



中华人民共和国香港特别行政区政府
税务局

印花税署释义及执行指引

第 7 号

买家印花税

本指引旨在为纳税人及其授权代表提供资料。它载有本指引公布时税务局对有关税例的释义及执行惯例。引用本指引不会影响纳税人向法院提出上诉的权利。

税务局局长黄权辉

2014 年 7 月

印花税署释义及执行指引

第 7 号

目录

	段数
引言	1
范围	5
「买家印花税」税率	7
「香港永久性居民」的定义	8
可予征收印花税的文书	
征收的准则	10
送赠契	14
共同购买人的一系列协议	15
「依据」可予征收印花税的买卖协议签立的 售卖转易契	16
按揭或押记	17
信托安排	18
遗产	19
联名取得	20
住宅物业	21
泊车位	23
交换或分划不动产的文书	
交换住宅物业	24
以住宅物业交换非住宅物业	26
分划住宅物业	27
豁免及退款	
香港永久性居民	28
近亲	31
替代物业	34
法院命令	37

按揭物业	38
精神上无行为能力的人	39
向慈善机构作出馈赠	44
相联法人团体	45
重建住宅物业的退税安排	46
须负法律责任的人	53
可接纳为证据的文书	54
缴税期限	55
补充「买家印花税」	57
裁定及上诉	58
退还「买家印花税」款项	59
罚款	60
常见问题	62
附件	

引言

根据《印花税条例》(第117章)(「该条例」),所有住宅物业的买卖协议一般都须征收「从价印花税」。印花税署释义及执行指引第1号(修订本)概述了在「从价印花税」方面有关住宅物业买卖协议和其后的售卖转易契加盖印花的规定,以及印花税署署长(「署长」)沿用的执行惯例。

2. 为遏抑短期投机活动,由2010年11月20日起,短期买卖或转让住宅物业须在「从价印花税」之上,加征「额外印花税」。为了进一步应对过热的住宅物业市场,政府延长了须征收「额外印花税」的交易的物业持有期及提高了「额外印花税」的税率,以加强「额外印花税」措施的力度,有关法例于2012年10月27日生效。印花税署释义及执行指引第5号(修订本)概述了有关「额外印花税」的加盖印花规定,以及署长沿用的执行惯例。

3. 在房屋供应偏紧的情况下,为优先满足香港永久性居民的置居需要,财政司司长于2012年10月26日宣布政府将修订《印花税条例》,除「从价印花税」及第2段所述的加强版「额外印花税」外,购入住宅物业会被征收「买家印花税」。为实施建议的「买家印花税」,政府当局在2012年12月28日向立法会提交《2012年印花税(修订)条例草案》(「该条例草案」)。该条例草案获制定成为《2014年印花税(修订)条例》(「该修订条例」),并于2014年2月28日在宪报刊登。该修订条例内有关「买家印花税」的条文由2012年10月27日起生效(「生效日期」)。有关「买家印花税」的主要条文载于该条例第29CB条、第29DB条、附表1第1(1AAB)类及第1(1C)类。

4. 在生效日期或之后就买卖住宅物业所签订的可予征收印花税的买卖协议(「可予征收印花税的买卖协议」的定义,请参阅第11段),一般须予以征收「买家印花税」。主要例外的情况是购入住宅物业的购买人为代表自己行事的香港永久性居民。如果在取得该物业时没有签订可予征收印花税的买卖协议,则售卖转易契须予以征收「买家印花税」。本执行指引概述署长如何引用有关「买家印花税」的条文及税务局的执行惯例。

范围

5. 除非获豁免(请参阅第28至52段关于豁免的部分),任何于生效日期或之后就购买住宅物业所签订的买卖协议或售卖转易契,须根据该条例第29CB条及附表1第1(1C)类,或该条例第29DB条及附表1第1(1AAB)类,予以征收「买家印花税」。

6. 一般而言,任何无须予以征收「从价印花税」的文书,亦无须予以征收「买家印花税」。若一份可予征收印花税的买卖协议是于生效日期或之后签订,而就相同的买卖各方于该日期前以相同条款订立了另一份可予征收印花税的买卖协议,该协议亦无须予以征收「买家印花税」。

「买家印花税」税率

7. 「买家印花税」是根据物业交易的代价款额或该住宅物业的市值(以较高者为准),以15%的税率计算。「买家印花税」是在可予征收印花税的买卖协议或售卖转易契须予以征收的其他印花税(例如「从价印花税」及「额外印花税」)之上加征的。

「香港永久性居民」的定义

8. 根据该条例,「香港永久性居民」是指持有有效永久性居民身分证的人士,亦包括无须申请发给或换领身分证的老年人、失明人或体弱的人,而该等人士如申请,便有权获发永久性居民身分证。

9. 公司具独立法人身分,有别于其股东及董事,亦不符合「香港永久性居民」的定义。因此,有限公司,不论其股东及董事的居民身分,于生效日期或之后购买住宅物业,均须缴纳「买家印花税」。

可予征收印花税的文书

征收的准则

10. 「买家印花税」适用于生效日期或之后签立有关住宅物业的可予征收印花税的买卖协议。如果没有就该住宅物业交易签

立可予征收印花税的买卖协议，有关的售卖转易契须予以征收「买家印花税」。

11. 根据该条例第29A(1)条，可予征收印花税的买卖协议为按附表1第1(1A)类可予征收印花税的买卖协议。可予征收印花税的买卖协议包括临时买卖合同及正式买卖合同。凡在一项住宅物业交易中，相同的买卖各方以相同条款签订多于一份可予征收印花税的买卖协议，须予以征收「买家印花税」的文书为须予以征收「从价印花税」的买卖协议。此外，如一份可予征收印花税的买卖协议是由两份或多于两份文书(即一份主要协议及补充协议)组成，则只有主要协议须予以征收「买家印花税」。

12. 根据该条例第2条所载的定义，转易契是指将任何不动产转让或归属任何人的一切文书(包括退回书)及一切法庭判令或命令。就买卖交易而言，转易契即楼宇转让契约。转易契亦包括非买卖转让物业的送赠契。如果转易契由两份或多于两份文书组成，则第一份文书会被征收「买家印花税」(如适用)。

13. 附件中的例子阐明「买家印花税」在不同情况下的应用及计算方法。

送赠契

14. 如果一名非香港永久性居民在生效日期或之后藉送赠契取得住宅物业，有关送赠契或转易契与可予征收印花税的买卖协议般，须予以征收「买家印花税」。

共同购买人的一系列协议

15. 以下例子阐释当就相同的住宅物业订立两份买卖协议，并涉及共同购买人(一位或多位)时的不同情况下，如何征收「买家印花税」：

情况一(第二份协议的购买人数目多于第一份协议)

<u>文书</u>	<u>售卖人</u>	<u>购买人</u>
协议一	A	B+C
协议二	A	B+C+D

A签订协议一，在该份文件中订立合约出售一个住宅物业予B和C。B及C均为香港永久性居民。在交易完成前，A签订了协议二，在该份文件中协议出售该物业予B、C和D。D为非香港永久性居民。在这个案中，B和C在签订协议一的日期取得该物业，而D则可算于协议二的日期自B及C取得了该物业的三分之一权益。除非获豁免，「买家印花税」须按协议二的代价款额或该住宅物业的市值（以较高者为准）征收。

情况二 (第二份协议的购买人数目少于第一份协议)

<u>文书</u>	<u>售卖人</u>	<u>购买人</u>
协议一	A	B+C+D
协议二	A	B

A签订协议一，在该份文件中订立合约出售一个住宅物业予B、C和D。B为非香港永久性居民。在交易完成前，A签订了协议二，在该份文件中协议将该物业单独出售予B。在这个案中，B、C和D在签订协议一的日期取得该物业，而B则可算于协议二的日期自C及D取得了该物业的三分之二权益。除非获豁免，协议一及协议二均须按其代价款额或该住宅物业的市值（以较高者为准）予以征收「买家印花税」。

「依据」可予征收印花税的买卖协议签立的售卖转易契

16. 以下例子阐释「买家印花税」的条文如何适用于「依据」可予征收印花税的买卖协议签立的售卖转易契的情况：

情况三 (当一份售卖转易契是「依据」一份可予征收印花税的买卖协议而签立，将住宅物业转让予载列在该协议中为购买人的人士和另外没有载列在该协议中的其他人士)

<u>文书</u>	<u>售卖人</u>	<u>购买人</u>
协议	A	B+C
转易契	A	B+C+D

A签订一份协议，在该协议中，他订立合约出售一个住宅物业予B和C。B和C为香港永久性居民。在其后订立转易契时，购买人改为B、C和D。D为非香港永久性居民。这个案中，B和C在签订协议的日期取得该物业，而D则可算在转易契的日期自B及C取得了该物业的三分之一权益。除非获豁免，「买家印花税」须按转易契的代价款额或该住宅物业的市值(以较高者为准)征收。

情况四(当售卖转易契将住宅物业转让予部分载列(但并非全部载列)在可予征收印花税的买卖协议中为购买人的人士)

<u>文书</u>	<u>售卖人</u>	<u>购买人</u>
协议	A	B+C+D
转易契	A	B

A签订一份协议，在该协议中，A订立合约出售一个住宅物业予B、C和D。B为非香港永久性居民。在其后订立转易契时，购买人仅为B。在这个案中，B、C和D在签订该协议的日期取得该物业，而B则可算在转易契的日期自C及D取得了该物业的三分之二权益。除非获豁免，协议及转易契均须按转易契的代价款额或该住宅物业的市值(以较高者为准)予以征收「买家印花税」。

按揭或押记

17. 一如既往，署长认为该条例第29A(1)条中「买卖协议」的定义(c)段并不适用于关于住宅物业的真正按揭或押记的文书，因该文书并没有赋予即时或自动出售该物业的权利。承按人只可于按揭人未能偿还按揭贷款的情况下行使权利。因此，真正按揭或押记的文书并不会被视为买卖协议，亦不会被征收「买家印花税」。承按人把关于住宅物业的真正按揭或押记转让予另一承按人也不会被征收「买家印花税」。只有那些伪装成按揭(例如包含不可撤销授权书)的文书，其不只为贷款提供抵押，而是明确地或暗地里提供立即或自动处置住宅物业的权利，才会被视为买卖协议及须予以征收「买家印花税」。

信托安排

18. 任何人士以受托人身分代表一名香港永久性居民签署一份买卖协议或售卖转易契，须缴交「买家印花税」，除非该香港永久性居民属「精神上无行为能力的人」（请参阅第39至43段）。

遗产

19. 根据遗嘱或无遗嘱继承法转让住宅物业，无须缴纳印花税。然而，遗产受益人可能偏离遗嘱或无遗嘱继承法的条文，自行在他们之间分配该物业。有某些个案，受益人甚至以法人团体去持有获分配的资产。这类再分配的个案每每令某些受益人获得多于其根据遗嘱或无遗嘱继承法有权获分配的份额。该等无偿产权处置如送赠契般，须予以征收印花税包括「买家印花税」（如适用）。

联名取得

20. 除非获豁免，由一名香港永久性居民及一名非香港永久性居民以联权或分权方式共同取得住宅物业，不论该非香港永久性居民在取得物业中所占权益的份额，「买家印花税」须按该物业的总购入价或价值（以较高者为准）征收。

住宅物业

21. 根据该条例第29A(1)条的定义，住宅物业指不属于「非住宅物业」的不动产。「非住宅物业」则指任何不动产，而根据以下文书的现有条件：

- (a) 一份政府租契或政府租契协议；
- (b) 一份《建筑物管理条例》(第344章)第2条所指的公契；
- (c) 一份根据《建筑物条例》(第123章)第21条发出的占用许可证；或
- (d) 署长所信纳对该不动产的批准用途有效地予以限制的任何其他文书，

该不动产在与其有关的政府租契年期内或在与其有关的已协定政府租契年期内(以适用者为准),任何时间均不得全部或部分用作住宅用途。

22. 因此,「住宅物业」及「非住宅物业」的分类是按照批准用途而非实际用途而定。

泊车位

23. 「买家印花税」适用于取得住宅物业的文书,视乎个别情况,泊车位或会被视为有关住宅物业的一部分。一般来说,如果泊车位与住宅物业并非分开和不同的物业,有关购买住宅物业及泊车位的文书须按整项交易的价值,予以征收「买家印花税」。然而,如果泊车位与住宅物业属分开及独立的物业,且不可以作住宅用途,该泊车位的价值不会被征收「买家印花税」。

交换或分划不动产的文书

交换住宅物业

24. 如果某人以一份文书把其住宅物业交换另一个住宅物业,并须为达致价值相等而付出或给予任何代价(「为达到相等价值而付出的代价」),该文书须予以征收「买家印花税」。可予征收印花税的买卖协议或售卖转易契以「为达到相等价值而付出的代价」征收印花税的原则,亦适用于计算该文书的应缴「买家印花税」。换言之,就交换不动产,除以下第26段所述的情况外,「买家印花税」将会按「为达到相等价值而付出的代价」计算,而该支付「为达到相等价值而付出的代价」的人士会被视为购买人或承让人。然而,如果该人为香港永久性居民,并且是代表自己行事以取得该住宅物业,有关文书可获豁免「买家印花税」。

情况五

X先生并非香港永久性居民,他持有住宅物业A;Y先生则为香港永久性居民,他持有住宅物业B。在2013年9月30日,他们签订交换协议,由X先生支付Y先生100万元,作为「为达到相等价值而付出的代价」。

应缴「买家印花税」款额

「买家印花税」将会按「为达到相等价值而付出的代价款项」计算，而该名非香港永久性居民X先生须支付「为达到相等价值而付出的代价」，他会被视为购买人。「买家印花税」须以税率15%来征收，应缴「买家印花税」的款额为15万元(100万元x15%)。

情况六

X先生并非香港永久性居民，他持有住宅物业A；Y先生则为香港永久性居民，他持有住宅物业B。在2013年9月30日，他们签订交换协议，由Y先生支付X先生100万元，作为「为达到相等价值而付出的代价」。

应缴「买家印花税」款额

Y先生须支付「为达到相等价值而付出的代价」，他会被视为购买人。由于Y先生为香港永久性居民，有关交换协议无须予以征收「买家印花税」。

25. 如果所列明的「为达到相等价值而付出的代价」少于物业价值的差价，则「买家印花税」将按物业价值的差价征收(见该条例第27条及第29F条)。

以住宅物业交换非住宅物业

26. 任何人士以其非住宅物业交换一个住宅物业，不论是否需要支付「为达到相等价值而付出的代价」，有关文书须按住宅物业的价值予以征收「买家印花税」，获转让住宅物业的人士会被视为购买人或承让人。若该人为香港永久性居民，他是代表自己行事以取得该住宅物业，该物业交换文书可获豁免「买家印花税」。当以住宅物业(「首交换物业」)交换非住宅物业连住宅物业(统称为「次交换物业」)，由于首交换物业及次交换物业构成该交换的标的项目，就「买家印花税」而言，有关交易会被视为以住宅物业交换住宅物业。因此，除该条例第27条及第29F条另有规定外，有关交换文书须按「为达到相等价值而付出的代价」，予以征收「买家印花税」。

情况七

与情况五相同，但物业A为非住宅物业。物业B的价值为800万元。

应缴「买家印花税」款额

该交换协议须根据住宅物业的价值予以征收「买家印花税」，而该非香港永久性居民X先生会被视为购买人。

「买家印花税」须以税率15%来征收，应缴「买家印花税」的款额为800万元 \times 15%=120万元。

分划住宅物业

27. 除该条例第27条及第29F条另有规定外，住宅物业的分划契或分划同意书(视乎情况而定)，将分别根据该条例第25(7)条或第29C(10)条，按「为达到相等价值而付出的代价」予以征收印花稅，包括「买家印花稅」(如适用)。

情况八

A先生与B先生(B先生并非香港永久性居民)共同拥有一幢三层的住宅大厦。透过一份分划契约，双方同意第一层价值5百万元的楼层分配予A先生而B先生则获分配其余价值9百万元的楼层。A先生与B先生并非近亲。

应缴「买家印花稅」款额

该分划契约须根据被分划物业价值的差额予以征收「买家印花稅」，因B先生获分配较高价值的住宅物业，他会被视为承让人，而他并非香港永久性居民，应缴「买家印花稅」款额为 $[900\text{万元} - (500\text{万元} + 900\text{万元}) / 2] \times 15\% = 30\text{万元}$ 。

豁免及退款

香港永久性居民

28. 当署长信纳购买人或承让人，或每名购买人或每名承让人在取得住宅物业时是代表自己行事的香港永久性居民(即该人为物业的法定及实益拥有人)，有关的住宅物业买卖协议或售卖

转易契，无须予以征收「买家印花税」。为令署长信纳，购买人或承让人必须提交由署长指明的法定声明正本，声明他/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业。如有需要，署长可要求购买人或承让人提供证据，例如支付代价款额的资金来源，以证明其在交易中是代表自己行事。

29. 如购买住宅物业涉及由购买人或承让人以外的人士提供资金，或会构成归复信托或法定信托。有关资金会以馈赠、借贷或委托形式提供。由于购买人或承让人对有关资金提供的事实及背景有全面认知，故最适合去确定有关资金的性质，及声明他/她是否代表自己行事以取得物业。

30. 署长接纳一些个案(包括该人在签立有关文书时事实上是归复信托或法定信托的信托人)在呈交文书加盖印花时，未必可以清晰或即时确定有关文书是否须予以征收「买家印花税」。当申请人作出法定声明以支持他/她豁免「买家印花税」的申请，他/她须注意：

- (a) 一份文书的应缴印花税税负取决于签立文书当日存在的情况；以及
- (b) 他/她在作出该法定声明时，必须真诚相信所声明的事实乃真实的。

如果其后发现文书在签立日期不符合有关豁免的条件，署长可追讨任何少收的税款。

近亲

31. 沿用「额外印花税」适用的原则，如果交易所涉及的人士全属近亲，一般可获豁免「买家印花税」。两名人士当中，如其中一人为另一人的父母、配偶、子女、兄弟或姊妹，他们属近亲。如多于两名人士，只有他们当中每一人均为其余每一人的父母、配偶、子女、兄弟或姊妹，他们才属近亲。就「买家印花税」来说，署长会按一般的解释接纳有血缘关系者、有半血缘关系者，及有夫妇关系、领养或继养关系的人士为有关人士的父母、配偶、子女、兄弟或姊妹。

32. 如果有证明令署长信纳，有关交易属任何下列情况，可获豁免缴纳「买家印花税」：

- (a) 由香港永久性居民及近亲共同取得住宅物业，不论其近亲是否香港永久性居民，而各购买人均是代表自己行事。

要符合此项豁免规定，所有购买人或承让人必须属近亲。

- (b) 转让住宅物业予属非香港永久性居民的近亲，或予多于一名近亲，而其中一人或以上属非香港永久性居民；及各承让人均是代表自己行事。

如可予征收印花税的买卖协议或转易契中有多于一名购买人或承让人，所有购买人或承让人亦须属近亲。

- (c) 提名原有购买人的近亲接受住宅物业权益，不论其近亲是否香港永久性居民，而各被提名人均是代表自己行事。如果多于一名被提名人，所有被提名人亦须属近亲。

- (d) 在有关住宅物业的可予征收印花税的买卖协议或售卖转易契上加入/删除原有购买人的近亲，不论其近亲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亲」为理由申请豁免，该属非香港永久性居民的购买人或承让人必须递交由署长指明的法定声明正本，以证明他/她是代表自己行事以取得物业。

替代物业

34. 虽然可予征收印花税的买卖协议或售卖转易契中的购买人或承让人并非香港永久性居民，如果有证明令署长信纳该购买人或承让人是代表自己行事，而他/她取得该住宅物业（「替代物业」）是用以代替由他/她单独或与其他人士共同拥有的另一住宅

物业(「原有物业」), 而该原有物业是因以下情况出售或被收回的, 有关文书不须予以征收「买家印花税」:

- (a) 由市区重建局取得;
- (b) 根据《收回土地条例》(第 124 章)第 3 条发出的命令被收回或根据该条例第 4A 条被购买;
- (c) 依据由土地审裁处根据《土地(为重新发展而强制售卖)条例》(第 545 章)第 4(1)(b)(i)条而作出的售卖令出售;
- (d) 根据《地下铁路(收回土地及有关规例)条例》(第 276 章)第 4(1)条作出的命令被收回;
- (e) 根据《道路(工程、使用及补偿)条例》(第 370 章)第 13(1)条作出的命令被收回;
- (f) 根据《铁路条例》(第 519 章)第 16(1)条或 28(1)条作出的命令被收回;
- (g) 根据《土地征用(管有业权)条例》(第 130 章)第 3(1)条或第 3(2)条作出的命令被征用; 或
- (h) 根据《土地排水条例》(第 446 章)第 37(2)条作出的命令被收回。

35. 如原有的住宅物业是由两名或多名人士联名拥有, 他们每人可以单独或与其他共同拥有人(或他们中的任何人)购置一个替代物业。此外, 如购买人或承让人与任何其他并非原有物业拥有的人士共同取得替代物业, 豁免亦适用于该可予征收印花税的文书, 犹如购买人或承让人是香港永久性居民一样。

36. 以替代物业为理由的豁免申请, 属非香港永久性居民的购买人或承让人必须提交由署长指明的法定声明正本, 以声明他/她是代表自己行事以取得物业。

法院命令

37. 如果有证明令署长信纳可予征收印花税的买卖协议或售卖转易契是依据法院判令或命令而作出的，该文书无须予以征收「买家印花税」。若转易契属法院把住宅物业转让或归属予承让人的判令或命令，包括不论是否属《税务条例》(第 112 章)第 2 条所指的财务机构的承按人取得的止赎令，有关豁免亦适用。就此而言，「法院」是指任何具司法管辖权的香港特别行政区法院。

按揭物业

38. 如果有证明令署长信纳，转易契是把一个按揭住宅物业转让或归属予该物业的承按人(该承按人须属《税务条例》(第 112 章)第 2 条所指的财务机构)，或该承按人委任的接管人，该售卖转易契无须予以征收「买家印花税」。

精神上无行为能力的人

39. 如有证明令署长信纳可予征收印花税的买卖协议或售卖转易契中的任何购买人或承让人，在有关交易中是以受托人或监护人身分为另一人行事，而该另一人是香港永久性居民并属「精神上无行为能力的人」，署长在确定该文书是否须予以征收「买家印花税」时，须将该另一人视为文书中的购买人或承让人，取代该受托人或监护人。因此，如属香港永久性居民的「精神上无行为能力的人」，由其监护人或受托人代表取得住宅物业，有关交易会获豁免「买家印花税」，而有关住宅物业的实益拥有人仍为该「精神上无行为能力的人」。由于该受托人或监护人只是代表「精神上无行为能力的人」，因此该受托人或监护人的居民身分是不相关的。

40. 「精神上无行为能力的人」是指《精神健康条例》(第 136 章)所指患有精神紊乱或属弱智，及因其精神状态而没有能力处理和管理其财产及事务的人士。署长会要求申请人呈交证明文件，例如依据《精神健康条例》(第 136 章)作出的法院命令或监护令的副本，以证明受益人因精神上无行为能力，以至没有能力处理及管理其财产及事务。

41. 就「受托人」和「监护人」而言，署长会按一般解释接纳「受托人」为指对另一方负有受信或保密关系的一方；特别是持有财产的法定所有权，以信托形式为另一方持有财产，并对该受益人负有受信责任的一方。「监护人」则是指具有法定权限和责任的一方，以照顾另一方的人身或财产，特别是由于对方未成年、无行为能力或残疾。

42. 如购买人或承让人声称是以受托人身分代表属香港永久性居民的「精神上无行为能力的人」行事，他/她须提供证明文件，例如有效和具法律约束力的信托文书。视乎实际情况，署长可要求申请人呈交其他证明文件，例如购买物业的资金来源和证明受托人与「精神上无行为能力的人」的关系的核证文件等。就监护人的身分，则须呈交证明文件，以证明申请人有法定权力作该「精神上无行为能力的人」的监护人，例如由法院或监护委员会发出的监护令等。

43. 署长在确定买卖协议或转易契是否须予以征收「买家印花税」时，须将该「精神上无行为能力的人」视为购买人或承让人，取代该受托人或监护人。同样地，如售卖人或转让人在有关交易中，是以受托人或监护人身分为属香港永久性居民的「精神上无行为能力的人」行事，署长会将该「精神上无行为能力的人」视为售卖人或转让人，取代该受托人或监护人。

向慈善机构作出馈赠

44. 根据该条例第 44 条，完成馈赠住宅物业予根据《税务条例》(第 112 章)第 88 条获豁免缴税属公共性质的慈善机构或慈善信托的转易契，可获豁免「买家印花税」。

相联法人团体

45. 如果有证明令署长信纳，有关可予征收印花税的买卖协议或售卖转易契，是把住宅物业由一根据该条例第 45(2) 条所指的相联法人团体转让至另一相联法人团体，该买卖协议或售卖转易契根据该条例第 45 条可获豁免「买家印花税」。

重建住宅物业的退税安排

46. 除非获豁免，购买住宅物业作重建用途，须缴纳「买家印花税」。某人如曾就以取得住宅物业作重建用途的文书缴付了「买家印花税」，在符合特定条件的情况下，可申请退回已缴付的「买家印花税」。重建物业的退税机制基于两大原则，即有关发展商已经拥有整个将会重建的地段的业权；及有证据令署长信纳他会将有关地段作重建之用。

47. 如接获申请并有关住宅物业是一个地段或构成某地段的其中一部分（「该地段」），而申请人单独或联同相联法人团体已成为该地段拥有人，且符合下述第 48 段所列明的条件，署长可退回由申请人支付的「买家印花税」。有些情况下，该地段（全部或部分，及不论是否连同其他地段），可能会交回政府；或由政府根据《收回土地条例》（第 124 章）第 4A 条取得、或根据该条例第 3 条发出的命令收回，而业主获政府批出新地段（「新地段」）作为重建之用。如符合下述第 48 段所列明的条件，申请人仍可要求退回已缴付的「买家印花税」。

48. 上述第 47 段就退回已缴付的「买家印花税」所须的条件是申请人单独或联同相联法人团体：

- (a) 已获得建筑事务监督根据《建筑物条例》（第 123 章）同意就该地段或新地段展开任何基础工程（不论是否连同任何其他地段）；或
- (b) 已—
 - (i) 拆卸处于该地段或新地段上的所有建筑物（如有的话），但不包括根据任何条例禁止拆卸的建筑物；及
 - (ii) 就该地段或新地段上进行的建筑工程的有关图则及详图已获得建筑事务监督批核（不论是否连同任何其他地段）。

49. 就已分划成不可分割份数的地段而言，当某人成为该地段所有不分割份数的法定拥有人时，方成为该地段的拥有人。就

该条例而言，「地段」的意思是取自《土地(为重新发展而强制售卖)条例》(第 545 章)第 2(1)条，

(a) 指—

(i) 属政府租契标的任何一片或一幅地；

(ii) 藉《地税及地价(分摊)条例》(第 125 章)第 8(3)或 27(2)条为施行该条例而当作为一个地段的任何分段；

(b) 包括该地段的分段及小分段。

50. 如果住宅物业其后已由该人(为一法人团体)转让予其相联法人团体，若符合上述第47及48段的规定，后者亦可申请退还由前者缴交的「买家印花税」。另一方面，如果发展商向第三方售卖人购入住宅物业作重建，该发展商不能申请退回由该售卖人于购入有关住宅物业时所缴付的「买家印花税」。然而，该发展商仍可根据上文提及的机制，申请退回其于购入有关用作重建的住宅物业时所缴纳的「买家印花税」。

51. 就多家公司分别购入住宅物业以作共同发展，该等公司作为地段的共同拥有人，如符合上述第47及48段所述的条件，可分别申请退还各自于购入该不同住宅物业时所缴付的「买家印花税」。

52. 退税机制并不涵盖购买住宅物业作翻新或修葺。如果非香港永久性居民取得住宅物业后进行修葺或翻新工程，有关的可予征收印花税的买卖协议或售卖转易契(视乎情况而定)会被征收「买家印花税」。

须负法律责任的人

53. 只有可予征收印花税的买卖协议或售卖转易契上的购买人或承让人须负法律责任缴纳「买家印花税」。因此，纯粹使用文书的人士不会负上缴纳「买家印花税」的法律责任。

可接纳为证据的文书

54. 该条例第 15 条规定，除在刑事法律程序及署长为追讨印花税或罚款而提出的民事法律程序外，没有加盖适当印花的文书一般不得在法律程序中被收纳为证据。然而，考虑到无辜的第三者在法律程序中呈交有关文书的权利不应因购买人不缴纳「买家印花税」而受影响，只要呈交有关文件作为证据的人不是该文书中的购买人或承让人，该未加盖适当「买家印花税」的文书仍可在民事法律程序中被收纳为证据。

缴税期限

55. 该条例附表 1 第 1(1C) 类规定，可予征收印花税的买卖协议须在加盖「从价印花税」及「额外印花税」时加盖「买家印花税」，一般而言，在买卖协议签立日期后的 30 天内。同样地，该条例附表 1 第 1(1AAB) 类规定，售卖转易契加盖「买家印花税」的期限，亦与有关「从价印花税」及「额外印花税」的期限相同，即为该转易契签立日期后的 30 天内。

56. 根据该条例第 70 条，如任何可予征收「买家印花税」的文书的加盖印花期限始于该修订条例在宪报刊登之日，亦即 2014 年 2 月 28 日（「刊宪日」），则该加盖印花的期限须以刊宪日翌日起计的 30 日的限期取代。因此，任何在 2012 年 10 月 27 日（「买家印花税」的生效日期）至刊宪日之前签立，并已经加盖其他印花的须予以征收「买家印花税」的买卖协议或售卖转易契，缴付适用「买家印花税」的限期为 2014 年 2 月 28 日后的 30 天（由于 2014 年 3 月 30 日为星期日，即 2014 年 3 月 31 日或之前）。

补充「买家印花税」

57. 该条例第 27 条及第 29F 条规定，如可予征收印花税的买卖协议或售卖转易契所列明的代价少于有关物业的价值，所有适用印花税（包括「从价印花税」、「额外印花税」及「买家印花税」）将于其后按该物业的价值征收。

裁定及上诉

58. 该条例并没有条文容许纳税人可基于财务困难或个人情况而获豁免「买家印花税」。但纳税人可就一份文书应缴付的「买家印花税」，基于(i)文书不须予征收「买家印花税」；及/或(ii)该文书须征收的「买家印花税」款额不正确的原因，提出上诉(该条例第14条)。若要遵循此上诉途径，纳税人须首先根据该条例第13条要求署长(须缴付裁定费)就该文书作出裁定。裁定是署长透过发出评税表达他对上述两项问题的意见。如纳税人不满意该评税，可于评税发出日期起计的1个月内，向区域法院提出上诉。有关上诉通知书须送达香港湾仔道12号湾仔政府大楼6楼区域法院司法常务官。

退还「买家印花税」款项

59. 与「从价印花税」和「额外印花税」相同，可予征收印花税的买卖协议如被取消、废止或撤销或在其他方式下未予履行(非因该条例第29C(5AA)条下所订定的转售情况)，缴付该「买家印花税」的人士可于该协议被取消、废止或撤销后2年内，或(如该协议未予履行)在该协议所协定的交易完成日期后2年内，向署长提出退还款项的申请。

罚款

60. 如可予征收印花税的买卖协议没有在限期前就「买家印花税」加盖印花，该条例第9(1)条规定须在适用的税项上施加逾期加盖印花罚款。署长可以追讨民事债项的方式向所有责任方追讨任何欠缴的「买家印花税」和适用罚款。此外，未加盖印花的可予征收印花税买卖协议或转易契不可在土地注册处登记，因此购买人或承让人不能取得登记带来的相关法律权益。

61. 根据印花税条例第9(2)条，署长可减免因逾期加盖印花而须缴付的全部或部分罚款。虽然减免罚款是酌情处理并须以每宗个案的个别情况作考虑，署长在政府网页公布了一般指引，属主动披露个案及并非蓄意延误，署长通常会按逾期时间并以较宽

松的 14%征收罚款，款额最少为 500 元。如发现再次或重复多次逾期加盖印花，所征收的罚款会加重。

常见问题

62. 本局已在网页 (www.ird.gov.hk) 制备了一些常见问题，以解答一些普遍遇到的问题。

阐明「买家印花税」的应用及计算方法的例子

例一(非香港永久性居民于 2012 年 10 月 27 日或之后取得住宅物业)

陈先生并非香港永久性居民，他在 2012 年 11 月 1 日订立临时买卖合同，以 300 万元购入一个住宅物业。正式买卖合同在 2012 年 11 月 15 日签订。陈先生是否须缴纳「买家印花税」？

由于陈先生并非香港永久性居民，且他是在 2012 年 10 月 27 日或之后取得该住宅物业，他须就该项交易缴纳「买家印花税」。须缴付的「买家印花税」为 450,000 元(即 300 万元 x15%)。

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

陈先生并非香港永久性居民，他在 2012 年 10 月 15 日订立临时买卖合同以购入一个住宅物业，但正式买卖合同在 2012 年 11 月 15 日才签订。陈先生是否须缴纳「买家印花税」？

由于陈先生在 2012 年 10 月 27 日之前已取得该住宅物业，因此，他无须就该项交易缴纳「买家印花税」。

例三(香港永久性居民与其非香港永久性居民的近亲于 2012 年 10 月 27 日或之后共同取得住宅物业)

李先生为香港永久性居民，他与其配偶张女士在 2012 年 11 月 1 日以 400 万元共同购入一个住宅物业。张女士不是香港永久性居民。他们是否须就该项交易缴纳「买家印花税」？

香港永久性居民与其近亲(即配偶、父母、子女、兄弟及姊妹)共同购入住宅物业，是无须缴纳「买家印花税」的；因此，李先生和张女士无须就以上交易缴纳「买家印花税」。

例四(香港永久性居民与不是近亲的非香港永久性居民于 2012 年 10 月 27 日或之后共同取得住宅物业)

王先生和何先生在 2012 年 11 月 1 日以 400 万元共同购入一个住宅物业，王先生为香港永久性居民，但何先生并不是香港永久性居民。王先生和何先生并非近亲。他们就以上交易须缴纳的「买家印花税」是多少？

如住宅物业是由一位香港永久性居民及一位非香港永久性居民以联权或分权共同购入，而他们不是近亲，则不论该非永久性居民所占物业的业权比例，均须以该物业的总购入价或价值(以较高者为准)，计算「买家印花税」。在以上例子，须缴纳的「买家印花税」为 600,000 元(即 400 万元 x15%)。

例五(在买卖协议内加入一位非香港永久性居民)

李先生为香港永久性居民，在 2012 年 11 月 1 日签订临时买卖合同，以 500 万元购入一个住宅物业，在 2012 年 11 月 30 日所签订的正式买卖合同内加入张女士，作为物业的其中一位联权拥有人。张女士并不是香港永久性居民，她也并非李先生的近亲。他们是否须就该项交易缴纳「买家印花税」？须缴纳的「买家印花税」是多少？

在以上例子，张女士会被视为从李先生购入部分的业权。由于张女士并非李先生的近亲，有关交易不获豁免「买家印花税」，因此李先生及张女士须按物业的总代价或价值(以较高者为准)，缴纳「买家印花税」。须缴纳的「买家印花税」为 750,000 元(即 500 万元 x15%)。

例六(在售卖转易契内加入一位非香港永久性居民)

李先生为香港永久性居民，在 2012 年 11 月 1 日签订买卖合同，以 500 万元购入一个住宅物业，在 2012 年 11 月 30 日所签订的转易契内加入张女士，作为物业的其中一位联权拥有人。张女士并不是香港永久性居民，她也并非李先生的近亲。他们是否须就该项交易缴纳「买家印花税」？须缴纳的「买家印花税」是多少？

在以上例子，张女士会被视为从李先生购入部分的业权。由于张女士并非李先生的近亲，有关交易不获豁免「买家印花税」，因此李先生及张女士须按物业的总代价或价值(以较高者为准)，缴纳「买家印花税」。须缴纳的「买家印花税」为 750,000 元(即 500 万元 x15%)。