



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 8 号 (修订本)

从价印花税

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。

本指引取代 2014 年 10 月发出的指引。

印花税署署长 黄权辉

2018 年 11 月

印花税署释义及执行指引

第 8 号(修订本)

目录

	段数
引言	1
范围	
「从价印花税」的税率	6
「香港永久性居民」的定义	11
住宅物业的实益拥有人	12
取得和处置不动产的日期	17
住宅物业与非住宅物业	21
可予征收印花税的文书	22
一份文书涉及多个物业	26
单一住宅物业	32
提名书	34
遗产	35
交换不动产的文书	36
交换住宅物业	37
以住宅物业交换非住宅物业	38
无须缴纳「从价印花税」或第 2 标准税率适用的情况	
香港永久性居民	40
购买住宅物业连同 1 个泊车位	46
涉及近亲的住宅物业交易	49
联名取得	50
近亲之间的售卖或转让	51
提名	52
共同购买人的一系列文书	54
替代物业	56
法院命令	61

按揭物业	62
精神上无行为能力的人及未成年人士	63
租者置其屋计划	69
租约	70
退还部分「从价印花税」	
重建物业的退税安排	71
转换住宅物业的退税安排	78
豁免	
向慈善机构作出馈赠	82
相联法人团体	83
因未能完成处置住宅物业而须补交印花税	84
须负法律责任缴税的人	86
缴税期限	87
可接纳为证据的文书	88
常见问题	89
附件	
香港永久性居民因转换其唯一拥有的住宅物业可申请退还部分「从价印花税」的各种情况	

引言

为了遏抑短期投机活动及应对过热的楼市，政府推出多轮管理需求措施。在2010年11月政府引入「额外印花税」，适用于在2010年11月20日或之后取得，并于其后的24个月内被处置的住宅物业。在2012年10月27日，政府延长了须征收「额外印花税」的物业持有期，由24个月延长至36个月，及提高了「额外印花税」的税率，以加强「额外印花税」的力度。在2012年10月27日，政府就取得住宅物业引入「买家印花税」。有关「额外印花税」及「买家印花税」的加盖印花规定，以及印花税署署长（「署长」）沿用的执行惯例，分别载于《印花税署释义及执行指引第5号（修订本）》及《印花税署释义及执行指引第7号》。

2. 为了进一步应对过热的物业市场，财政司司长于2013年2月22日宣布会调高住宅物业和非住宅物业的「从价印花税」税率；以及推前非住宅物业交易的加盖印花时间，由向售卖转易契征税改为向买卖协议征收。当有关的修订条例于2014年7月完成立法程序，于2013年2月23日或之后所签立的售卖转易契或可予征收印花税的买卖协议，须根据《印花税条例》（第117章）（「该条例」）附表1第1(1)类或第1(1A)类（视乎情况而定）的较高（第1标准）税率予以征收「从价印花税」。然而，在某些情况下，较低（第2标准）税率亦会适用于售卖转易契或可予征收印花税的买卖协议。第2标准税率相当于2013年2月23日前适用的「从价印花税」税率。

3. 为助物业市场降温，政府于2016年11月4日宣布提高适用于住宅物业交易的「从价印花税」税率至划一为15%。于2017年1月，政府向立法会提交《2017年印花税（修订）条例草案》（「2017条例草案」）。2017条例草案获制定成为《2018年印花税（修订）条例》（「2018修订条例」），并于2018年1月19日在宪报刊登。根据2018修订条例，由2016年11月5日起，第1标准税率分为第1部（税率划一为15%）及第2部（即原有第1标准税率）。任何在2016年11月5日或以后签立以取得住宅物业的文书，除非获豁免或另有规定外，均须按第1标准第1部税率缴付「从价印花税」。2018修订条例并没有就某些售卖转易契或可予征收印花税的买卖协议可按第2标准税率征收「从价印花税」的豁免安排作出任何改变。另一方面，就香港永久性居民因转换住宅物业而欲申请退还部分在取得新置物业时已付的「从价印花税」，如果新置物业是于2016年11月5日或之后取得，处置其原有物业的期限亦由

原先新置物业的转易契日期后的6个月内延长至12个月内。

4. 在审议2017条例草案期间，有立法会议员及公众表示关注涉及香港永久性居民以一份文书购入多个住宅物业回避缴付税率划一为15%的「从价印花税」的交易日增。为解决有关问题，政府于2017年4月11日宣布，将会收紧为香港永久性居民提供豁免按第1标准第1部税率缴付「从价印花税」的安排，以使有关豁免只适用于以一份文书取得「单一住宅物业」。于2017年5月，政府向立法会提交《2017年印花税(修订)(第2号)条例草案》(「2017(第2号)条例草案」)。2017(第2号)条例草案获制定成为《2018年印花税(修订)(第2号)条例》(「2018修订(第2号)条例」)，并于2018年4月20日在宪报刊登。有关收紧豁免安排由2017年4月12日起生效。

5. 本执行指引列出署长于2013年2月23日起如何引用该条例附表1第1(1)类或第1(1A)类下不同的「从价印花税」税率的有关条文及税务局的有关执行惯例。本执行指引应与《印花税署释义及执行指引第1号(修订本)》(「第1号释义」)一并阅读。该释义概述不动产买卖协议和其后的售卖转易契加盖印花的规定，以及署长沿用的执行惯例，并署长对某些术语的释义。

范围

「从价印花税」的税率

6. 售卖转易契或可予征收印花税的买卖协议的应缴「从价印花税」，须根据附表1第1(1)类或第1(1A)类的第1标准税率或第2标准税率(视乎情况而定)，按物业的售价或价值(以较高者为准)来计算。由2016年11月5日起，第1标准税率再被划分为第1部及第2部。

7. 「从价印花税」各项税率如下：

第2标准税率

物业的售价或价值 (以较高者为准)	税率
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 元的款额的 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 元的款额的 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 元的款额的 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 元的款额的 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 元的款额的 10%
21,739,121 元或以上	4.25%

第 1 标准税率

第 1 部：税率划一为 15%

第 2 部

物业的售价或价值 (以较高者为准)	税率
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 元的款额的 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 元的款额的 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 元的款额的 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 元的款额的 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 元的款额的 20%
21,739,131 元或以上	8.50%

8. 除非获豁免或另有规定(请参阅第37至83段)，于2016年11月5日或之后签订的任何住宅物业售卖转易契或可予征收印花

税的买卖协议，须按该条例附表1第1(1)类或第1(1A)类(视乎情况而定)的第1标准第1部税率，缴付「从价印花税」。主要例外情况是住宅物业的购买人或承让人于取得有关住宅物业时，是代表自己行事的香港永久性居民，且并非任何其他香港住宅物业的实益拥有人。由2017年4月12日起，有关例外情况收紧至只适用于取得「单一住宅物业」。

9. 「从价印花税」第1标准第2部税率适用于在2016年11月5日或以后签立的非住宅物业的售卖转易契或可予征收印花税的买卖协议。第1标准第2部税率相当于2016年11月5日前适用的第1标准税率。

10. 2018修订条例所带来的改变并不适用于以下文书，未经修订条例将继续适用，犹如该等修订未经作出一样[第72(3)条]：

- (a) 在2016年11月5日之前签立的文书；
- (b) 取代相同的买卖各方以相同条款在2016年11月5日之前订立的另一份买卖协议的买卖协议；或
- (c) 依循在2016年11月5日之前订立的买卖协议签立的售卖转易契。

以下是解述不同的「从价印花税」税率适用于在2016年11月5日之前及在该日期起就住宅物业交易所签立的文书的应用例子：

情况一

A先生为香港永久性居民，于2016年11月1日签订临时买卖协议，以1,000万元购入一个住宅物业。正式买卖协议及转让契约分别于2016年11月14日及2016年12月30日签订。A先生于2016年11月1日在香港已拥有另一住宅物业。

应缴「从价印花税」

由于临时买卖协议是在2016年11月5日之前签立，加上正式买卖协议在临时买卖协议日期起的14天内签立，正式买卖协议可按当时适用的第1标准税率予以征收「从

价印花税」,应缴「从价印花税」款额为750,000元(1,000万元x7.5%)。如正式买卖协议已加盖适当印花,有关的转让契约只须予以征收100元定额印花税,而为临时买卖协议加盖印花的义务亦会获得解除。

情况二

A先生为非香港永久性居民,于2016年11月17日签订临时买卖协议,以1,000万元购入一个住宅物业。正式买卖协议及转让契约分别于2017年1月2日及2017年3月15日签订。A先生于2016年11月17日在香港已拥有另一住宅物业。

应缴「从价印花税」

由于临时买卖协议是在2016年11月5日或之后签立的,而正式买卖协议的签立日期是在临时买卖协议日期起的14天后,临时买卖协议须按第1标准第1部税率予以征收「从价印花税」,应缴「从价印花税」款额为1,500,000元(1,000万元x15%)。如果临时买卖协议已加盖适当印花,正式买卖协议及转让契约只须分别加盖100元的定额印花税。

「香港永久性居民」的定义

11. 沿用「买家印花税」的机制,「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。

住宅物业的实益拥有人

12. 一般而言,住宅物业的法定拥有是该物业的实益拥有人。然而,在某些情况下,某人并非法定拥有人却是物业的实益拥有人,例如,有关物业是由法定拥有人以信托形式代该人持有。另一方面,当住宅物业是以信托人名义注册,该信托人不会被视为相关物业的实益拥有人。

13. 另外,即使有关交易仍未完成,买卖协议中的购买人,亦属有关住宅物业的实益拥有人。除非有关买卖协议已被取消、

废止或撤销，或以其他方式未予履行。同样地，买卖协议中的售
卖人，不会被视作正被处置的住宅物业的实益拥有人，除非有关
买卖协议已被取消、废止或撤销，或以其他方式未予履行。[第
29AC(1)及(2)条]

14. 就「从价印花税」而言，某人不论以联权或分权方式与
其他人共同拥有住宅物业，均会被视作该物业的实益拥有人。[第
29AC(3)条]

15. 若某人(不论单独或联同其他人士)承继死者的遗产中的
住宅物业，当承继住宅物业的法律程序完成后，他/她会被视
作有关物业的实益拥有人。

16. 若住宅物业由有限公司持有，可能会出现的问题是公司的
股东是否被视作该物业的实益拥有人。秉持公司是一个独立于
其股东的法律实体，署长不会把后者视作有关的住宅物业的实益
拥有人。然而，在有限公司以实物分派作清盘时，若以文书将公
司先前持有的住宅物业分派予股东，该股东会被视作在文书的签
立日期成为该物业的实益拥有人。

取得和处置不动产的日期

17. 在该条例下，某人取得不动产的日期为订定将该不动产
转易予该人的买卖协议的日期。如果由相同买卖各方以相同条款，
就有关物业签订多于一份买卖协议，则第一份买卖协议的日期为
取得日期。然而，如果没有签订买卖协议，某人取得不动产的日
期则为将有关物业转让或归属于该人的转易契的日期。同样地，
某人处置不动产的日期为订定将该不动产转易予他人的买卖协
议的日期。如果由相同买卖各方以相同条款，就有关物业签订多
于一份买卖协议，则第一份买卖协议的日期为处置日期。凡提述
某文书的日期，即提述该文书的签立日期。[第29AE(2)及(3)条]

18. 如某人于同一日取得2个或多于2个物业，则凡提述该人
取得有关物业当中的任何物业的日期，即提述该人于该日取得该
物业的特定时间。相反，如某人于同一日处置2个或多于2个物业，
则凡提述该人处置有关物业当中的任何物业的日期，即提述该人
于该日处置该物业的特定时间。[第29AE(1)条]

19. 在签订不动产买卖协议后，如果原购买人的其中一人退出交易（「已退出购买人」），而售卖转易契是依据该买卖协议签订但并非惠及该人，该已退出购买人会被视为在买卖协议的日期取得有关物业，及在售卖转易契的日期处置有关物业〔第29AF(7)及(8)条〕。同样地，如果就有关物业在售卖转易契前签订另一份买卖协议，而已退出购买人并非第二份买卖协议的购买人的其中一人，该已退出购买人会被视为在首份买卖协议的日期取得有关物业，及在第二份买卖协议的日期处置有关物业。〔第29AG(7)及(8)条〕

情况三

于2014年1月1日，A先生与B女士签订临时买卖协议共同购入一个物业。B女士在交易完成前退出交易，在2014年1月15日签立的正式买卖协议，只有A先生为购买人。

就以上情况，B女士取得该物业的日期为临时买卖协议的日期（即2014年1月1日），而B女士处置该物业的日期为正式买卖协议的日期（即2014年1月15日）。

20. 如果某购买人（「原购买人」）于签订不动产买卖协议后，另一人（「加入购买人」）在依据该买卖协议签订售卖转易契时，加入成为其中一名购买人，原购买人会被视为在买卖协议的日期取得有关物业，及在售卖转易契的日期处置部分物业〔第29AF(2)及(3)条〕。加入购买人取得部分物业的日期为售卖转易契的日期〔第29AF(4)条〕。同样地，如果就有关物业在售卖转易契前签订另一份买卖协议，原购买人及加入购买人为第二份买卖协议的购买人。原购买人会被视为在首份买卖协议的日期取得有关物业，及在第二份买卖协议的日期处置部分物业〔第29AG(2)及(3)条〕。加入购买人取得部分物业的日期为第二份买卖协议的日期〔第29AG(4)条〕。

情况四

于2014年1月1日，A先生签订临时买卖协议购入一个住宅物业。在交易完成前，在2014年1月15日签立的正式买卖协议，B女士加入成为其中一名购买人。

就以上情况，A先生取得该物业的日期为临时买卖协议

的日期(即 2014 年 1 月 1 日),而他处置部分物业的日期为正式买卖协议的日期(即 2014 年 1 月 15 日)。此外, B 女士取得部分物业的日期为正式买卖协议的日期。

住宅物业与非住宅物业

21. 本局就住宅物业与非住宅物业的含义所作的诠释分别载于第1号释义。

可予征收印花税的文书

22. 在2013年2月23日前,非住宅物业的买卖协议无须予以征收印花税。由2013年2月23日起,所有在该日或之后签订的非住宅物业买卖协议亦须予以征收「从价印花税」。换言之,在2013年2月23日或之后,住宅物业及非住宅物业的买卖协议同样须予以征收「从价印花税」。

23. 该条例第29A(1)条将可予征收印花税的买卖协议定义为根据附表1第1(1A)类可予征收印花税的买卖协议。本局就可予征收印花税的买卖协议的含义所作的阐释载于第1号释义。买卖协议包括临时买卖协议及正式买卖协议。另外,买卖协议可由两份或多于两份文书组成,即一份主要协议及其他补充协议。就这些情况,只有主要协议须予以征收印花税,其他补充协议则无须予以征收。

24. 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。就不动产的买卖交易而言,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。凡订有两份或多于两份转易文书以完成购买人对于不动产的所有权,只有主要转易文书须予以征收印花税,其他文书则无须予以征收。

25. 以下例子解释怎样处理在2013年2月23日之前及在该日或之后就不动产交易所签立的文书:

情况五

A 先生于 2013 年 2 月 17 日签订临时买卖协议，以 1,000 万元购入一个非住宅物业。正式买卖协议于 2013 年 2 月 28 日签订，而转让契约则在 2013 年 3 月 28 日签订。

应缴「从价印花税」

由于临时买卖协议是在 2013 年 2 月 23 日之前签立的，临时买卖协议及正式买卖协议均无须予以征收「从价印花税」，而第 1 标准税率亦不适用于此项交易。有关的转让契约只须按第 2 标准税率予以征收「从价印花税」，应缴税款为 375,000 元 (1,000 万元 x3.75%)。

情况六

A 先生于 2014 年 2 月 17 日签订临时买卖协议，以 1,000 万元购入一个非住宅物业。正式买卖协议及转让契约分别于 2014 年 3 月 28 日及 2014 年 10 月 28 日签订。

应缴「从价印花税」

由于临时买卖协议是在 2013 年 2 月 23 日或之后签立的，而正式买卖协议是在临时买卖协议的日期的 14 天后才签订，临时买卖协议须按原有第 1 标准税率予以征收「从价印花税」，应缴税款为 750,000 元 (1,000 万元 x7.5%)。如果临时买卖协议已加盖适当的印花，正式买卖协议及转让契约只须分别加盖 100 元的定额印花税。

一份文书涉及多个物业

26. 在 2017 年 4 月 12 日前，如果一份文书只涵盖住宅物业，则不论当中所涉及的住宅物业的数目是多少，取得该等住宅物业会被视为单一交易，应缴的「从价印花税」会根据适用于有关住宅物业的总代价的税率來厘定。

27. 除非获豁免或该条例另有规定外，任何于 2017 年 4 月 12 日或之后签订以取得多于 1 个住宅物业的文书，即使买方或承让方是代表自己行事的香港永久性居民，且他/她在取得有关住宅物业时，在香港没有拥有任何其他住宅物业，均须按第 1 标准第 1 部税率缴纳「从价印花税」。

28. 如果一份文书同时涵盖住宅物业和非住宅物业，而该等物业为不可以分开买卖的物业，就「从价印花税」而言，本局会视该等物业为住宅物业。在确定一份文书同时涵盖的住宅物业和非住宅物业是否可以分开买卖时，署长会参考不同文件，包括获批准的图则、公契、占用许可证，以及署长认为相关的任何其他文件。举例來說，如有关公契的条款订明该住宅物业和非住宅物业共同占有某些不分割份数（即该住宅物业和非住宅物业没有各自独立的不分割份数），有关住宅物业和非住宅物业会被视为不能够分开买卖。

29. 但如果该等物业可以分开买卖，署长会视之为分开和不同的物业，并根据该条例下住宅物业及非住宅物业的各自定义来决定个别物业的性质，及会按各自代价来征收「从价印花税」，但适用的「从价印花税」税率则以整份文书的总代价來厘定。

情况七

A 先生于 2018 年 1 月 1 日签订买卖协议，以 1,500 万元购入一个住宅物业和一个泊车位。住宅物业和泊车位属不可分开买卖的物业。A 先生为代表自己行事购入有关物业的香港永久性居民，于取得物业当日，他在香港拥有 2 个泊车位，但并无其他住宅物业。

应缴「从价印花税」

有关物业会被视作住宅物业。A 先生拥有 2 个泊车位并不会影响应缴「从价印花税」的款额。适用税率会以 1,500 万元的总代价來厘定。买卖协议会按第 2 标准税率予以征收「从价印花税」，应缴税款为 562,500 元 (1,500 万元 x 3.75%)。

情况八

A 先生于 2018 年 1 月 1 日签订买卖协议，以 1,500 万元购入一个住宅物业和 2 个泊车位。住宅物业和泊车位的各自价值分别为 1,300 万元和 200 万元。住宅物业和泊车位可以分开买卖。A 先生为代表自己行事购入有关物业的香港永久性居民，于购买物业当日，他并无在香港拥有其他住宅物业。

应缴「从价印花税」

有关住宅物业和 2 个泊车位会被视作独立和不同的事项。第 2 标准税率会适用于购买住宅物业，而第 1 标准第 2 部税率会适用于购买泊车位。适用税率则以 1,500 万元的总代价來厘定。买卖协议的应缴印花税总额为 637,500 元，计算如下：

- (a) 住宅单位的应缴「从价印花税」款额为 487,500 元 (1,300 万元 x3.75%)
- (b) 泊车位的应缴「从价印花税」款额为 150,000 元 (200 万元 x7.5%)。

情况九

与情况八相同，只是 A 先生为非香港永久性居民。

应缴「从价印花税」

第 1 标准第 1 部税率会适用于购买住宅物业，而第 1 标准第 2 部税率会适用于购买该 2 个泊车位。适用税率则以 1,500 万元的总代价來厘定。买卖协议的应缴印花税总额为 2,100,000 元，计算如下：

- (a) 住宅单位的应缴「从价印花税」款额为 1,950,000 元 (1,300 万元 x15%)
- (b) 泊车位的应缴「从价印花税」款额为 150,000 元 (200 万元 x7.5%)。

30. 若某文书如同情况八，部分须按第 1 标准第 2 部税率予以征收「从价印花税」，而部分则按第 2 标准税率予以征收，有关文书须呈交印花税署裁定，以传统方式加盖印花。印花税署建议纳税人在可予征收印花税的文书及/或加盖印花申请表内，分别列出住宅物业及非住宅物业的各自代价款额。若未有显示住宅物业及非住宅物业的各自代价款额，该可予征收印花税的文书会先被当作是住宅物业文书般处理，署长在收到该文书呈交作裁定时，会接受缴纳按第 2 标准税率计算的「从价印花税」，但其后会根据差饷物业估价署（「估价署」）所评定的物业价值，就有关文书征收附加「从价印花税」（如适用）。

31. 如果有关文书如同情况九，部分须按第 1 标准第 1 部税率予以征收「从价印花税」，而部分则按第 1 标准第 2 部税率予以征收，有关文书亦须呈交印花税署裁定，并以传统方式加盖印花。若未有显示住宅物业及非住宅物业的各自代价款额，该可予征收印花税的文书会先被当作是住宅物业文书般处理，申请人在提交该文书作裁定时，须先缴交按第 1 标准第 1 部税率计算的「从价印花税」。署长其后会根据估价署所评定的物业价值，退回就取得非住宅物业多缴的印花税。

单一住宅物业

32. 该条例没有详尽地就「单一住宅物业」作出定义，但经 2018 修订(第 2 号)条例修订的第 29A(1)条订明「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。

有关「认可人士」、「建筑事务监督」及「建筑图则」的定义亦载于该条例第 29A(1)条。

33. 在决定一份文书下交易的物业是否属于「单一住宅物业」时，署长会参考在签立该文书时的所有相关事实及情况。该条例第 29A(1A)条订明署长可考虑任何该物业或其所属的建筑物的下述文件：

- (a) 建筑图则，或认可人士签署的图则；
- (b) 公契(《建筑物管理条例》(第 344 章)第 2 条所指者)；
- (c) 根据《建筑物条例》(第 123 章)第 21 条发出的占用许可证；
- (d) 署长认为相关的任何其他文件。

以下例子说明如何决定是否属「单一住宅物业」：

情况十

购买人签立一份临时买卖协议购入两个相连的住宅物业。在当时，售卖人已将分隔两个单位的分隔墙拆去。

如果在签立临时买卖协议时，关乎拆卸分隔墙的建筑工程已完成，并有认可人士在完工后签署的图则，该两个住宅物业将会被视作为「单一住宅物业」。

情况十一

购买人向发展商购入两个毗邻楼花单位后，要求发展商无须兴建两个单位之间的分隔墙。

如果在购买该两个住宅物业时，建筑图则显示有关物业为不同单位，虽然日后没有兴建分隔墙，有关物业仍会被视作为两个不同的住宅物业。

情况十二

购买人购入两个上下相连的复式单位。

如在购入时，该两个上下相连的住宅单位已通过建筑工程而成为一个单一的单位（例如有内部楼梯贯通上下两层），而获批准的图则或其他相关文件亦适当地显示有关情况，该两个相连单位可被视作为「单一住宅物业」。

提名书

34. 除非特别获豁免，不动产的购买人作出提名或发出指示予另一人取得有关物业的转让契约，属该条例第29A(1)条所订明的买卖协议。就该条例附表1第1(1A)类而言，如果有关物业属住宅物业，而有证明令署长信纳该提名或指示符合以下规定，则有关提名或指示将不被纳入买卖协议的范围而无须予以征收「从价印花税」：

- (a) 该提名或指示是惠及一人或多于一人（不论是否亦惠及有关购买人）而作出或发出的；
- (b) 于该提名或指示的日期，该人或该等人中的每一人，与有关购买人或各有关购买人中的每一人属近亲。如有多于一人，该等人亦属近亲；
- (c) 该人是（或他们当中的每一人均是）代表自己行事的；及
- (d) 该人或他们当中的每一人均并非任何其他香港住宅物业的实益拥有人。

[第 29AB(1) 及 (2) 条]

本局就近亲的含义的诠释载于第1号释义。

遗产

35. 根据遗嘱或无遗嘱继承法将已故人士的遗产内的不动产转让给遗产受益人，或根据生存者取得权取得有关物业，均无须缴纳印花税。然而，遗产受益人可能偏离遗嘱或无遗嘱继承法的条文，在他们之间协议再分配他们对该物业的享有权。这类再分配若令某些受益人获得多于其原先获分配的份额，多出的份额须如送赠契般按第1标准税率或第2标准税率（视乎情况而定）予以征收「从价印花税」。

交换不动产的文书

36. 如果根据一份交换协议或交换契约，以不动产交换另一不动产，并为达到价值相等而付出或给予，或同意付出或同意给予任何代价（「为达到相等价值而付出的代价」），该文书会按「为达到相等价值而付出的代价」征收「从价印花税」。如果所列明的「为达到相等价值而付出的代价」少于有关物业价值的差价，「从价印花税」则会按该差价征收。[第27条及第29F条]

交换住宅物业

37. 若被交换的物业为住宅物业，且在有关文书的日期：

- (a) 该文书中的每一方，均是代表自己行事的香港永久性居民，及并非任何其他香港住宅物业的实益拥有人；或
- (b) 该文书中的各方均属近亲，及他们当中的每一人均是代表自己行事的，

有关用以完成或订明交换住宅物业的文书可按第2标准税率予以征收「从价印花税」。[第29AP条及第29BH条]

情况十三

X先生拥有住宅物业A，而Y先生则拥有住宅物业B。在2013年9月30日，他们签订交换协议，以物业A交换物业B，并由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」。在协议的日期，X先生除住宅物业A外在香港并无拥有其他住宅物业，而Y先生除物业B外亦无拥有任何其他香港住宅物业。X先生和Y先生均为香港永久性居民，但并非近亲。他们在交换交易中均代表自己行事。

应缴「从价印花税」

第2标准税率适用于此项交易。「从价印花税」会按「为达到相等价值而付出的代价」来计算。由于「为达到相等价值而付出的代价」不超过200万元，应缴「从价印花税」为100元。

情况十四

X先生拥有住宅物业A，而Y先生则拥有住宅物业B。在2017年9月30日，他们签订交换协议，以物业A交换物业B，并由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」。在交换的日期，X先生除住宅物业A外在香港拥有其他住宅物业。X先生和Y先生均为香港永久性居民，但并非近亲。他们在交换交易中均代表自己行事。

应缴「从价印花税」

由于X先生在交换的日期在香港拥有其他住宅物业，第1标准第1部税率适用于此项交易。「从价印花税」会按「为达到相等价值而付出的代价」来计算，应缴「从价印花税」为150,000元(100万元x15%)。

情况十五

非香港永久性居民X先生拥有住宅物业A，而香港永久性居民Y先生则拥有住宅物业B。在2017年9月30日，他们签订交换协议，以物业A交换物业B，并由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」。在协议的日期，X先生除住宅物业A外并无在香港拥有其他住宅物业，而Y先生除物业B外亦无在香港拥有其他住宅物业。X先生和Y先生并非近亲。

应缴「从价印花税」

由于X先生为非香港永久性居民，第1标准第1部税率适

用于此项交易。「从价印花税」会按「为达到相等价值而付出的代价」来计算，应缴「从价印花税」为150,000元(100万元x15%)。就「买家印花税」而言，由于X先生支付「为达到相等价值而付出的代价」，他会被视作该交换协议的购买人，有关交换协议亦须予以征收「买家印花税」150,000元(100万元x15%)。

以住宅物业交换非住宅物业

38. 就一份用以完成或订明以住宅物业交换非住宅物业的文书而言，获转让住宅物业的人士会被视为承让人或购买人，而将住宅物业转让予他人的人士会被视为转让人或售卖人。如果「为达到相等价值而付出的代价」是由承让人或购买人支付，而于交换的日期，该承让人或购买人为代表自己行事的香港永久性居民，且并非任何其他香港住宅物业的实益拥有人，有关交换文书会按第2标准税率予以征收「从价印花税」。另外，如果「为达到相等价值而付出的代价」是由承让人或购买人支付，而承让人或购买人与转让人或售卖人为近亲，且承让人或购买人在该交换中是代表自己行事，第2标准税率亦会适用。[第29A0条及29BG条]

39. 如果支付「为达到相等价值而付出的代价」的承让人或购买人并非香港永久性居民或转让人或售卖人的近亲，「从价印花税」会按第1标准第1部税率征收。另一方面，如果「为达到相等价值而付出的代价」是由转让人或售卖人为获转让非住宅物业而支付，「从价印花税」会按第1标准第2部税率征收。

情况十六

香港永久性居民X先生拥有非住宅物业A，而另一香港永久性居民Y先生则拥有住宅物业B。在2017年9月30日，他们签订交换协议，以物业A交换物业B，并由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」。在协议的日期，X先生并无在香港拥有其他住宅物业，且他在该交换交易中是代表自己行事。

应缴「从价印花税」

由于X先生获转让住宅物业，他会被视为购买人。因为X先生支付「为达到相等价值而付出的代价」，以及在交换的日期，他是代表自己行事的香港永久性居民，且

并非任何其他香港住宅物业的实益拥有人，所以「从价印花税」会以第2标准税率计算。由于「为达到相等价值而付出的代价」不超过200万元，应缴「从价印花税」为100元。

情况十七

与情况十六相同，但由Y先生支付「为达到相等价值而付出的代价」。

应缴「从价印花税」

因为「为达到相等价值而付出的代价」不是由住宅物业的购买人支付，「从价印花税」会按第1标准第2部税率计算，应缴「从价印花税」为15,000元(100万元x1.5%)。

无须缴纳「从价印花税」或第2标准税率适用的情况

香港永久性居民

40. 在2017年4月12日前，如果有证明令署长信纳，在取得住宅物业的日期：

- (a) 该购买人或承让人(或购买人或承让人中的每一人)为香港永久性居民，并且是代表自己行事取得住宅物业(即该人为物业的法定及实益拥有人)；
及
- (b) 该购买人或承让人(或购买人或承让人中的每一人)并非任何其他香港住宅物业的实益拥有人，

[第29AJ及29BB条]

住宅物业的买卖协议或售卖转易契可按第2标准税率予以征收「从价印花税」。在一名香港永久性居民与另一人共同拥有一个住宅物业的情况下，如果该名香港永久性居民作为购买人或承让人由另一共同拥有人取得有关住宅物业的部分业权，只要该购买人或承让人是代表自己行事，且并非任何其他香港住宅物业(有关物业除外)的实益拥有人，则不论有关各方是否近亲，有关交

易可按第2标准税率予以征收「从价印花税」。

41. 由2017年4月12日起，上述第40段提及可按第2标准税率予以征收「从价印花税」的情况只限于取得「单一住宅物业」的个案(有关背景资料可参阅上述第4段)。

42. 为确定符合第40段的要求，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/她在取得有关住宅物业的日期(a)是「香港永久性居民」；(b)是「代表自己行事」取得住宅物业；及(c)并非任何其他香港住宅物业的实益拥有人。印花税署会核实购买人或承让人所作出法定声明的内容，并查明他/她是否任何其他香港住宅物业的实益拥有人。购买人或承让人应基于他/她真诚相信的事实作出声明。

43. 如有需要，署长可要求购买人或承让人提供进一步证据，例如支付代价款额的资金来源，以证明他/她是代表自己行事取得物业。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，及声明他是否代表自己行事以取得物业。如提供资助者没有清楚告诉购买人或承让人资助款项的目的，购买人或承让人应在作出法定声明时从提供资助者确定，或与提供资助者厘清资助款项的性质。

44. 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「从价印花税」。当申请人作出法定声明以支持他/她申请以第2标准税率缴纳「从价印花税」，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。

45. 如果其后发现文书在签立日期不符合以第2标准税率缴纳「从价印花税」的条件，署长可追讨任何少收的税款。

购买住宅物业连同1个泊车位

46. 一名香港永久性居民以一份买卖协议或售卖转易契取得住宅物业连同1个泊车位，如果他/她是代表自己行事取得有关物业，及在取得的日期，他/她既非任何其他香港住宅物业的实益拥有人，亦非任何其他香港泊车位的实益拥有人，该买卖协议或售卖转易契可按第2标准税率缴纳「从价印花税」。由2017年4月12日起，此豁免安排只适用于有关住宅物业为「单一住宅物业」。
[第29AK及29BC条]

47. 第2标准税率只适用于香港永久性居民取得住宅物业连同1个泊车位。就此，「泊车位」是指获准用作停泊1辆汽车的泊车位。除非下列任何文书订明该泊车位在关乎它的政府租契年期内，或在就它协定的政府租契年期内(以适用者为准)，任何时间可用作停泊超过1辆汽车，否则有关的泊车位即属获准用作停泊1辆汽车：

- (a) 政府租契或政府租契协议；
- (b) 《建筑物管理条例》(第344章)第2条所指的公契；
- (c) 根据《建筑物条例》(第123章)第21条发出的占用许可证；
- (d) 署长信纳有效地限制该泊车位的批准用途的任何其他文书。

48. 如果一份文书涉及多于1个泊车位，而所有泊车位与住宅物业是可以分开买卖的，所有泊车位均会按第1标准第2部税率予以征收「从价印花税」。以下例子阐述购买泊车位可按第2标准税率予以征收「从价印花税」的情况：

情况十八

A先生于2018年1月1日签订一份买卖协议，分别以500万元及100万元购入「单一住宅物业」和1个泊车位。在取得物业的日期，A先生为代表自己行事购入有关物业的香港永久性居民，且并没在香港拥有任何其他住宅物业或泊车位。

应缴「从价印花税」

有关买卖协议会按第2标准税率予以征收「从价印花税」。适用税率则以整项交易的总代价600万元来厘定。买卖协议的应缴「从价印花税」为180,000元(600万元 x 3%)。

情况十九

A先生于2018年1月1日签订一份买卖协议，分别以500万元及100万元购入「单一住宅物业」和1个泊车位，两者是彼此可以分开的。在取得物业的日期，A先生为代表自己行事购入有关物业的香港永久性居民，且并没有在香港拥有任何其他住宅物业，但他在香港拥有1个泊车位。

应缴「从价印花税」

购买住宅物业和泊车位会视作独立和不同的事项。就购买住宅物业部分，会按第2标准税率计算「从价印花税」，而购买泊车位则按第1标准第2部税率计算。适用税率则以整项交易的总代价600万元来厘定。买卖协议的应缴「从价印花税」总数为210,000元，计算如下：

- (a) 住宅物业的应缴「从价印花税」款额为150,000元(500万元 x 3%)
- (b) 泊车位的应缴「从价印花税」款额为60,000元(100万元 x 6%)。

涉及近亲的住宅物业交易

49. 以下第50段至第55段阐明涉及近亲的住宅物业交易而不须缴纳「从价印花税」或「从价印花税」的第2标准税率适用的情况。

联名取得

50. 当香港永久性居民与其非香港永久性居民的近亲联名取得住宅物业(该物业在2017年4月12日起须为「单一住宅物业」)，而在取得物业的日期，各购买人均是代表自己行事，且并非任何

其他香港住宅物业的实益拥有人，有关可予征收印花税的文书可按第2标准税率缴纳「从价印花税」。如果多于2名购买人或承让人，所有购买人或承让人必须属近亲。[第29AJ(3)及29BB(3)条]

情况二十

A先生(香港永久性居民)与他的太太B女士(非香港永久性居民)于2018年1月1日签订买卖协议购入「单一住宅物业」。在取得物业的日期，他们每人均是代表自己行事，且并非任何其他香港住宅物业的实益拥有人。

买卖协议会按第2标准税率予以征收「从价印花税」。

情况二十一

A先生(香港永久性居民)与他的太太B女士(非香港永久性居民)及他的母亲C女士(香港永久性居民)于2018年1月1日签订买卖协议购入「单一住宅物业」。在取得物业的日期，他们每人均是代表自己行事，且并非任何其他香港住宅物业的实益拥有人。

由于B女士及C女士并非近亲，买卖协议会按第1标准第1部税率予以征收「从价印花税」。此外，因B女士为非香港永久性居民，买卖协议亦须予以征收「买家印花税」。

近亲之间的售卖或转让

51. 若某人将住宅物业售卖或转让予代表自己行事的近亲，则不论在售卖或转让的日期他们是否香港永久性居民或是否任何其他香港住宅物业的实益拥有人，有关可予征收印花税的文书可按第2标准税率予以征收「从价印花税」。如果买卖协议或售卖转易契有多于一名购买人或承让人，所有购买人或承让人必须属近亲。

情况二十二

A先生在2018年1月1日将其住宅物业转让予他的太太B女士。在转让的日期，B女士为代表自己行事的非香港永久性居民，且已拥有其他香港住宅物业。

有关用以完成转让该住宅物业的文书可按第2标准税率予以征收「从价印花税」。

情况二十三

与情况二十二相同，但A先生将其住宅物业转让予B女士及他的母亲C女士。

由于B女士及C女士并非近亲，有关用以完成转让该住宅物业的文书会按第1标准第1部税率予以征收「从价印花税」。此外，因B女士为非香港永久性居民，该文书亦须予以征收「买家印花税」。

情况二十四

与情况二十二相同，但被转让的物业为非住宅物业。

有关用以完成转让该非住宅物业的文书须按第1标准第2部税率予以征收「从价印花税」。第2标准税率不适用于转让非住宅物业，即使是在近亲之间转让。

提名

52. 若某人提名近亲在转让契约取得住宅物业，而该近亲为其他香港住宅物业的实益拥有人，并且是代表自己行事，有关文书可按第2标准税率予以征收「从价印花税」。如果多于一名被提名人，所有被提名人必须为近亲。

情况二十五

A先生于2018年1月1日签订临时买卖协议购入住宅物业。于2018年1月10日，他以提名书提名他的太太B女士在转让契约取得物业。在提名的日期，B女士代表自己行事接受提名，且拥有1个香港住宅物业。

有关提名书会按第2标准税率予以征收「从价印花税」。

情况二十六

与情况二十五相同，但B女士并非A先生的近亲。

由于B女士在提名的日期拥有其他香港住宅物业，有关提名书会按第1标准第1部税率予以征收「从价印花税」。

53. 如果被提名的近亲并非任何其他香港住宅物业的实益拥有人，有关提名书不属买卖协议(请参阅以上第34段)。

情况二十七

与情况二十五相同，但在提名的日期，B女士并无拥有任何其他香港住宅物业。

提名书不属买卖协议，因此无须予以征收任何「从价印花税」。

共同购买人的一系列文书

54. 当原购买人签立临时买卖协议后，在正式买卖合同或售卖转易契上加入另一购买人，又或者临时买卖协议的其中一名原购买人不再是正式买卖合同或售卖转易契上的购买人，载有新加入购买人或余下购买人(视乎情况而定)的买卖协议或售卖转易契，如果在该文书的日期符合以下情况，无须予以征收「从价印花税」：

- (a) 所有新加入的购买人及原购买人；或退出购买人与余下购买人均属近亲；
- (b) 他们当中的每一人，均是代表自己行事；及
- (c) 他们当中的每一人，均并非任何其他香港住宅物业的实益拥有人。

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

然而，如果新加入购买人或余下购买人的其中一人是其他香港住宅物业的实益拥有人，有关买卖协议或售卖转易契会按第 2 标准税率予以征收「从价印花税」。

情况二十八

A先生于2018年1月1日签订临时买卖协议购入住宅物业。

在交易完成前，他加入他的太太B女士成为售卖转易契的其中一名承让人。B女士在售卖转易契的日期在香港拥有其他住宅物业。

售卖转易契会按第2标准税率予以征收「从价印花税」，应缴的「从价印花税」会根据物业的总代价或价值(以较高者为准)计算，然后减去一半，相当于A先生在临时买卖协议已取得的物业权益。

情况二十九

与情况二十八相同，但A先生与B女士在转易契的日期，并无在香港拥有其他住宅物业。

如果买卖协议已加盖适当印花，售卖转易契无须予以征收「从价印花税」，只须支付定额印花税100元。

情况三十

A先生于2018年1月1日签订临时买卖协议购入住宅物业。在交易完成前，他加入他的太太B女士及他的母亲C女士成为售卖转易契的承让人中的其中2人。B女士及C女士在转易契的日期均为代表自己行事的香港永久性居民及并无在香港拥有其他住宅物业。

虽然A先生和B女士为近亲；而A先生和C女士亦是近亲，但B女士和C女士并非近亲。售卖转易契会按第2标准税率予以征收「从价印花税」，应缴的「从价印花税」会根据物业的总代价或价值(以较高者为准)计算，然后减去三分之一，相当于A先生在临时买卖协议已取得的物业权益。

情况三十一

A先生，他的太太B女士及他的母亲C女士于2018年1月1日签订临时买卖协议购入住宅物业。在取得有关住宅物业的日期，他们均为代表自己行事的香港永久性居民及并无在香港拥有其他住宅物业。在转易契上，A先生成为唯一物业承让人。

虽然A先生和B女士为近亲；而A先生和C女士亦是近亲，但B女士和C女士并非近亲。售卖转易契会按第2标准税率予以征收「从价印花税」，应缴的「从价印花税」会根据物业的总代价或价值(以较高者为准)计算，然后减去三分之一，相当于A先生在临时买卖协议已取得的物业权益。

情况三十二

A先生，他的太太B女士及他的母亲C女士于2018年1月1日签订临时买卖协议购入住宅物业。在取得有关住宅物业的日期，A先生在香港拥有另一住宅物业。在转易契上，只有A先生及B女士成为承让人。

由于B女士和C女士并非近亲，而A先生在取得物业的日期在香港拥有其他住宅物业，售卖转易契的「从价印花税」会按第1标准第1部税率计算，应缴的「从价印花税」会根据物业的总代价或价值(以较高者为准)计算，然后减去三分二，相当于A先生及B女士在临时买卖协议已取得的物业权益。

55. 就以近亲为理由申请有关文书无须予以征收「从价印花税」或按第2标准征收「从价印花税」，该购买人或承让人必须递交(a)证明文件证明各方人士之间的近亲关系及(b)由每一购买人或承让人所作出的法定声明正本(以署长指明的表格)，以声明他/她在取得物业的日期是代表自己行事取得物业，以及并非任何其他香港住宅物业的实益拥有人(如适用)。

替代物业

56. 如果有证明令署长信纳购买人或承让人是代表自己行事，而他/她取得该物业(「替代物业」)，是用以取代另一由购买人或承让人单独或与其他人共同拥有的物业(「原物业」)，而该原物业符合以下情况，有关买卖协议或售卖转易契可按第2标准予以征收「从价印花税」：

(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 条被收购;
- (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 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)条作出的征用令被征用; 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。

[第29AM及29BE条]

57. 如原物业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与任何其他人士共同购置一个替代物业及申请按第2标准税率缴纳「从价印花税」。然而,如果替代物业是住宅物业,并由原物业的拥有者与不是原物业拥有者的非香港永久性居民共同购入,而他们不属近亲,有关可予征收印花税的买卖协议或售卖转易契须予以征收「买家印花税」。

58. 有关条文并没有对替代物业的面积和价值,或购买替代物业的时间作出限制。但处置原物业的日期必须早于取得替代物业的日期。此外,原物业与替代物业必须均属住宅物业或均属非住宅物业。

59. 如果原物业包括可分开买卖的1个住宅单位及1个泊车位,有关交易会被视为涉及两个物业;若受影响的拥有人购置1

个住宅单位和1个泊車位作为替代物业，有关交易亦会被视为涉及两个物业，及符合按第2标准税率缴纳「从价印花稅」。如果原物业只包括1个住宅单位，但替代物业则包括不可分开的住宅单位及泊車位，用作购买替代住宅单位及泊車位的文书亦可按第2标准税率予以征收「从价印花稅」。然而，若替代物业包括属分开及不同的住宅单位及泊車位，除非符合上述第46至47段的豁免情况，否则新购入的住宅物业会按第2标准税率予以征收「从价印花稅」，但泊車位会按第1标准第2部税率予以征收「从价印花稅」。两者的适用税率则会以整项交易的总代价來厘定。

60. 以替代物业为理由申请以第2标准税率缴纳「从价印花稅」，购买人或承让人必须提交法定声明正本，以声明他/她是代表自己行事取得物业。

法院命令

61. 如果有证明令署长信纳买卖协议或售卖转易契是依据法院判令或命令而作出的，该文书可按第2标准税率予以征收「从价印花稅」[第29AN(a)及29BF条]。若转易契属法院把有关不动产转让或归属予承让人的判令或命令[第29AN(b)条]，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，第2标准税率亦适用。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

62. 如果有证明令署长信纳，转易契是把一个按揭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，该售卖转易契可按第2标准税率予以征收「从价印花稅」[第29AN(c)条]。《税务条例》第2条所指的财务机构，当中包括《银行业条例》(第155章)第2条所指的「认可机构」。根据《银行业条例》第2条，「认可机构」是指「银行」、「有限牌照银行」或「接受存款公司」。银行和有限牌照银行是指持有有效的银行牌照，及根据《银行业条例》第16条获发给有限牌照银行牌照的公司。认可机构可在香港或境外注册成立。根据香港金融管理局的《认可指引》，申请香港银行牌照或有限牌照银行的境外申请人，可透过分行或在香港成立为法团的附属机构形式进入香港的银行业

市场。境外银行获授权经营银行业务或在香港接受存款的业务属根据《银行业条例》下所指的「认可机构」，因此亦是《税务条例》下所指的「财务机构」。

精神上无行为能力的人或未成年人士

63. 如有证明令署长信纳买卖协议或售卖转易契上的一方，在有关交易中是以受托人或监护人身份为另一人行事，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」或未成年人士，署长在厘定该买卖协议或售卖转易契的应缴「从价印花税」时，须将该另一人视为该文书中的一方，取代该受托人或监护人[第 29AH 条]。因此，如属香港永久性居民的「精神上无行为能力的人」或未成年人士，在其监护人或受托人代表他/她取得住宅物业时，不是任何其他香港住宅物业的实益拥有人，署长会视该「精神上无行为能力的人」或未成年人士为购买人或承让人，以取代其受托人或监护人。有关购买住宅物业的文书可按第 2 标准税率予以征收「从价印花税」。同样地，如果受托人或监护人代表为香港永久性居民的「精神上无行为能力的人」或为香港永久性居民的未成年人士进行处置物业交易，署长会视该「精神上无行为能力的人」或未成年人士为卖方或转让人，以取代其受托人或监护人。

64. 「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》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。

65. 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，尤其是由于对方未成年、无行为能力或残疾。

66. 如购买人或承让人声称是以受托人身份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。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。

67. 若购买人或承让人代表属香港永久性居民的未成年人士申请按第 2 标准税率缴纳「从价印花税」，他/她须提交证明文件包括可以证明他/她是受托人或监护人的文件，例如出生证明书、根据《未成年人监护条例》(第 13 章)委任监护人的文件及有效和具法律约束力的信托文书。署长会审视购买人或承让人提交的有关文书，及视乎实际情况，要求呈交进一步证明文件，例如购买物业的资金来源，以厘定应缴的印花税。

68. 若购买人或承让人代表属香港永久性居民的「精神上无行为能力的人」或未成年人士，申请以第 2 标准税缴纳「从价印花税」，他/她须提交由未成年人士或「精神上无行为能力的人」的父母或监护人作出的法定声明，声明该未成年人士或「精神上无行为能力的人」为香港永久性居民，且不是任何其他香港住宅物业的实益拥有人。

租者置其屋计划

69. 如果有证明令署长信纳在某人根据房屋委员会的租者置其屋计划取得住宅物业当日符合以下规定，有关文书可按第 2 标准税缴纳「从价印花税」：

- (a) 转易契中的承让人(或各承让人中的每一人)，或买卖协议中的购买人(或各购买人中的每一人)均是房屋委员会的租户或认可住客；
- (b) 他/她是代表自己行事取得该物业的；及
- (c) 他/她并非任何其他香港住宅物业的实益拥有人。

[第 29AS 条]

然而，要注意的是，如果有关物业是由非香港永久性居民购入，或由香港永久性居民联同非香港永久性居民购入，而他们并非近亲，有关的售卖转易契须予以征收「买家印花税」。

租约

70. 某些租约及与租约有关的文书，在 2013 年 2 月 23 日之前根据该条例附表 1 第 1(1) 类及第 1(1A) 类征收「从价印花税」。该等文书在 2013 年 2 月 23 日或之后将沿用第 2 标准税率予以征收「从价印花税」。第 2 标准税率适用于：

- (a) 凡租约的代价或部分代价为一笔过预付款项者（即属附表 1 第 1(2)(a) 类）；
- (b) 涉及转让或退回租约，而该租约是须根据附表 1 第 1(2) 类加盖印花的；及
- (c) 租约的代价因款额不足或由于其他情况而被署长认为不得当作为有价值代价。

[附表 1 第 1(1) 类注 1B，注 1C 及注 1；及第 1(1A) 类注 1A]

退还部分「从价印花税」

重建物业的退税安排

71. 除获豁免或另有规定外，购买不动产作重建用途，须按第 1 标准税缴纳「从价印花税」。某人如曾就用以取得不动产作重建用途的文书按第 1 标准税率缴付了「从价印花税」，在符合特定条件的情况下，可申请退回部分「从价印花税」付款（相当于已缴付的「从价印花税」与按第 2 标准税率计算的「从价印花税」的差额）。退还税款机制同时适用于取得住宅物业及非住宅物业以作重建。机制是基于两大原则，即有关发展商已经拥有整个将会重建的地段的业权；及有证据令署长接纳他会将有关地段作重建之用。[第 29DE(3) 条]

72. 如接获申请并有关不动产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 73 段所列明的条件,署长可退回部分由申请人支付的「从价印花税」。在某些情况下,该地段(全部或部份,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」)作重建之用。如符合下述第 73 段所列明的条件,申请人仍可要求退回部分已缴付的「从价印花税」。

73. 上述第 72 段就退回部分已缴付的「从价印花税」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);

74. 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。

75. 如果物业其后已由该人(为一法人团体)转让予其相联法人团体,若符合上述第72及73段的规定,后者亦可申请退还部分由前者缴交的「从价印花税」。但另一方面,如果发展商向第三方售卖人购入物业作重建,该发展商将不能申请退回部分由该售卖人于购入有关物业时所缴付的「从价印花税」。然而,该发展商仍可根据上文提及的机制,申请退回部分其于购入有关用作重建的物业时所缴纳的「从价印花税」。

76. 就多家公司分别购入不动产以作共同发展,该等公司作为地段的联权拥有人,如符合上述第72及73段所述的条件,可分别申请退还部分各自于购入该不同的物业时所缴纳的「从价印花税」。

77. 退税机制并不涵盖购买物业作翻新或修葺。当非香港永久性居民或已拥有其他香港住宅的实益权益的香港永久性居民取得住宅物业进行翻新或修葺,有关的买卖协议和售卖转易契须按第1标准第1部税率予以征收「从价印花税」。同样地,如某人取得非住宅物业进行翻新或修葺,有关的买卖协议和售卖转易契亦须按第1标准第2部税率予以征收「从价印花税」。

转换住宅物业的退税安排

78. 该条例第 29DF 设定退税机制予香港永久性居民转换唯一拥有的住宅物业。当一名代表自己行事的香港永久性居民取得 1 个住宅物业(及 1 个泊车位,如适用)(「标的物业」),以取代他/她唯一的住宅物业(及 1 个泊车位,如适用)(「原先拥有物业」),他/她可以申请退还部分已缴付的「从价印花税」。该香港永久性居民须以第 1 标准税率就购买标的物业缴付「从价印花税」。但如他/她提交证明文件,证实原先拥有物业已在指明限期内藉一份买卖协议或售卖转易契被处置,可以申请退还部分已缴付的「从价印花税」。如标的物业是在 2016 年 11 月 5 日之前取得,指明限期为标的物业的转让契约日期后的 6 个月。如标的物业是在 2016 年 11 月 5 日或之后取得,指明限期为标的物业的转让契约日期后的 12 个月。应注意的是,如购买人在取得标的物业时拥有多于一个住宅物业,他/她并不可获退还部分已缴付的「从价印花税」(见 *HoKwok Tai v. Collector of Stamp Revenue* [2016] 5HKLRD713)。

79. 退回部分税款的申请须于原先拥有物业的售卖转易契的日期后的2个月内或已按第1标准税率缴纳「从价印花税」的标的物业的买卖协议或售卖转易契的日期后的2年内作出(两者以较后者为准)。

情况三十三

A先生为香港永久性居民，物业X是他在香港唯一拥有的住宅物业。于2014年7月1日，他签订临时买卖协议购入住宅物业Y。于2014年9月2日，他签订另一份临时买卖协议处置住宅物业X。住宅物业Y在2014年9月5日转让予A先生。A先生在购买住宅物业Y时已按第1标准税率缴纳「从价印花税」。

指明限期终于2015年3月5日(即物业Y转让予A先生后的6个月)。由于物业X已在指明限期届满前被处置，A先生可获退还部分已缴的「从价印花税」。

情况三十四

A先生和B女士均为香港永久性居民，他们联名拥有住宅物业X，物业X是他们在香港唯一拥有的住宅物业。于2014年7月1日，A先生签订临时买卖协议购入住宅物业Y。于2014年8月2日，B女士签订临时买卖协议购入住宅物业Z。于2014年9月2日，他们签订另一份临时买卖协议处置住宅物业X。A先生和B女士在购买住宅物业Y及住宅物业Z时已分别按第1标准税率缴纳「从价印花税」。物业Y及物业Z分别在2014年9月30日及2014年11月3日转让予A先生及B女士。

就A先生来说，指明限期终于物业Y转让予他后的6个月，即2015年3月30日。就B女士来说，指明限期终于物业Z转让予她后的6个月，即2015年5月3日。由于物业X已在指明限期届满前被处置，A先生和B女士可分别获退还部分就购买各自物业已缴的税款。

情况三十五

A先生是香港永久性居民。他在2016年12月1日签立临时买卖协议购入住宅物业Y，当时他在香港只拥有另一住

宅物业X。物业Y在2017年1月1日转让予A先生。在2017年8月15日，A先生签订临时买卖协议处置物业X。

指明限期终于2018年1月1日(即在物业Y转让予A先生后的12个月)。由于物业X已在指明限期内被处置，A先生可申请退还部分已缴付的「从价印花税」。

情况三十六

A先生和B女士均为香港永久性居民。于2014年7月1日，他们签订临时买卖协议联名购入住宅物业X。于购买物业X当日，A先生已拥有住宅物业Y，而B女士亦已拥有另一住宅物业Z。于2014年8月2日，A先生签订另一份临时买卖协议处置住宅物业Y，而于2014年9月30日，B女士亦签订另一份临时买卖协议处置住宅物业Z。A先生和B女士在购买住宅物业X时已按第1标准税率缴纳「从价印花税」。

由于A先生和B女士在取得住宅物业X的日期持有多于一个香港住宅物业，所以他们不获退还部分已缴的「从价印花税」。

80. 上述第78段所载的退回税款机制，亦适用于以售卖转易契(包括馈赠契)处置原有的住宅物业，只要有关人士按条文下指明的规定处置其原有的住宅物业及向署长提出退税申请便可。

81. 在有些情况，某人拥有毗邻的住宅单位，毗邻的单位应该当作1个物业还是多于1个物业可能会存在争议。如果有关住宅物业是可以分开买卖，该人士会被视为在香港拥有多于1个住宅物业，因而退回税款机制并不适用。另一方面，如果毗邻的住宅单位不是独立单位以及不能分开买卖，有关物业会被视为1个住宅物业，退回税款安排将适用。**附件**概述在甚么情况下，当香港永久性居民代表自己行事取得新住宅物业，并于有关物业售卖转易契的日期后的6个月或12个月内(视乎情况而定)处置原有物业，可以申请退回部分已缴付的「从价印花税」。

豁免

向慈善机构作出馈赠

82. 根据该条例第 44 条，完成馈赠不动产予根据《税务条例》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「从价印花税」。

相联法人团体

83. 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，是把不动产由一根据该条例第 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「从价印花税」。

因未能完成处置住宅物业而须补交印花税

84. 当某人在签订买卖协议以处置其唯一的住宅物业，然后签订另一份买卖协议或售卖转易契以购入一个住宅物业（「次物业」），并除其他原因外，以其在取得次物业的日期并非任何其他香港住宅物业的实益拥有人为由，就有关取得次物业的文书按第2标准税率缴纳「从价印花税」。但其后处置原物业的买卖协议被取消、废止或撤销，或以其他方式未予履行，并就该买卖协议已缴付的印花税，已根据第29C(5B)条予以退还，该人须在民事上负法律责任，于退税日期后的30天内，向署长缴付指明款项（相当于已缴付的「从价印花税」与按第1标准税率计算的「从价印花税」的差额）。[第29DG条]

85. 如指明款项未有在指定限期内缴交，该人须向署长缴付指明款项的利息，利率为每 100 元（不足 100 元亦作 100 元计）每日 4 仙，自该文书的加盖印花期限届满起计 1 个月届满之时起，计至该指明款项缴付的日期为止。然而，署长可因应个别情况减免全部或部分的利息。

须负法律责任缴税的人

86. 在一般情况下，可予征收印花税的买卖协议或售卖转易契的各方及文书使用者(视乎情况而定)，须在民事上负上或共同及个别负上向署长缴纳「从价印花税」的法律责任。然而，地产经纪以见证人身分在临时买卖合约上签署，不会被视作须负法律责任的人。如果住宅物业(不论是否连同1个泊车位)的买卖协议或售卖转易契是基于购买人或承让人的法定声明，以第2标准税率予以征收「从价印花税」，后来却发现购买人或承让人的声明不正确，在这等情况下，只有该文书中的购买人或承让人须在民事上负上向署长缴纳指明款项(即已缴付的「从价印花税」与按第1标准税率计算的「从价印花税」的差额)的法律责任。[第29DH条]

缴税期限

87. 买卖协议或售卖转易契一般须在签立日期后的30天内加盖「从价印花税」。然而，该条例第72及73条条订明，如可予征收印花税的文书须缴付「附加印花税」(即按第1标准第1部税率计算的「从价印花税」与按第2标准或第1标准第2部税率(视乎情况而定)计算的「从价印花税」的差额)，而该文书就该印花税的加盖印花期限早于该等修订条例在宪报刊登的日期(「该等刊宪日期」)，则该加盖「附加印花税」的期限须以该等刊宪日期翌日起计的30日限期取代。

可接纳为证据的文书

88. 该条例第15条规定，除在刑事法律程序及署长为追讨根据该条例须予缴付的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采纳为证据。然而，考虑到某方在法庭聆讯中呈交有关文书的权利不应因购买人或承让人不缴纳第86段所指的指明款项而受影响，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「从价印花税」的文书仍可在民事法律程序中被采纳为证据。

常见问题

89. 本局已在网页 (www.ird.gov.hk) 上载了「常见问题」，以解答一些普遍遇到的问题。

香港永久性居民因转换其唯一拥有的住宅物业可申请退还部分「从价印花税」的各种情况：

	情况	原有物业	新置物业	是否可获退税
1.	以一份文书购入住宅物业	(a) 一个住宅物业	一个住宅物业	可获退税 (新置的住宅物业)
		(b) 一个住宅物业连一个泊车位	一个住宅物业	可获退税 (新置的住宅物业)
2.	以一份文书购入住宅物业连泊车位	(a) 一个住宅物业	一个住宅物业连一个泊车位	可获退税 (新置的住宅物业连一个泊车位)
		(b) 一个住宅物业	一个住宅物业连两个泊车位	可获退税 (新置的住宅物业) 两个泊车位不获退税
		(c) 一个住宅物业连一个泊车位	一个住宅物业连一个泊车位	可获退税 (新置的住宅物业连一个泊车位) [注：原有的住宅物业及泊车位必须以同一份文书被处置]
		(d) 一个住宅物业连一个泊车位	一个住宅物业连两个泊车位	可获退税 (新置的住宅物业) 两个泊车位不获退税
		(e) 一个住宅物业连两个泊车位	一个住宅物业连一个泊车位	可获退税 (新置的住宅物业) 泊车位不获退税