



本文刊載於 2010 年 12 月 20 日之星島日報 A11 頁

額外印花稅（二）

上星期講述現有的從價印花稅以及將會新增的額外印花稅，今次討論買賣雙方在新措施下簽署臨時買賣合約時需要注意事項。

地產經紀現時準備的臨時買賣合約，一般都訂明由買方支付印花稅，在沒有相反訂明下，買方亦會被視為須負責繳付額外印花稅。買賣雙方如就繳付額外印花稅另有安排，必須吩咐地產經紀修改臨時買賣合約，或附加補充條款，保障雙方利益。

雙方若協定由賣方支付額外印花稅，買方須確保賣方有充足資金，或樓價足以清繳物業現有按揭及額外印花稅。若賣方繳交額外印花稅後，但於成交當日無法解除物業現有按揭以致無法成交，或賣方沒有按合約條款準時繳交額外印花稅，買方便要承擔稅務局追收欠款及罰款的風險。

交易風險增加

若由買方支付額外印花稅，買方的成本將大大增加，額外印花稅不是樓價一部分，買方不能藉按揭融資支付額外印花稅，個別銀行亦可能要求買方於成交前提供已繳交額外印花稅的證明，或確認已預留足夠款項繳交額外印花稅。

買方如欲申請含保險成分的樓價七成以上按揭貸款，審批過程可能會因額外印花稅的措施而延長，買方在訂立成交日期前應預留足夠時間，及盡早向銀行查詢及申請相關按揭貸款。

無論額外印花稅由那方支付，在修例生效前已進行或成交的交易，額外印花稅須於修例生效後三十天內繳交。買賣雙方應在簽署臨時合約時達成共識，避免日後節外生枝蒙受損失。額外印花稅除增加交易成本外，亦增加交易風險，雙方應在簽署臨時買賣合約前先徵詢律師意見。

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。