

澳門日報—認識澳門法律

樓宇買賣注意事項

(文章內容以見報日的法例為依據)

2013.09.23 見報

樓房物業除了可以用作居住，也可以當作投資。由於它涉及的金額較大，買賣時應該特別注意，即使委託了地產中介，買賣雙方也應該了解當中涉及的法律問題和交易程序，以保障自身權益。今天，我們就介紹一下買賣樓宇應注意的若干事項。

物業登記的書面報告

物業登記的書面報告，一般稱之為“查屋紙”。買樓前，買方為了了解物業的基本情況，例如賣方是否業權人，又或者物業有否銀行抵押等，可以申請查屋紙，以了解業權人姓名、物業有否涉及訴訟或扣押、有否抵押，以及單位面積及用途等。查屋紙雖然沒有法律效力，但是參考價值還是相當高的。

查屋紙可以到物業登記局申請，也可以到第一公證署、海島公證署、市民服務中心（中區及離島），以及政府綜合服務大樓申請，費用是每份十元。

預約買賣合約

法律規定，買賣不動產（例如樓宇單位）必須以公證書形式訂立，才会有法律效力。在一般情況下，買賣雙方在達成買賣共識後，會先到律師事務所交收定金（俗稱“落大訂”）及簽署預約買賣合約。預約合同是指雙方透過協議，例如議定價格及交易日期，承諾日後簽署正式合同（例如“做契”）的文件，它對買賣雙方都具有約束力。如果違反合同條款，另一方可以依據預約合同，追討賠償。

樓宇交易過程中，預約買賣合約並不是必須訂立的，因為如果不訂立，雙方亦可以直接到公證署或找具有私人公證員身份的律師，辦理“做契”手續。

印花稅

購買不動產是需要繳納印花稅的。根據《印花稅規章》的規定，不論有償或無償，涉及不動產的臨時或確定的生前移轉（繼承除外），都要在訂立合同後三十日內繳納財產移轉印花稅。這裡所指的合同，除了買賣合同以外，還包括預約買賣合約。換言之，即使還未“做契”，只要買賣雙方訂立了預約買賣合約，就要到財政局繳納稅項。不過，政府在二零一三年的財政年度預算案中，定出了稅務優惠：未擁有不動產的澳門成年永久性居民，在本年度購買住宅，可以獲得豁免首三百萬元可課稅金額（一般指樓價或財政局記錄的價值）涉及的稅款。

針對非澳門居民、法人（例如公司或社團）或自然人商業企業主，在取得居住用途的不動產（即住宅）或其權利時，不論屬有償或無償，除了要按以上規定繳納財產移轉印花稅外，還要繳納額外印花稅，稅率為百分之十。不過，法律亦有規定豁免情況，例如，因離婚、撤銷婚姻或法院裁判的分產，因而從配偶取得居住用途的不動產或其權利等。

買方繳納財產移轉印花稅後，如果在結算印花稅日起計兩年內，臨時或確定移轉該物業或其權利，例如出售或贈與等，就要繳納特別印花稅。稅率按時間及百分比計算，分別是：首年內轉移該物業或其權利，特別印花稅是可課稅金額的百分之二十；滿一年不足兩年，就是百分之十。不過，如果是法律規定可以獲得豁免的情況，例如轉移業權給配偶或子女，又或屬繼承等的情況，則屬例外。

買賣合同及物業登記

預約買賣合約雖然具有約束力，但是要轉移物業業權的話，還是要以公證方式簽訂買賣合同的。所以，買賣雙方須到公證署或找具有私人公證員資格的律師，才可辦理轉移業權手續。此外，在辦理轉移業權的手續後，還應辦理物業登記，其目的是要公開不動產的業權狀況，以保障交易安全。

一站式服務

特區政府爲了方便市民辦理樓宇買賣及登記手續，於各公證署設立了“一站式服務”櫃台，市民只要提供詳細地址（街名、大廈名稱及門牌號碼等資料），就可以於同一地點完成做契、納稅及登記手續。詳細情況，可以向公證署查詢，電話：2857 4258（第一公證署）、2855 4460（第一公證署）、2882 7502 / 2882 7504（海島公證署）。

註：本文內容主要參閱《印花稅規章》、《印花稅繳稅總表》、《民法典》及《物業登記法典》的規定。