予以徵收「從價印花稅」。如果多於一名被提名人，所有被提名人必須為近親。

情況二十五

A先生於2018年1月1日簽訂臨時買賣協議購入住宅物業。於2018年1月10日，他以提名書提名他的太太B女士在轉讓契約取得物業。在提名的日期，B女士代表自己行事接受提名，且擁有1個香港住宅物業。

有關提名書會按第2標準稅率予以徵收「從價印花稅」。

情況二十六

與情況二十五相同，但B女士並非A先生的近親。

由於B女士在提名的日期擁有其他香港住宅物業，有關提名書會按第1標準第1部稅率予以徵收「從價印花稅」。

53. 如果被提名的近親並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，有關提名書不屬買賣協議(請參閱以上第34段)。

情況二十七

與情況二十五相同，但在提名的日期，B女士並無擁有任何其他香港住宅物業。

提名書不屬買賣協議，因此無須予以徵收任何「從價印花稅」。

共同購買人的一系列文書

54. 當原購買人簽立臨時買賣協議後，在正式買賣合約或售賣轉易契上加入另一購買人，又或者臨時買賣協議的其中一名原購買人不再是正式買賣合約或售賣轉易契上的購買人，載有新加入購買人或餘下購買人(視乎情況而定)的買賣協議或售賣轉易契，如果在該文書的日期符合以下情況，無須予以徵收「從價印花稅」：

- (a) 所有新加入的購買人及原購買人;或退出購買人與餘下購買人均屬近親；
- (b) 他們當中的每一人，均是代表自己行事；及
- (c) 他們當中的每一人，均並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人。

[第 29D(6)(c)(ii)及(7)條及附表 1 第 1(1A)類註 5]

然而，如果新加入購買人或餘下購買人的其中一人是其他香港住宅物業的實益擁有人，有關買賣協議或售賣轉易契會按第 2 標準稅率予以徵收「從價印花稅」。

情況二十八

A先生於2018年1月1日簽訂臨時買賣協議購入住宅物業。在交易完成前，他加入他的太太B女士成為售賣轉易契的其中一名承讓人。B女士在售賣轉易契的日期在香港擁有其他住宅物業。

售賣轉易契會按第2標準稅率予以徵收「從價印花稅」，應繳的「從價印花稅」會根據物業的總代價或價值(以較高者為準)計算，然後減去一半，相當於A先生在臨時買賣協議已取得的物業權益。

情況二十九

與情況二十八相同，但A先生與B女士在轉易契的日期，並無在香港擁有其他住宅物業。

如果買賣協議已加蓋適當印花，售賣轉易契無須予以徵收「從價印花稅」，只須支付定額印花稅100元。

情況三十

A先生於2018年1月1日簽訂臨時買賣協議購入住宅物業。在交易完成前，他加入他的太太B女士及他的母親C女士成為售賣轉易契的承讓人的其中2人。B女士及C女士在轉易契的日期均為代表自己行事的香港永久性居民及並無在香港擁有其他住宅物業。

雖然A先生和B女士為近親；而A先生和C女士亦是近親，但B女士和C女士並非近親。售賣轉易契會按第2標準稅率予以徵收「從價印花稅」，應繳的「從價印花稅」會根據物業的總代價或價值(以較高者為準)計算，然後減去三分之一，相當於A先生在臨時買賣協議已取得的物業權益。

情況三十一

A先生，他的太太B女士及他的母親C女士於2018年1月1日簽訂臨時買賣協議購入住宅物業。在取得有關住宅物業的日期，他們均為代表自己行事的香港永久性居民及並無在香港擁有其他住宅物業。在轉易契上，A先生成為唯一物業承讓人。

雖然A先生和B女士為近親；而A先生和C女士亦是近親，但B女士和C女士並非近親。售賣轉易契會按第2標準稅率予以徵收「從價印花稅」，應繳的「從價印花稅」會根據物業的總代價或價值(以較高者為準)計算，然後減

去三分之一，相當於A先生在臨時買賣協議已取得的物業權益。

情況三十二

A先生，他的太太B女士及他的母親C女士於2018年1月1日簽訂臨時買賣協議購入住宅物業。在取得有關住宅物業的日期，A先生在香港擁有另一住宅物業。在轉易契上，只有A先生及B女士成為承讓人。

由於B女士和C女士並非近親，而A先生在取得物業的日期在香港擁有其他住宅物業，售賣轉易契的「從價印花稅」會按第1標準第1部稅率計算，應繳的「從價印花稅」會根據物業的總代價或價值(以較高者為準)計算，然後減去三分二，相當於A先生及B女士在臨時買賣協議已取得的物業權益。

55. 就以近親為理由申請有關文書無須予以徵收「從價印花稅」或按第2標準徵收「從價印花稅」，該購買人或承讓人必須遞交(a)證明文件證明各方人士之間的近親關係及(b)由每一購買人或承讓人所作出的法定聲明正本(以署長指明的表格)，以聲明他/她在取得物業的日期是代表自己行事取得物業，以及並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人(如適用)。

替代物業

56. 如果有證明令署長信納購買人或承讓人代表自己行事，而他/她取得該物業(「替代物業」)，是用以取代另一由購買人或承讓人單獨或與其他人共同擁有的物業(「原物業」)，而該原物業符合以下情況，有關買賣協議或售賣轉易契可按第2標準予以徵收「從價印花稅」：

- (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條被收購；

- (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 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)條作出的徵用令被徵用；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。

[第 29AM 及 29BE 條]

57. 如原物業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與任何其他人士共同購置一個替代物業及申請按第 2 標準稅率繳納「從價印花稅」。然而，如果替代物業是住宅物業，並由原物業的擁有人與不是原物業擁有人的非香港永久性居民共同購入，而他們不屬近親，有關可予徵收印花稅的買賣協議或售賣轉易契須予以徵收「買家印花稅」。

58. 有關條文並沒有對替代物業的面積和價值，或購買替代物業的時間作出限制。但處置原物業的日期必須早於取得替代物業的日期。此外，原物業與替代物業必須均屬住宅物業或均屬非住宅物業。

59. 如果原物業包括可分開買賣的 1 個住宅單位及 1 個泊車位，有關交易會被視為涉及兩個物業；若受影響的擁有人購置 1 個住宅單位和 1 個泊車位作為替代物業，有關交易亦會被視為涉及兩個物業，及符合按第 2 標準稅率繳納「從價印花稅」。如果原物業只包括 1 個住宅單位，但替代物業則包括不可分開的住宅

單位及泊車位，用作購買替代住宅單位及泊車位的文書亦可按第2標準稅率予以徵收「從價印花稅」。然而，若替代物業包括屬分開及不同的住宅單位及泊車位，除非符合上述第46至47段的豁免情況，否則新購入的住宅物業會按第2標準稅率予以徵收「從價印花稅」，但泊車位會按第1標準第2部稅率予以徵收「從價印花稅」。兩者的適用稅率則會以整項交易的總代價來釐定。

60. 以替代物業為理由申請以第2標準稅率繳納「從價印花稅」，購買人或承讓人必須提交法定聲明正本，以聲明他/她是代表自己行事取得物業。

法院命令

61. 如果有證明令署長信納買賣協議或售賣轉易契是依據法院判令或命令而作出的，該文書可按第2標準稅率予以徵收「從價印花稅」[第29AN(a)及29BF條]。若轉易契屬法院把有關不動產轉讓或歸屬予承讓人的判令或命令[第29AN(b)條]，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，第2標準稅率亦適用。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

62. 如果有證明令署長信納，轉易契是把一個按揭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，該售賣轉易契可按第2標準稅率予以徵收「從價印花稅」[第29AN(c)條]。《稅務條例》第2條所指的財務機構，當中包括《銀行業條例》(第155章)第2條所指的「認可機構」。根據《銀行業條例》第2條，「認可機構」是指「銀行」、「有限牌照銀行」或「接受存款公司」。銀行和有限牌照銀行是指持有有效的銀行牌照，及根據《銀行業條例》第16條獲發給有限牌照銀行的公司。認可機構可在香港或境外註冊成立。根據香港金融管理局的《認可指引》，申請香港銀行牌照或有限牌照銀行的境外申請人，可透過分行或在香港成立為法團的附屬機構形式進入香港的銀行業市場。境外銀行獲授權經營銀行業務或在香港接受存款的業務屬根據《銀行業條例》下所指的「認可機構」，因此亦是《稅務條例》下所指的「財務機構」。

精神上無行為能力的人或未成年人士

63. 如有證明令署長信納買賣協議或售賣轉易契上的一方，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」或未成年人士，署長在釐定該買賣協議或售賣轉易契的應繳「從價印花稅」時，須將該另一人視為該文書中的一方，取代該受託人或監護人[第 29AH 條]。因此，如屬香港永久性居民的「精神上無行為能力的人」或未成年人士，在其監護人或受託人代表他/她取得住宅物業時，不是任何其他香港住宅物業的實益擁有人，署長會視該「精神上無行為能力的人」或未成年人士為購買人或承讓人，以取代其受託人或監護人。有關購買住宅物業的文書可按第 2 標準稅率予以徵收「從價印花稅」。同樣地，如果受託人或監護人代表為香港永久性居民的「精神上無行為能力的人」或為香港永久性居民的未成年人士進行處置物業交易，署長會視該「精神上無行為能力的人」或未成年人士為賣方或轉讓人，以取代其受託人或監護人。

64. 「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》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。

65. 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，尤其是由於對方未成年、無行為能力或殘疾。

66. 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。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。

67. 若購買人或承讓人代表屬香港永久性居民的未成年人士申請按第 2 標準稅率繳納「從價印花稅」，他/她須提交證明文件包括可以證明他/她是受託人或監護人的文件，例如出生證明書、根據《未成年人監護條例》(第 13 章)委任監護人的文件及有效和具法律約束力的信託文書。署長會審視購買人或承讓人提交的有關文書，及視乎實際情況，要求呈交進一步證明文件，例如購買物業的資金來源，以釐定應繳的印花稅。

68. 若購買人或承讓人代表屬香港永久性居民的「精神上無行為能力的人」或未成年人士，申請以第 2 標準稅繳納「從價印花稅」，他/她須提交由未成年人士或「精神上無行為能力的人」的父母或監護人作出的法定聲明，聲明該未成年人士或「精神上無行為能力的人」為香港永久性居民，且不是任何其他香港住宅物業的實益擁有人。

租者置其屋計劃

69. 如果有證明令署長信納在某人根據房屋委員會的租者置其屋計劃取得住宅物業當日符合以下規定，有關文書可按第 2 標準稅繳納「從價印花稅」：

- (a) 轉易契中的承讓人(或各承讓人中的每一人)，或買賣協議中的購買人(或各購買人中的每一人)均是房屋委員會的租戶或認可住客；
- (b) 他/她是代表自己行事取得該物業的；及
- (c) 他/她並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人。

[第 29AS 條]

然而，要注意的是，如果有關物業是由非香港永久性居民購入，或由香港永久性居民聯同非香港永久性居民購入，而他們並非近親，有關的售賣轉易契須予以徵收「買家印花稅」。

租約

70. 某些租約及與租約有關的文書，在 2013 年 2 月 23 日之前根據該條例附表 1 第 1(1)類及第 1(1A)類徵收「從價印花稅」。該等文書在 2013 年 2 月 23 日或之後將沿用第 2 標準稅率予以徵收「從價印花稅」。第 2 標準稅率適用於：

- (a) 凡租約的代價或部分代價為一筆過預付款項者(即屬附表 1 第 1(2)(a)類);
- (b) 涉及轉讓或退回租約，而該租約是須根據附表 1 第 1(2)類加蓋印花的;及
- (c) 租約的代價因款額不足或由於其他情況而被署長認為不得當作為有值代價。

[附表 1 第 1(1)類註 1B，註 1C 及註 1；及第 1(1A)類註 1A]

退還部分「從價印花稅」

重建物業的退稅安排

71. 除獲豁免或另有規定外，購買不動產作重建用途，須按第 1 標準稅繳納「從價印花稅」。某人如曾就用以取得不動產作重建用途的文書按第 1 標準稅率繳付了「從價印花稅」，在符合特定條件的情況下，可申請退回部分「從價印花稅」付款(相當於已繳付的「從價印花稅」與按第 2 標準稅率計算的「從價印花稅」的差額)。退還稅款機制同時適用於取得住宅物業及非住宅物業以作重建。機制是基於兩大原則，即有關發展商已經擁有整個將會重建的地段的業權；及有證據令署長接納他會將有關地段作重建之用。[第 29DE(3)條]

72. 如接獲申請並有關不動產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 73 段所列明的條件，署長可退回部分由申請人支付的「從價印花稅」。在某些情況下，該地段(全部或部份，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」)作重建之用。如符合下述第 73 段所列明的條件，申請人仍可要求退回部分已繳付的「從價印花稅」。

73. 上述第 72 段就退回部分已繳付的「從價印花稅」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)；

74. 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。

75. 如果物業其後已由該人(為一法人團體)轉讓予其相聯法人團體，若符合上述第72及73段的規定，後者亦可申請退還部分由前者繳交的「從價印花稅」。但另一方面，如果發展商向第三方售賣人購入物業作重建，該發展商將不能申請退回部分由該售賣人於購入有關物業時所繳付的「從價印花稅」。然而，該發展商仍可根據上文提及的機制，申請退回部分其於購入有關用作重建的物業時所繳納的「從價印花稅」。

76. 就多家公司分別購入不動產以作共同發展，該等公司作為地段的聯權擁有人，如符合上述第72及73段所述的條件，可分別申請退還部分各自於購入該不同的物業時所繳納的「從價印花稅」。

77. 退稅機制並不涵蓋購買物業作翻新或修葺。當非香港永久性居民或已擁有其他香港住宅的實益權益的香港永久性居民取得住宅物業進行翻新或修葺，有關的買賣協議和售賣轉易契須按第1標準第1部稅率予以徵收「從價印花稅」。同樣地，如某人取得非住宅物業進行翻新或修葺，有關的買賣協議和售賣轉易契亦須按第1標準第2部稅率予以徵收「從價印花稅」。

轉換住宅物業的退稅安排

78. 該條例第 29DF 設定退稅機制予香港永久性居民轉換唯一擁有的住宅物業。當一名代表自己行事的香港永久性居民取得1個住宅物業(及1個泊車位，如適用)(「標的物業」)，以取代他/她唯一的住宅物業(及1個泊車位，如適用)(「原先擁有物業」)，他/她可以申請退還部分已繳付的「從價印花稅」。該香港永久性居民須以第1標準稅率就購買標的物業繳付「從價印花稅」。但如他/她提交證明文件，證實原先擁有物業已在指明限期內藉一份買賣協議或售賣轉易契被處置，可以申請退還部分已繳付的「從價印花稅」。如標的物業是在2016年11月5日之前取得，指明限期為標的物業的轉讓契約日期後的6個月。如標的物業是在2016年11月5日或之後取得，指明限期為標的物業的轉讓契約日期後的12個月。應注意的是，如購買人在取得標的物業時擁有多於一個住宅物業，他/她並不可獲退還部分已繳付的「從價印花稅」(見 *Ho Kwok Tai v. Collector of Stamp Revenue* [2016] 5 HKLRD 713)。

79. 退回部分稅款的申請須於原先擁有物業的售賣轉易契的日期後的2個月內或已按第1標準稅率繳納「從價印花稅」的標的物業的買賣協議或售賣轉易契的日期後的2年內作出(兩者以較後者為準)。

情況三十三

A先生為香港永久性居民，物業X是他在香港唯一擁有的住宅物業。於2014年7月1日，他簽訂臨時買賣協議購入住宅物業Y。於2014年9月2日，他簽訂另一份臨時買賣協議處置住宅物業X。住宅物業Y在2014年9月5日轉讓予A先生。A先生在購買住宅物業Y時已按第1標準稅率繳納「從價印花稅」。

指明限期終於2015年3月5日(即物業Y轉讓予A先生後的6個月)。由於物業X已在指明限期屆滿前被處置，A先生可獲退還部分已繳的「從價印花稅」。

情況三十四

A先生和B女士均為香港永久性居民，他們聯名擁有的住宅物業X，物業X是他們在香港唯一擁有的住宅物業。於2014年7月1日，A先生簽訂臨時買賣協議購入住宅物業Y。於2014年8月2日，B女士簽訂臨時買賣協議購入住宅物業Z。於2014年9月2日，他們簽訂另一份臨時買賣協議處置住宅物業X。A先生和B女士在購買住宅物業Y及住宅物業Z時已分別按第1標準稅率繳納「從價印花稅」。物業Y及物業Z分別在2014年9月30日及2014年11月3日轉讓予A先生及B女士。

就A先生來說，指明限期終於物業Y轉讓予他後的6個月，即2015年3月30日。就B女士來說，指明限期終於物業Z轉讓予她後的6個月，即2015年5月3日。由於物業X已在指明限期屆滿前被處置，A先生和B女士可分別獲退還部分就購買各自物業已繳的稅款。

情況三十五

A先生是香港永久性居民。他在2016年12月1日簽立臨時買賣協議購入住宅物業Y，當時他在香港只擁有另一住宅物業X。物業Y在2017年1月1日轉讓予A先生。在2017

年8月15日，A先生簽立臨時買賣協議處置物業X。

指明限期終於2018年1月1日(即在物業Y轉讓予A先生後的12個月)。由於物業X已在指明限期內被處置，A先生可申請退還部分已繳付的「從價印花稅」。

情況三十六

A先生和B女士均為香港永久性居民。於2014年7月1日，他們簽訂臨時買賣協議聯名購入住宅物業X。於購買物業X當日，A先生已擁有住宅物業Y，而B女士亦已擁有另一住宅物業Z。於2014年8月2日，A先生簽訂另一份臨時買賣協議處置住宅物業Y，而於2014年9月30日，B女士亦簽訂另一份臨時買賣協議處置住宅物業Z。A先生和B女士在購買住宅物業X時已按第1標準稅率繳納「從價印花稅」。

由於A先生和B女士在取得住宅物業X的日期持有多於一個香港住宅物業，所以他們不獲退還部分已繳的「從價印花稅」。

80. 上述第78段所載的退回稅款機制，亦適用於以售賣轉易契(包括餽贈契)處置原有的住宅物業，只要有關人士按條文下指明的規定處置其原有的住宅物業及向署長提出退稅申請便可。

81. 在有些情況，某人擁有毗鄰的住宅單位，毗鄰的單位應該當作1個物業還是多於1個物業可能會存在爭議。如果有關住宅物業是可以分開買賣，該人士會被視為在香港擁有多於1個住宅物業，因而退回稅款機制並不適用。另一方面，如果毗鄰的住宅單位不是獨立單位以及不能分開買賣，有關物業會被視為1個住宅物業，退回稅款安排將適用。附件概述在甚麼情況下，當香港永久性居民代表自己行事取得新住宅物業，並於有關物業售賣轉易契的日期後的6個月或12個月內(視乎情況而定)處置原有物業，可以申請退回部分已繳付的「從價印花稅」。

豁免

向慈善機構作出饋贈

82. 根據該條例第 44 條，完成饋贈不動產予根據《稅務條例》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「從價印花稅」。

相聯法人團體

83. 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，是把不動產由一根據該條例第 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「從價印花稅」。

因未能完成處置住宅物業而須補交印花稅

84. 當某人在簽訂買賣協議以處置其唯一的住宅物業，然後簽訂另一份買賣協議或售賣轉易契以購入一個住宅物業（「次物業」），並除其他原因外，以其在取得次物業的日期並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人為由，就有關取得次物業的文書按第2標準稅率繳納「從價印花稅」。但其後處置原物業的買賣協議被取消、廢止或撤銷，或以其他方式未予履行，並就該買賣協議已繳付的印花稅，已根據第29C(5B)條予以退還，該人須在民事上負法律責任，於退稅日期後的30天內，向署長繳付指明款項（相當於已繳付的「從價印花稅」與按第1標準稅率計算的「從價印花稅」的差額）。[第29DG條]

85. 如指明款項未有在指定限期內繳交，該人須向署長繳付指明款項的利息，利率為每 100 元（不足 100 元亦作 100 元計）每日 4 仙，自該文書的加蓋印花期限屆滿起計 1 個月屆滿之時起，計至該指明款項繳付的日期為止。然而，署長可因應個別情況減免全部或部分的利息。

須負法律責任繳稅的人

86. 在一般情況下，可予徵收印花稅的買賣協議或售賣轉易契的各方及文書使用者(視乎情況而定)，須在民事上負上或共同及個別負上向署長繳納「從價印花稅」的法律責任。然而，地產經紀以見證人身分在臨時買賣合約上簽署，不會被視為須負法律責任的人。如果住宅物業(不論是否連同1個泊車位)的買賣協議或售賣轉易契是基於購買人或承讓人的法定聲明，以第2標準稅率予以徵收「從價印花稅」，後來卻發現購買人或承讓人的聲明不正確，在這等情況下，只有該文書中的購買人或承讓人須在民事上負上向署長繳納指明款項(即已繳付的「從價印花稅」與按第1標準稅率計算的「從價印花稅」的差額)的法律責任。[第29DH條]

繳稅期限

87. 買賣協議或售賣轉易契一般須在簽立日期後的30天內加蓋「從價印花稅」。然而，該條例第72及73條條訂明，如可予徵收印花稅的文書須繳付「附加印花稅」(即按第1標準第1部稅率計算的「從價印花稅」與按第2標準或第1標準第2部稅率(視乎情況而定)計算的「從價印花稅」的差額)，而該文書就該印花稅的加蓋印花期限早於該等修訂條例在憲報刊登的日期(「該等刊憲日期」)，則該加蓋「附加印花稅」的期限須以該等刊憲日期翌日起計的30日限期取代。

可接納為證據的文書

88. 該條例第15條規定，除在刑事法律程序及署長為追討根據該條例須予繳付的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採納為證據。然而，考慮到某方在法庭聆訊中呈交有關文書的權利不應因購買人或承讓人不繳納第86段所指的指明款項而受影響，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「從價印花稅」的文書仍可在民事法律程序中被採納為證據。

常見問題

89. 本局已在網頁(www.ird.gov.hk)上載了「常見問題」，以解答一些普遍遇到的問題。

香港永久性居民因轉換其唯一擁有的住宅物業可申請退還部分「從價印花稅」的各種情況：

	情況	原有物業	新置物業	是否可獲退稅
1.	以一份文書購入住宅物業	(a) 一個住宅物業	一個住宅物業	可獲退稅 (新置的住宅物業)
		(b) 一個住宅物業連一個泊車位	一個住宅物業	可獲退稅 (新置的住宅物業)
2.	以一份文書購入住宅物業連泊車位	(a) 一個住宅物業	一個住宅物業連一個泊車位	可獲退稅 (新置的住宅物業連一個泊車位)
		(b) 一個住宅物業	一個住宅物業連兩個泊車位	可獲退稅 (新置的住宅物業) 兩個泊車位不獲退稅
		(c) 一個住宅物業連一個泊車位	一個住宅物業連一個泊車位	可獲退稅 (新置的住宅物業連一個泊車位) [註:原有的住宅物業及泊車位必須以同一份文書被處置]
		(d) 一個住宅物業連一個泊車位	一個住宅物業連兩個泊車位	可獲退稅 (新置的住宅物業) 兩個泊車位不獲退稅
		(e) 一個住宅物業連兩個泊車位	一個住宅物業連一個泊車位	可獲退稅 (新置的住宅物業) 泊車位不獲退稅