



理由陳述

修改《市區房屋稅規章》

(法案)

現行《市區房屋稅規章》將須徵稅的房屋分成兩類，即非出租房屋和出租房屋，在適用稅率上前者為百分之六，後者為百分之十。稅率不同主要是由於非出租房屋和出租房屋存在性質上的差異，非出租房屋通常由業主或家庭成員自用，不具備投資的性質，而出租房屋的業主則以收取租金為目的，具有投資的性質，而介乎上述兩者之間，針對一些業主有意願出租但卻未能成功出租的房屋，考慮到其在招租的空置期間不能產生實質金錢收益，因此現行法例不將有關房屋視為徵稅對象。

目前，納稅人需要自行向財政局申報出租房屋的空置情況，而局方的稽查人員會逐一對申報房屋作出實地核查，至少每半年一次，以確認其是否存在《市區房屋稅規章》第十九條所述的情況。核查的事項包括房屋是否有放租、是否有放置雜物、是否有人居住的跡象等等。而根據二零一七年度的資料顯示，上述空置房屋有2,015間，涉及稅款澳門幣17,539,275元，而去年進行的實地核查則約有4,200個次。

然而，總結過往的實施經驗，有必要進一步完善空置房屋的稅務徵管規定，因此，本法案建議廢止《市區房屋稅規章》第十八條、第十九條及第二十條第二款有關空置房屋不予課稅的規定。今後，仍在放租且沒人使用的出租房屋，將被視為非出租房屋，並且適用非出租房屋的相關規定，直至其成功出租為止。實施上述建議的優點包括：



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- (一) 增加持有空置房屋者的成本，尤其是部分不遵守法律規範的納稅人，或會因稅負增加而更有可能將空置房屋投入租務市場；
- (二) 可減省與空置房屋相關的一連串工作的行政成本，釋放出部分人力資源，用於處理更具迫切的稅務工作；
- (三) 增加房屋稅收入，以二零一七年資料估算，可增收約澳門幣17,500,000元的稅款。

本法案的建議相信有助提升物業租務市場上的房屋供應量，減少因投機目的而空置和囤積房屋的情況，營造較健康的房地產市場交易環境，貫徹澳門特別行政區政府調控房屋的施政政策。

除廢止《市區房屋稅規章》中有關空置的規定外，社會上有意見認為，出租房屋的業主不主動向稅務當局申報租賃事宜，在某程度上是由於出租房屋的房屋稅率過高，並建議減低出租房屋的稅率，甚至劃一出租房屋和非出租房屋的稅率，向業主提供更大的經濟誘因自發地作出申報。

經研究後，建議可嘗試將出租房屋與非出租房屋的房屋稅率差距拉近，並持續觀察措施推出後的市場反應，及時作出適當調整。

與此同時，社會上亦有意見認為可考慮開徵房屋空置稅，以打擊樓宇囤積的行為。然而，開徵有關稅種要克服種種對空置房屋認定的問題，在執行上亦存在相當困難，須持續研究。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

總括而言，在有關房屋的稅務政策上，首先建議透過本法案廢止現行《市區房屋稅規章》中有關空置房屋不課稅的規定；日後則建議拉近出租房屋與非出租房屋的稅率差距；最後，亦持續研究開徵房屋空置稅。

附表

年度	住宅單位（總數）	住宅單位（空置）	空置率
2008年12月	184,844	14,248	7.71%
2009年12月	186,557	14,484	7.76%
2010年12月	192,981	16,661	8.63%
2011年12月	194,398	12,457	6.41%
2012年12月	200,044	13,334	6.67%
2013年12月	209,868	16,970	8.09%
2014年12月	212,694	14,496	6.82%
2015年12月	216,387	14,058	6.50%
2016年12月	219,010	12,497	5.71%

備註：統計暨普查局對於空置單位的定義為獲發使用准照但未安裝電錶的單位、用電量極低的單位、核實為無人佔用的單位，而正在裝修的單位不視為空置。