

本文刊載於 2010 年 12 月 13 日之星島日報

「額外印花稅」不只是額外而已（一）

財政司司長於 2010 年 11 月 19 日宣佈進一步遏抑炒賣樓宇措施，其中一項是針對住宅樓宇買賣的而新增的「額外印花稅」。此項措施涉及修改《印花稅條例》，須獲得立法會的通過，並可追溯至所有於 2010 年 11 月 20 日或以後的住宅樓宇交易。業主或準買家如欲知道更多有關措施資訊，可參考政府的新聞稿、立法會的條例草案內容和稅務局刊登於其網頁的「常見問題」。

一般而言，印花稅是按文件徵收，並不是按交易徵收。換句話說，買賣雙方都需要為住宅物業交易中常見的臨時買賣合約、正式買賣合約和轉讓契繳付印花稅，而其中最大筆的「從價印花稅」，是按交易金額多少遞增徵收特定的百分比，並須於簽訂買賣合約的 30 天內繳交。雖然市場慣例印花稅是由買方全部負責，但這並不影響賣方的責任，買賣雙方都有法律責任繳付印花稅，稅務局可向任何一方追收印花稅、額外印花稅及遲交印花稅而徵收的罰款。如沒有特別訂明，則買賣雙方各負責一半印花稅。

根據草案內容，額外印花稅也是印花稅的一種，故此修例後上述有關印花稅的安排大部份亦適用於額外印花稅。假若物業是在 2010 年 11 月 20 日或之後獲取的，業主在獲取該物業的兩年內出售物業，買賣雙方便須在簽訂買賣合約的 30 天內，繳交從價印花稅以及額外印花稅。額外印花稅的計算是按賣方持有物業的時間長短遞增徵收特定的百分比：若賣方在獲取物業的半年內出售，額外印花稅就是出售時物業的市值的 15%；半年至一年內出售，則是 10%；一年至兩年內出售，則是 5%；若在兩年之後才出售，則無須繳交任何額外印花稅。由於額外印花稅是為了遏抑炒賣樓宇而出台的措施，而且金額亦較從價印花稅為高，市場未必會有共識額外印花稅是由賣方或買方全部負責，買賣雙方可按當時的議價能力協議安排。

鄭國偉 執業律師

聲明

香港律師會鄭重聲明，本文所載內容是參照文章刊登日適用法律而提出看法，並不構成任何法律意見。讀者如有個別法律問題，應當就其個別情況向律師徵詢意見。

本文內容純屬個人意見，並不代表香港律師會立場。

任何人士如因文章所載或漏載的資料而引致任何損失或損害，香港律師會及撰寫文章的律師絕不承擔任何責任。