

關於樓宇買賣印花稅的修改規定

(文章內容以見報日的法例為依據)

NO. 612 — 2011.05.04 見報

買樓置業對現今社會大眾可說是相當重要。無論是置業安居組織幸福家庭，又或買入樓宇作投資盈利，當中均會涉及買賣樓宇的過程。在澳門，樓宇買賣過程中須繳納印花稅，因為根據《印花稅規章》規定，政府針對一些活動必須徵收印花稅，當中包括樓宇買賣，即不動產移轉方面的印花稅。

有關印花稅方面，早前立法會制定了第 4/2011 號法律，對印花稅方面的規定作出調整，當中包括取消不動產中間移轉印花稅，即買賣不動產作中間移轉時，便須繳納全數印花稅，藉此遏止房地產炒賣行為。有關規定會於今天（五月四日）起正式生效。

“不動產中間移轉”是指以買賣預約合同，又或以其他不能移轉所有權（或其他用益物權）的文件、文書或行為作依據的不動產移轉。中間移轉須徵收印花稅，以往的稅率為百分之零點五（0.5%）；至於其後買賣雙方在公證署或律師樓簽契，把業權正式由賣方轉到買方時，便須同時繳納百分之零點五（0.5%）以外的餘數印花稅。

現在生效的第 4/2011 號法律，當中規定取消不動產中間移轉印花稅，意思是說在簽訂買賣預約合同等的中間移轉過程時，便須繳納全數印花稅，藉此增加房地產中間移轉的成本，有效遏止不動產的炒賣行為。

說起印花稅這一稅項種類，其實追溯過往可說是歷史悠久。距今四百年前的十七世紀初，歐洲國家荷蘭已開始徵收印花稅，其後歐美各國亦相繼效法，因而逐漸在國際間盛行，發展下來成為現今世界上最普遍的稅種之一。包括澳門在內，澳門法律亦針對一些特定的活動如登記、公證和不動產移轉等徵收印花稅。

不過說回上述提及的不動產移轉印花稅，相信有不少人關心的問題是，究竟在法律生效前的交易會否適用新法的規定呢？其實新法當中的規定並沒有追溯力，新法原則上只適用於生效以後的交易。不過法律中訂明了一個“特別補正期間”的規定，即若果有關買賣的中間移轉已經作出，但在法律生效後取得人仍未結算及未繳納印花稅時，仍可於特別補正期間內適用 0.5%的稅率。而按照有關期間的規定，必須要在法律生效之日（即今日）起三十日內提出申請，若期間屆滿後，便須適用新法規定的稅率（即繳交全數的印花稅）。

最後要留意的是，法律規定在有關文件、文書或行爲作出之日起三十日內，便須向財政局申報結算印花稅。在申報之後，財政局會給予納稅人一張印花稅繳納憑單，而納稅人就憑該憑單繳納稅款。所以在買賣樓宇的過程中，都要清楚上述的規定去繳納有關稅項。

註：本文內容主要參閱第 4/2011 號法律及第 17/88/M 號法律的規定。