



税务局
印花税署
香港九龙启德协调道5号税务中心1楼

电话号码：2594 3202 (物业转让)

网址：www.ird.gov.hk

电话号码：2594 3201 (股票、租约、其他)

电邮：taxsdo@ird.gov.hk

传真号码：2519 9025

印花税署客户：

**印花税署
印花通告第 04/2018 号
不动产文书在《2018年印花税(修订)(第2号)条例》
由刊宪日起的加盖印花安排**

《2018年印花税(修订)(第2号)条例》(「该修订条例」)已于2018年4月20日(「刊宪日期」)在宪报刊登。根据该修订条例，在2017年4月12日(「生效日期」)或之后签立以一份文书取得多于「单一住宅物业」的某些文书，即使买家/承让人为代表自己行事的香港永久性居民，而在购入有关物业时，并非任何其他香港住宅物业的实益拥有人，须按划一为15%(「新住宅物业「从价印花税」税率」)(即《印花税条例》(「该条例」)附表1第1(1)类及第1(1A)类第1标准第1部的税率)的「从价印花税」税率予以征税。

2. 以下各段列出在刊宪日期或以后签立的不动产买卖协议及售卖转易契加盖「从价印花税」的安排。

以电子印花方式加盖印花

只涉及住宅物业的文书

3. 如符合以下条件，申请人可以电子方式为只涉及住宅物业的可予征收印花税的买卖协议或售卖转易契加盖印花：

(a) 文书可按第2标准税率缴纳「从价印花税」，而理由是购买人或每一名购买人均是代表自己行事的香港永久性居民，以该份文书取得「单一住宅物业」，而且在购买有关住宅物业时并非其他香港住宅物业的实益拥有人；
或

(b) 整份文书须按新住宅物业「从价印花税」税率缴纳「从价印花税」；

以及

该文书因购买人(或每位购买人)是香港永久性居民，及在取得有关住宅物业

时是代表自己行事而可获豁免「买家印花税」；及该文书无须予征收「额外印花税」¹。

4. 该修订条例没有详尽无遗地解释何谓「单一住宅物业」，但订明「单一住宅物业」包括：

- (a) 一个单位及位于同一建筑物的天台；
- (b) 一个住宅单位及其毗邻的、位于同一建筑物的平台；
- (c) 一个单位及其毗邻的花园；及
- (d) 因为拆卸分隔两个单位的墙壁或楼板(或该等墙壁或楼板的一部分)而形成单一个单位的单位，且以下文件亦显示该情况—
 - (i) 建筑图则及建筑事务监督发出的认收信函(该信函确认收到《建筑物(管理)规例》(第123章，附属法例A)所规定的、证明关乎该拆卸的建筑工程已完成的证明书)；或
 - (ii) 认可人士在关乎该拆卸的建筑工程完成后签署的图则。

在决定一个住宅物业是否「单一住宅物业」时，印花税署署长(「署长」)会参考，除其他外，有关住宅物业的图则、公契及占用许可证，以及其他相关文件。如果有关物业符合「单一住宅物业」的含义，申请人在加盖印花申请中填报转易物业数目栏时，须填报「1」。

5. 若申请按第2标准税率缴纳「从价印花税」及/或豁免「买家印花税」，购买人或每位购买人须在完成以电子方式申请加盖印花后的30天内，向印花税署提交法定声明的正本(表格IRSD131)以及有关交易的印花证明书副本。

只涉及非住宅物业的文书

6. 如可予征收印花税的买卖协议或售卖转易契只涉及非住宅物业及须按第1标准第2部税率缴纳「从价印花税」，申请人可以电子方式申请加盖印花。

涉及住宅物业及非住宅物业的文书

整份文书可按第2标准税率缴纳「从价印花税」

7. 如果购买人或每一购买人(如多于一名购买人)是代表自己行事的香港永久性居民，以一份可予征收印花税的买卖协议或售卖转易契取得「单一住宅物业」及1个泊车位，而且该购买人或每一购买人在购买有关物业时并非其他香港住宅物业及泊

¹ 下列情况下只可以书面方式申请加盖印花：

- 有关个案须予征收「买家印花税」
- 有关个案须予征收「额外印花税」
- 有关个案并非因购买人为代表自己行事的香港永久居民取得住宅物业而获可豁免「买家印花税」
- 有关个案并非因物业的持有期多于 24 个月(如果物业是于 2010 年 11 月 20 日至 2012 年 10 月 26 日期间取得)或 36 个月(如果物业是于 2012 年 10 月 27 日或之后取得)而可获豁免「额外印花稅」

车位的实益拥有人，就涉及「单一住宅物业」连同1个泊车位的文书申请按第2标准税率缴纳「从价印花税」，申请人可以电子方式申请就有关文书加盖印花。申请人须提交上述第5段所要求的文件以支持其申请。

书面申请

文书部分按第2标准税率，部分按第1标准第2部税率缴纳「从价印花税」

8. 如果有关文书部分须按第2标准税率，而部分须按第1标准第2部税率缴纳「从价印花税」，例如有关文书涵盖住宅物业及非住宅物业(包括车位)而彼此均属分开和不同的物业，就购买住宅物业当按第2标准税率缴纳「从价印花税」，有关文书须呈交印花税署作裁定，并以传统方式加盖印花。同时须提交第5段所述的文件，以申请按第2标准税率就购买住宅物业缴纳「从价印花税」。

9. 申请人须在有关文书及/或加盖印花税申请表内分别列出住宅物业及非住宅物的代价。如没有分别列出有关代价，申请人须提供合理的原因。该须予征收印花税的文书会先当作是住宅物业文书般处理，申请人在提交加盖印花申请时，须先按文书内的整笔物业代价，缴交按第2标准税率计算的「从价印花税」。署长其后会根据差饷物业估价署署长所评定的物业价值，就非住宅业追收印花税差额。

文书部分按新住宅物业「从价印花税」税率，部分按第1标准第2部税率缴纳「从价印花稅」

10. 如果有关文书部分须按新住宅物业「从价印花稅」税率，而部分须按第1标准第2部税率缴纳「从价印花稅」，例如有关文书涵盖住宅物业及非住宅物业(包括车位)而彼此均属分开和不同的物业，只有就购买住宅物业须按新住宅物业「从价印花稅」税率缴纳「从价印花稅」，有关文书亦须呈交印花稅署裁定，并以传统方式加盖印花。

11. 若没有根据第9段的要求分别列出有关代价，该须予征收印花稅的文书会先当作是住宅物业文书般处理，申请人在提交加盖印花申请时，须先按文书内的整笔物业代价，缴交按新住宅物业「从价印花稅」税率计算的「从价印花稅」。署长其后会根据差饷物业估价署署长所评定的物业价值，退回就取得非住宅物业所多缴的印花稅。

12. 申请人须提交(i)填妥的加盖印花申请表(IRS D112)；及(ii)以分开的支票缴纳「从价印花稅」、「額外印花稅」及「买家印花稅」(如适用)，以支持为可予征收印花稅的文书提交首次加盖印花的申请。

13. 如以第3(a)段所述的理由，就住宅物业的交易文书申请以第2标准税率征收「从价印花稅」及/或豁免「买家印花稅」，申请人必须在申请加盖印花时向印花稅署提交由每名购买人作出的法定声明的正本以资证明。如果以其他理由申请以第2标准税率征收「从价印花稅」及/或豁免「买家印花稅」，以及申请豁免「額外印花稅」(如适用)，申请人须在提交加盖印花申请时，一并连同法定声明的正本，已填妥的表格

IRSD118及相关的证明文件。

14. 如就非住宅物业的可予征收印花税的买卖协议或售卖转易契申请以第2标准税率缴纳「从价印花税」，申请人须在提交加盖印花申请时，一并连同已填妥的表格IRSD118及相关的证明文件。

15. 加盖印花期限为签立有关文书后的30天内。在收到申请后的5个工作日内，已加盖印花的文书或印花证明书便会备妥以供领取。

16. 如有查询，请致电2594 3202与本署联络。

印花税署
2018年4月