

移轉不動產特別印花稅的規定

(文章內容以見報日的法例為依據)

2012.11.05 見報

由於歐債危機的困擾以及世界主要經濟體的經濟持續低迷，歐盟、美國及日本分別在近期推出新措施，大量增加資金流動性，藉維持超低利率以推動低迷的經濟難關。這些措施可能會對本澳不動產市場加溫，促使不動產價格呈現非理性上升。

為打擊炒賣住宅單位的投機行為，引導房地產市場朝健康及可持續的方向發展，特區政府在二零一一年頒佈了第 6/2011 號法律，針對短期內移轉住宅單位額外徵收特別印花稅。鑒於近期商舖、寫字樓及車位的炒賣投機行為亦呈現上升趨勢，為打擊炒賣該等不動產的過度投機行為，特區政府修改上述法律，將徵收特別印花稅的範圍由住宅擴展至商舖、寫字樓及車位。

特別印花稅的適用範圍

第 15/2012 號法律將第 6/2011 號法律《關於移轉居住用途不動產的特別印花稅》的名稱改為《關於移轉不動產的特別印花稅》，並於本年十月三十日起正式生效。法律生效後，針對在結算印花稅之日起兩年內移轉（例如出售、贈與等）不動產或其權利，必須依法繳納特別印花稅。這裡所指的不動產是指已建成、興建中或正在規劃中的不動產，當中包括住宅、商舖、寫字樓及車位。

特別印花稅的稅率

移轉上述不動產或其權利，由結算印花稅之日起計，如果在一年內將有關不動產或其權利移轉，須按照《印花稅規章》所定的可課稅金額（一般為不動產的實際售價，

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，如果不動產或其權利是在上述一年期滿之後的一年內移轉，則特別印花稅的稅率為百分之十。舉例李小姐於今年十一月一日買入一車位並在當日結算印花稅，及後於二零一三年九月將該車位售出，那麼，由於該車位是在一年內移轉，所以李小姐在售出該車位時須繳納百分之二十的特別印花稅。相反，如果李小姐是在二零一三年十二月才售出該車位，則須繳納百分之十的特別印花稅。

不過，法律同時設有三十天過渡期的規定，對於在法律生效前（即二零一二年十月三十日前）作出的移轉，而尚未繳納印花稅的商舖、寫字樓及車位，如果在法律生效後三十天內結算印花稅，便無須繳納有關移轉不動產的特別印花稅。

特別印花稅的補充責任

值得注意的是，雖然負責繳納特別印花稅的是作出移轉的一方（即移轉人，例如賣家），但作為取得不動產或其權利的一方（即取得人，例如買家）亦須留意，因為當政府無法向移轉人徵收全部或部分特別印花稅稅款，在法定情況下，取得人須要承擔移轉人未繳付的特別印花稅稅款。所以，移轉人有義務向買家提供涉及移轉不動產的印花稅繳納憑單（M/2 格式），取得人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，取得人為了保障自身權益，亦可要求移轉人出示繳稅憑單，或在徵得移轉人同意下，向財政局申請有關移轉人是否須繳納特別印花稅的聲明書。

額外繳納印花稅

為進一步壓抑對住房市場的過度投機行為對本地居民民生的影響，針對法人（例如公司、社團等）、自然人商業企業主或非澳門居民，在取得（例如買入）住宅單位或其權利時，尚須繳納額外的印花稅。法律規定，在移轉住宅單位時，如果取得人（例如買家）為法人、自然人商業企業主或非澳門居民，無論取得屬有償或無償，除須按規定繳納稅款外，還須額外繳納百分之十的印花稅。但是，屬於《印花稅規章》及其他特別

法例所規定能夠獲得豁免繳納印花稅的情況，例如向配偶或子女作出移轉、因繼承作出移轉等）除外。

此外，如果取得人為兩個或以上，且其中有任一取得人為法人、自然人商業企業主或非本地居民，亦適用上述的規定。不過，如果屬於下列情況，則無須額外繳納百分之十的印花稅。（一）取得人為兩個或兩個以上自然人，並且兼有本地居民及非本地居民，如果非本地居民與全部或部分本地居民具有配偶、直系血親或姻親關係。例如甲乙兩名取得人，甲為澳門居民，而乙為非澳門居民，如果甲和乙是夫妻關係，則甲乙兩人買入住宅單位時，無須額外繳納百分之十的印花稅。（二）因為離婚、撤銷婚姻或因法院裁判的分產而從配偶取得居住用途的不動產或其權利。

對於法律生效前，法人、自然人商業企業主或非澳門居民取得住宅單位但尚未繳納印花稅的情況，法律同樣作出了過渡性規定。法律規定，上述情況如果在法律生效後三十天內結算印花稅，便無須額外繳納百分之十的印花稅。

註：本文內容主要參考第15/2012號法律第1至3條的規定。