

特別印花稅

(文章內容以見報日的法例為依據)

NO. 618 — 2011.06.15 見報

住屋問題向來都是人們最為關心的事情，古人有言“居者有其屋”，這亦是普羅大眾的心聲。傳說上古時代，有巢氏教人構木為巢，防禦野獸侵害，從此人類由穴居轉為巢居。大概那時起，人們已深深體會到棲身之所的重要性。然而，隨着社會的變遷，在寸金尺土的今天，要實現安居置業的夢想，人們確實須要付出很大的努力。

樓價飆升無疑是影響住屋問題的因素之一，為了打擊樓宇炒賣，尤其是住宅單位的炒賣，引導房地產市場朝健康及可持續的方向發展。政府實行對出售居住用途的住宅單位徵收特別印花稅，以增加炒家的炒賣成本。《關於移轉居住用途不動產的特別印花稅》於本年六月十四日起正式生效，針對在結算印花稅日起計一年內或兩年內出售住宅單位的賣家，必須依法繳納特別印花稅。

今次徵收特別印花稅針對的是，限於居住用途的不動產，包括已建成的住宅單位、興建中或正在規劃中的樓宇或單位（俗稱樓花）。法律生效後，市民買入該等單位，由結算印花稅之日起計，如果在一年內將有關單位出售，就須按照《印花稅規章》所定的可課稅金額（一般為單位的實際售價，但如果售價低於財政局的房屋記錄價值，則以較高者為科稅金額），繳納稅率為百分之二十的特別印花稅。不過，如果單位是在上述一年期滿之後的一年內出售，則特別印花稅的稅率為百分之十。舉例陳生於今年七月一日買入一個單位並在當日結算印花稅，及後於二零一二年六月將單位售出，假設售價為三百萬，那麼，由於該單位是在一年內售出，所以陳生須繳交百分之二十的特別印花稅，即六十萬的特別印花稅。相反，如果陳生是在二零一二年八月出售該單位，則須繳納百分之十的特別印花稅，即三十萬的特別印花稅。

正如前文提到，負責繳交特別印花稅的是出售物業的一方，不過，買家亦須留意，因為當政府無法向賣家徵收全部或部分特別印花稅稅款，在法定情況下，買家須要承擔賣家未繳付的特別印花稅稅款。所以，賣家有義務向買家提供涉及移轉住宅物業的印花稅繳納憑單（M/2），買家可由此憑單上的結算日期得知是否存在兩年內的移轉。然而，買家為了保障自身權益，亦可要求賣家出示繳稅憑單，或在徵得賣方同意下，向財政局申請有關賣家是否須繳納特別印花稅的聲明書。

總括而言，賣方須交特別印花稅，但買方亦應促使賣方履行有關稅務，以保障個人權益。

註：本文內容主要參考第 6/2011 號法律第 1、3 及第 7 條的規定。