地 產 代 理 監 管 局 ESTATE AGENTS AUTHORITY

通告

通告編號 14-03 (CR)

注意:於本通告內提及的印花稅稅率尚未更新。有關現行印花稅稅率,請參閱稅務局網站的印花稅收費表(www.gov.hk/tc/residents/taxes/docs/IRSD123(C).pdf)。

- 在訂立任何臨時買賣合約前提醒客戶,除非獲豁免或 另有規定(例如物業屬住宅物業,而買方或承讓方為 代表自己行事的香港永久性居民,及他/她在訂立臨 時買賣合約時,沒有擁有任何其他香港住宅物業),買 賣物業將須以較高的稅率繳納從價印花稅。
- 提醒客戶可在有需要的情況下,於訂立任何臨時買賣 合約前就其繳付從價印花稅的責任先徵詢法律意見。

從價印花稅的調整

被視作在2013年2月23日起已實施的《2014年印花稅(修訂)(第2號)條例》(下稱《修訂條例》)於2014年7月25日在憲報刊登。《修訂條例》修訂了《印花稅條例》(第117章),以規定在2013年2月23日或之後取得的住宅和非住宅物業須以較高的稅率(「第1標準」)繳付從價印花稅;及就在該日期或之後進行的非住宅物業交易,由向售賣轉易契徵收從價印花稅,提前至向買賣協議徵收。

2. 地產代理監管局(下稱「監管局」)提醒持牌人留意《印花稅條例》因《修訂條例》所帶來的轉變, 並在處理物業的買賣時注意以下各項:

須按第1標準稅率繳付從價印花稅的情況

(a) 除非獲豁免或另有規定,任何於2013年2月23 日或之後簽立,以購買住宅或非住宅物業的買 賣協議,均須以第1標準稅率繳納從價印花 稅。第1標準稅率亦適用於在該日或之後所簽 立的售賣轉易契(除非相關的買賣協議於2013 年2月23日之前已簽立)。

地產代理監管局 ESTATE AGENTS AUTHORITY

- (b) 然而,第1標準稅率的從價印花稅並<u>不</u>適用於 在簽立購買住宅物業的買賣協議或售賣轉易 契時,買方或承讓方為代表自己行事的香港永 久性居民¹,及沒有擁有任何其他香港住宅物 業。在此情況下,較低的從價印花稅率(即《修 訂條例》下的第2標準稅率)便將適用。
- (c) 就印花稅而言,臨時買賣合約是一份「可予徵 收印花稅的買賣協議」。
- (d) 持牌人應在訂立任何臨時買賣合約<u>前</u>提醒客戶,除非獲豁免或另有規定(例如物業屬住宅物業,而買方或承讓方為代表自己行事的香港永久性居民,及他/她在訂立臨時買賣合約時,沒有擁有任何其他香港住宅物業),買賣物業(不論是住宅或非住宅物業)須按第1標準稅率繳納從價印花稅。

第1標準稅率的從價印花稅的計算和稅率

(e) 第1標準稅率的從價印花稅(包括特別寬減) 是根據物業交易的代價款額或物業市值(以較 高者為準)計算 -

物業售價或市值 (以較高者為準)	從價印花稅第1標準稅率
2,000,000元或以內	1.50%
2,000,001元至 2,176,470元	30,000元+超出2,000,000 元的款額的20%

¹ 「香港永久性居民」的定義請參閱《印花稅條例》第 29A(1)條。就從價印花稅而言,香港永久性居民包括持有有效永久性居民身分證的人士,亦包括根據《人事登記規例》(第 177A 章)第 25(e)條無須申請發給身分證的老年人、失明人或體弱的人,而該等人士如申請發給或換領香港永久性居民身份證,便有權獲發該證。

地產代理監管局 ESTATE AGENTS AUTHORITY

2,176,471元至 3,000,000元	3.00%
3,000,001元至 3,290,330元	90,000元+超出3,000,000 元的款額的20%
3,290,331元至 4,000,000元	4.50%
4,000,001元至 4,428,580元	180,000元+超出4,000,000 元的款額的20%
4,428,581元至 6,000,000元	6.00%
6,000,001元至 6,720,000元	360,000元+超出6,000,000 元的款額的20%
6,720,001元至 20,000,000元	7.50%
20,000,001元至 21,739,130元	1,500,000元+超出 20,000,000元的款額的 20%
21,739,131元或以上	8.50%

繳納從價印花稅的責任

(f) 買賣雙方須共同及個別負上繳納從價印花稅 (不論是以第1標準或第2標準稅率計算)的責 任。持牌人應建議客戶就哪一方(即賣方或買 方)負責繳付從價印花稅達成協議,並將該協 議在臨時買賣合約內訂明。持牌人亦應提醒客 戶可在有需要的情況下,於訂立任何臨時買賣 合約前就其繳付從價印花稅的責任先徵詢法 律意見。

地 產 代 理 監 管 局 ESTATE AGENTS AUTHORITY

有關增加「從價印花稅」的詳情,監管局建議持牌人參閱載於稅務局網頁的《常見問題:從價印花稅》www.ird.gov.hk/chi/faq/avd.htm及《闡明「從價印花稅」的應用及計算方法》www.ird.gov.hk/chi/faq/avdexample.htm。

未能遵守本通告所載的指引的持牌人或會遭受監管局的紀律制裁。

2014年10月

營業詳情說明書持有人應提醒所有 參與地產代理工作的員工留意本通告