

買賣樓宇的一站式服務

(文章內容以見報日的法例為依據)

法務局供稿

2014.05.12 見報

衣食住行是每個人的基本需要，尤其“住”方面，傳統觀念認為“有錢傍身，不如有一瓦遮頭”，反映出他們對於置業安居的重視程度。上週提到，在買賣樓宇的過程中，會涉及不少法律的規定，包括《民法典》、《公證法典》、《物業登記法典》，以及若干稅務法律等，而且，亦涉及多個政府部門的相關手續。在過去，若有人要購買樓宇單位，除了可委託律師樓外，也有自行辦理，但手續則較繁複，須前往物業登記局、財政局和公證署等政府部門約十次之多，才能把整套手續完成。現在，隨著法務局推出的買賣樓宇的一站式服務，市民只須到公證署一個地點，便能把整套手續完成，簡便又快捷。

澳門有三間公證署，包括第一公證署、第二公證署和海島公證署，均提供有關服務。

先契後稅

買賣樓宇的一站式服務視乎買賣雙方有否簽訂預約買賣合同（一般指買賣樓宇的臨時契約），分為“先契後稅”和“先稅後契”的買賣樓宇手續。如果雙方沒有簽訂預約買賣合同，便採用先契後稅的手續，否則，便屬於先稅後契的情況。

顧名思義，“先契後稅”是指“先做契”，“後繳稅”。若買賣雙方達成買賣樓宇的共識後，任何一方可到公證署申請，辦理買賣樓宇的公證書（即“做契”），職員除了會為申請人填寫有關表格，安排正式簽契的日期外，亦會為申請人（尤其買方）查看有關樓宇單位的物業登記資料，例如樓宇單位的業權人、該單位有否被抵押或涉及司法訴訟等，以保障交易安全。

隨後，買賣雙方須按照指定日期，到公證署簽署買賣樓宇的公證書（簽契），如有銀行抵押，則連同銀行代表，簽署抵押樓宇的公證書（按揭契）。當“做契”的手續完成，職員便會安排辦理“繳稅”的手續，買方須繳納移轉物業的印花稅。最後，亦會安排辦理物業登記。當完成手續後，公證署會通知買方繳付物業登記費，及領取有關文件（買賣樓宇公證書副本，即副契；移轉物業的印花稅繳納憑單和物業登記副本），整個買賣樓宇的手續便告完成。

先稅後契

“先稅後契”，是指“先繳稅”，“後做契”的買賣樓宇手續。由於在實踐中，當買賣雙方達成買賣樓宇的共識後，首先往往會到律師樓簽訂預約買賣合同（須注意的是，訂立預約買賣合同並非交易過程的必然步驟，因此預約買賣合同是否訂立完全可由雙方自由協議），並支付若干訂金，由於他們已簽訂預約買賣合同，故在公證署申請買賣樓宇的一站式服務時，便屬於“先稅後契”的情況。

與“先契後稅”的情況相若，在“先稅後契”的情況下，任何一方可到公證署申請，辦理買賣樓宇的公證書（即“做契”），但不同的是，由於買賣雙方已簽訂預約買賣合同，職員首先便會安排辦理“繳稅”的手續，即買方須繳納移轉物業的印花稅。隨後，公證署再安排“做契”的手續，買賣雙方須按照指定日期，到公證署簽署買賣樓宇的公證書（簽契），如有銀行抵押，則亦須連同銀行代表，簽署抵押樓宇的公證書（按揭契）。最後，亦會安排辦理物業登記，整個買賣樓宇的手續便告完成。

移轉物業的印花稅

無論屬於“先契後稅”或“先稅後契”的情況，買方均要繳納移轉物業的印花稅，可課稅的金額一般按照納稅人申報的樓宇單位價值，或房屋紀錄中的價值，以較高者為計算基礎。稅款方面，則按照以下累進稅率作計算：樓宇單位價值的首二百萬元，稅率為百分之一；二百萬元以上至四百萬元的部分，稅率為百分之二；四百萬元以上的部分，稅率為百分之三。此外，當事人還須繳交有關稅款的百分之五作為憑單印花稅。

例如某樓宇單位的價值為六百萬元，首二百萬元乘以百分之一；二百萬元以上至四百萬元，即二百萬元乘以百分之二；四百萬元以上，即二百萬元乘以百分之三。三數之和得出的印花稅稅款是十二萬元。其後，再將十二萬元乘以百分之五，憑單印花稅便為六千元。

契費

按照規定，在辦理買賣樓宇的公證書費用（契費）分為手續費和印花稅（這裏指的是公證行為的印花稅）兩部分。

手續費又分為：1. 每份公證書澳門幣一百元的固定手續費；2. 按樓宇價格而定出的手續費，有關計算方法為，首五十萬元部分乘以千分之五；五十萬元以上至一百萬元的部分，乘以千分之四；一百萬元以上至二百萬元的部分，乘以千分之三；二百萬元以上至五百萬元的部分，乘以千分之二；五百萬元以上的部分，乘以千分之一。計算方法與上述計算移轉物業的印花稅方法相若。

此外，在印花稅方面，同樣由兩部分組成，包括 1. 樓宇價值的千分之五的印花稅；2. 每份公證書的固定印花稅一百元。

至於樓宇的價值，同樣以申報的樓宇單位價值，或房屋紀錄中的價值，以較高者為計算基礎。

另一方面，若有銀行抵押，需同時辦理抵押物業的公證書（按揭契），並繳付有關的公證費用，計算價值以有關的貸款金額為基礎。

物業登記費

物業登記費用方面，同樣以買賣雙方所申報的價值，以及有關房屋於財政局的房屋紀錄的價值作出比較，取較高者作為收費基準。不過就登記行為只收取登記費，而不會收取印花稅。

物業登記費用的計算方法為：樓宇價值的首五十萬元的一部分，乘以千分之四；五十萬元以上至一百萬元的部分，乘以千分之三；一百萬元以上的部分，乘以千分之二。另外，每項登記費用尚包括澳門幣一百元的固定費用。

此外，在抵押登記費用的計算方面，由於抵押登記涉及銀行貸款，銀行一般會訂定還款期限、利息，以及為將來追收欠款而訂定的若干費用。因此，在計算手續費時，會先把銀行的貸款額、銀行利息，以及為追收費用而定的費用這三項金額相加，再按上述計算方法計算有關的登記費。

最後，如想了解更多關於買賣樓宇一站式服務的資訊，市民可致電各公證署查詢。
第一公證署：2857-4258；第二公證署：2855-4460；海島公證署：2882-7502，2882-7504。

註： 本文內容主要參閱《印花稅規章》，登記公證手續費表。