

新修訂的樓宇買賣印花稅規定

(文章內容以見報日的法例為依據)

NO. 614——2011.05.15 見報

近年，澳門樓市暢旺，有不少居民和外地人士都在本澳購置物業。他們買入物業的目的，總離不開買樓自住和買樓投資這兩大類。然而，鑑於近期本澳樓市持續升溫，房地產炒賣情況日趨嚴重，故政府逐推出不少措施以圖舒緩有關狀況。

修訂樓宇買賣印花稅是政府透過增加炒家成本，遏止不動產炒賣的其中一種措施。在澳門，繳納印花稅是買賣樓宇過程中不可或缺的一環。過往，買賣雙方若果簽定臨時買賣合同（即買賣樓宇的預約合同），簽訂後三十日內，買方須向財政局申報，繳付“不動產中間移轉印花稅”，其稅率為百分之零點五（0.5%）；其後，當買賣雙方在公證署或律師樓簽契（以公證書作出的不動產買賣合同），把業權正式由賣方轉到買方時，買方才須於三十日內繳納百分之零點五（0.5%）以外的餘額印花稅。

不過，隨著新修改《印花稅規章》規定的第 4/2011 號法律於五月四日出台，上述提到的中間移轉印花稅亦已取消，換言之，現時買賣樓宇，無論是先簽訂臨時買賣合同，抑或在沒有簽定臨時買賣合同的情況下直接簽契，簽訂後，買方便須於三十日內直接向財政局繳納全數印花稅，而不會再出現繳付中間移轉印花稅和後期補回差額的情況。

可能有人會問，他是在法律生效前，即五月四日前已簽署臨時買賣合同，但現在仍未結算和繳付印花稅，那麼，他是應按新的規定直接繳納全數印花稅，還是有別的做法？其實，針對這類情況，法律特別規定了一個“特別補正期間”，只要當事人在法律生效起三十日內向財政局申請結算，當事人便可繼續適用百分之零點五（0.5%）稅率作為結算和繳納中間移轉印花稅，否則，一旦補正期屆滿，便須適用新的規定，即直接繳交全數的印花稅。

正如上述提到，現時的樓宇買賣，或因未於補正期內申請繳納中間移轉印花稅且屬法律生效前的樓宇買賣，當事人均須繳交全數的印花稅。至於有關稅款如何計算，是按以下的累進稅率作結算：

| 以有償方式轉移不動產（澳門幣） | 稅率 |
|----------------------------|----|
| 首 2,000,000 元 | 1% |
| 2,000,000 元以上至 4,000,000 元 | 2% |
| 4,000,000 元以上 | 3% |

除按上述方式計算移轉印花稅外，當事人還須繳交有關稅款的百分之五（5%）作為憑單印花稅。如市民欲詳細了解現時買賣樓宇的程序及有關稅款的計算方式，可參考法務局印製的“買賣樓宇小錦囊”單張。單張可於法務局法律訊息站（設於公共行政大樓、財政局、身份證明局、衛生中心、山頂醫院、澳門大學圖書館、理工學院等）索取或於法務局網站 www.dsaj.gov.mo 下載。

註：本文內容主要參閱第 4/2011 號法律和《印花稅規章》的規定。