



政府發功求變 買家印花稅打頭陣

政府於2012年10月26日傍晚突然推出兩招「買家印花稅」及「延長額外印花稅」，由於辣招之快令好些人措手不及，就此城中熱話，今期簡述有關2010年11月20日實施之額外印花稅條例與是次的分別。

財政司司長剛宣佈修訂下之「印花稅條例」適用於非香港永久性居民及以公司名義（包括有限公司，不論在何地註冊）購入住宅物業（除現有印花稅及額外印花稅：「如適用」）外，所有住宅物業受限制劃一：即15%的買家印花稅。

400萬總付60萬稅

以一家「買家印花稅」應用和計算方法舉例如下：一名非香港永久性居民在2012年10月27日或之後付了訂金簽下臨時買賣合約（簡稱臨約），當時買入價為400萬元，2012年11月9日簽訂正式買賣合約，這買家既於新措施生效後才動筆簽臨約，他當然須付買家印花稅，以400萬總價計算，繳付稅額為60萬元（即400萬×15%）。

香港永久居民定義

是 / 非香港永久性居民的定位十分清楚，重溫如何確定香港永久性居民及非香港永久性居民，根據入境條例第115章所載定義是：一位持有香港永久性居民身份的人士會視作香港永久性居民，任何人士如能提交由香港特區入境處發出的「居留證明書」，以證實其擁有香港永久性居民身份，亦會被接納為香港永久性居民。在新措施下，一旦業權混入了非香港永久性居民，情況又如何呢？譬如A君以香港永久性居民身份在2012年10月15日簽署臨約購入一個住宅單位，到10月27日又提出要連同B君（非香港永久性居民，又非近親）簽署正式買賣合約，這情況會被視為B君在2012年10月27日或之後從A君處購入業權，再者，不論B君所佔業權多寡，又或以聯權、分權方式共同擁有，也絕對不能拆開半份去繳納印花稅，他們必須就物業之總購入價或價值（以較高者為準）繳付買家印花稅，除非屬於在本篇文章最後一段所寫的豁免情況。

為免引起混淆，可一看新舊額外印花稅的差距，同時解答一名非香港永久性居民購者的問題。他在2012年10月27日前只簽訂臨約，十多日後才簽正式買賣合約，那又怎辦呢？答案是臨約已是一份可予徵收印花稅的買賣合約，雖然該業主乃非香港永久性居民，但已簽下臨約購入該住宅單位，亦即被視為2012年10月27日前對業權有權益，故毋須循新印花稅制繳納稅款。

買賣雙方印花有責

2010年11月20日起2年內計算的舊制是半年內轉讓額外付15%，半年至1年10%，1年至2年5%，完成修訂後新法則是2012年10月27日起，以36個月計算法是半年出售單位額外付20%，半年至1年15%，1年至3年10%，如在2010年11月20日至2012年10月26日期間的交易，則按原有「即舊制」額外印花稅」機制處理。最後一提的是額外印花稅並無指明由買家或賣家繳付，實際雙方都有責任。因此，如果由任何一方支付，應在臨約上寫清楚，這便可免日後爭拗。

市區重建可豁免

在甚麼情況下可獲豁免繳納「買家印花稅」，政府目前構思的是包括有以下幾點：

1. 由一名香港永久性居民及其非永久性居民的近親（即配偶、父母、子女、兄弟姊妹）聯名取得住宅物業。
2. 由一個離世者遺產權中取得或轉讓的住宅物業。
3. 因「市區重建計劃」或根據「收回土地條例」而被收回住宅物業，而取得的替代住宅物業。
4. 法人團體從相聯法人團體取得住宅物業，或相聯法人團體之間進行住宅物業轉讓。



• 徐家駒律師