



## 理由陳述

# 取得非首個居住用途不動產的印花稅 (法案)

澳門特別行政區政府一直致力透過各種中、長期措施，增加土地和房屋供應，並密切關注房地產市場的變化，過去分別推出了特別印花稅、額外印花稅和限制樓宇按揭成數等需求管理措施，以打擊短期投機活動及遏抑非本地人的投資需求，從而促進房地產市場長遠健康發展。然而，鑑於本澳目前房屋供應仍然緊張，買家對房屋的需求在短暫冷卻後近期又再度恢復熾熱。

根據統計暨普查局資料顯示，本澳整體住宅樓價指數已由 2016 年第一季的 203.3 上升至 2017 年第三季的 256.3，升幅約百分之二十六，而財政局按月公佈的物業成交統計資料亦顯示，購買非首個居住用途不動產（下稱“不動產”）或其權利的人士，當中超過九成半的取得人為本澳居民。截至 2017 年第三季，統計暨普查局的整體住宅樓價指數數據如下：

年度及季度	全澳門	澳門半島	路氹
2016 年第一季	203.3	208.3	180.9
2016 年第二季	217.3	222.0	196.3
2016 年第三季	223.4	224.0	220.8
2016 年第四季	233.1	233.7	230.1
2017 年第一季	244.0	245.0	239.5
2017 年第二季	253.0	253.7	249.9
2017 年第三季	256.3	257.1	252.7



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

因應房地產市場的變化，澳門特別行政區政府已先後推出了多項穩定樓價的措施，現時涉及不動產移轉的稅務包括：

一、財產移轉印花稅（徵收對象為取得人）

居住、商業、寫字樓或車位用途等 不動產的交易或估定價值（澳門元）	稅率 （按交易或估定價值計徵）
二百萬元或以下	1%
二百萬零一元至四百萬元	2%
四百萬元以上	3%

二、額外印花稅（徵收對象為法人、自然人商業企業主或非本地居民的取得人）

居住用途不動產 的交易或估定價值（澳門元）	稅率 （按交易或估定價值計徵）
不限價值	10%

三、特別印花稅（徵收對象為移轉人）

居住、商業、寫字樓或車位用途不動產 於取得後再移轉的年期	稅率（按交易或估定價 值計徵）
取得後第一年內	20%
取得後第二年內	10%

考慮到應持續促進房地產市場朝長遠健康方向發展，澳門特別行政區政府認為有需要採取進一步的需求管理措施，以穩定房地產市



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

場，同時增加首次置業人士購買房地產的機會。為此，本法案建議，除原來應繳稅項外，向取得非首個不動產或其權利的取得人（不論是自然人或法人），加徵“取得非首個居住用途不動產的印花稅”（下稱“取得印花稅”）。

取得印花稅的稅率如下：

- （一） 如取得的不動產或其權利屬取得人第二個不動產或其權利，稅率為《印花稅規章》第十七章規定的可課稅金額的百分之五；
- （二） 如取得的不動產或其權利屬取得人第三個或以上的不動產或其權利，稅率為《印花稅規章》第十七章規定的可課稅金額的百分之十。

考慮到夫妻理應有共同居住的義務和避免夫妻透過財產制度而規避繳稅責任的情況，以及考慮到各地的婚姻財產制度存有差異及操作上的可行性等問題，法案建議，倘夫妻一方擁有不動產或其權利，則視另一方擁有該不動產或其權利。

此外，為照顧換樓人士的需要，本法案建議，屬僅取得一個不動產且原先只擁有多於一個不動產的取得人，在按百分之五的稅率繳納取得印花稅後，只要自作出取得非首個不動產或其權利的文件、文書或行為之日起一年內，對原先擁有的不動產或其權利作出移轉，並就該移轉作成登記，可自有關登記之日起九十日內申請退還已繳納的取得印花稅。



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

另一方面，考慮到現時親屬共同取得不動產或其權利的情況普遍，法案建議，如按百分之五的稅率繳納取得印花稅的共同取得人之間具有婚姻、直系血親或姻親關係，且所有取得人原先各自擁有的不動產或其權利均不多於一個，只要在上述期間對原先擁有的任一不動產作出移轉，並就該移轉作成登記，亦可申請退還已繳納的取得印花稅。

為進一步展現本法案的立法原意，現對法案所建議的取得印花稅適用範圍、稅率及退稅的規定作出下列說明：

#### 一、適用範圍

本法案訂定適用取得印花稅的各種情況，分別為：

- (一) 取得單一不動產時，取得人已擁有其他不動產〔法案第二條（三）項（1）分項〕；
- (二) 取得多個不動產時，取得人未擁有或已擁有任何不動產〔法案第二條（三）項（2）分項〕。

本法案第二條（三）項（1）分項所指者，包括取得人獨自或與他人共同擁有一不動產而取得單一不動產的情況。在此，須進一步說明的是，在共同擁有一不動產的情況下，當所取得的為取得人與他人共同擁有的同一及屬其唯一的不動產時，因有關不動產非為取得人已擁有的其他不動產，不屬取得印花稅的徵稅適用範圍，因而無須繳納取得印花稅。如甲及乙共同擁有一不動產，且甲未擁有其他不動產，現乙出讓其擁有的該不動產份額予甲，由於有關取得的不動產並非為甲的其他不動產（屬同一不動產），故甲無須繳納取得印花稅。



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

本法案第二條（三）項（2）分項所指者，包括取得人獨自擁有、與他人共同擁有或未擁有不動產而取得多個不動產的情況。

如甲未擁有任何不動產，現透過同一份合同取得三個不動產 X、Y 及 Z，則甲向財政局申報時，須按法案第七條二款的規定指出該三個不動產的取得次序，如甲的申報取得次序分別為不動產 X、Y 及 Z，那麼，甲無須就取得不動產 X 繳納取得印花稅（因為 X 為甲的首個不動產），但須就取得不動產 Y 及 Z 分別繳納稅率為百分之五及百分之十的取得印花稅。

又如甲及乙為朋友，兩人共同擁有不動產 X、Y 及 Z，甲及乙分別擁有各個不動產的一半業權，如甲透過同一份買賣合同取得乙對該三個不動產所擁有的一半業權，由於甲透過同一份文件同時取得多於一個不動產，屬法案第二條（三）項（2）分項所指的情況，故根據第三條第一款的規定，須繳納取得印花稅。在此情況下，因甲分別擁有不動產 X、Y 及 Z 的一半業權，當甲取得乙對不動產 X 的另一半業權時，甲因已擁有其他兩個不動產 Y 和 Z，故不動產 X 應視為其第三個不動產，繳納稅率為百分之十的取得印花稅，同樣，甲亦須就取得乙對不動產 Y 及 Z 的另一半業權繳納稅率為百分之十的取得印花稅。

本法案尚規定，如夫妻一方擁有任何不動產，則視另一方亦擁有該不動產。如甲及乙為夫妻，丙為甲及乙的朋友。甲擁有不動產 X，乙及丙均未擁有不動產，現乙及丙共同取得不動產 Y，按照本法案第三條第五款“只要夫妻一方已擁有任何不動產，則視另一方配偶亦擁有該不動產”的規定，故視乙已擁有不動產 X，因此，乙及丙須就共同取得的不動產 Y 繳納稅率為百分之五的取得印花稅。



## 二、稅率

本法案第四條規範取得印花稅的稅率，取得印花稅稅率為《印花稅規章》第十七章規定的可課稅金額的百分之五（屬取得人第二個不動產）或百分之十（屬取得人第三個或以上不動產）。

本法案第四條第三款規定，如取得人為兩個或以上，則按擁有最多不動產或其權利的取得人所擁有的不動產或其權利的數目決定適用的稅率。如甲、乙及丙共同取得價值為澳門幣六百萬元的不動產 W，甲並未擁有任何不動產，乙擁有不動產 X，丙擁有不動產 Y 及 Z，由於擁有最多不動產的人為丙，故以丙所擁有的不動產的數目（兩個）來決定適用的取得印花稅稅率（百分之十），即三人須就取得不動產 W 繳納的取得印花稅款為澳門幣六十萬元（ $\$6,000,000 \times 10\% = \$600,000$ ）。

## 三、退稅

本法案第十條第一款為退稅的一般性規範，訂定退稅應遵的各項條件及各種可獲退稅的情況。在此，其中一項退稅條件是，取得人在取得單一不動產時，所有取得人擁有的不動產合計不超過一個，並以百分之五的稅率繳稅取得印花稅，才會獲得退稅。

如甲已擁有不動產 X，現取得另一不動產 Y，並自取得不動產 Y 後一年內售出原擁有的不動產 X 並作成登記，則甲可自有關登記之日起九十日內申請退還已繳的取得印花稅。



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

又如甲及乙為朋友，甲擁有不動產 X，乙並未擁有不動產，現他們共同取得另一不動產 Y，並因有關取得而繳納稅率為百分之五的取得印花稅。如自取得不動產 Y 後一年內，甲出售其原擁有的不動產 X 並作成登記，可自有關登記之日起九十日內申請退還已繳的取得印花稅。

再如甲擁有不動產 X，乙擁有不動產 Y，現共同取得另一不動產 Z，並因有關取得而繳納稅率為百分之五的取得印花稅。甲及乙自取得不動產 Z 後一年內售出原擁有的不動產 X 及 Y 並作成登記，由於甲及乙原擁有的不動產合計超過一個，不符合總數不多於一個的規定，故不可獲退還已繳的取得印花稅。

最後，如所有取得人彼此之間均具有婚姻、直系血親或姻親關係，並就有關取得繳納稅率為百分之五的取得印花稅及各自擁有的不動產均不多於一個，取得人亦可獲退稅。如甲及乙為夫妻，共同擁有不動產 X，丙為甲的父親，並擁有不動產 Y，現三人共同取得不動產 Z，並因有關取得而繳納稅率為百分之五的取得印花稅。三人自取得不動產 Z 後一年內售出原擁有的不動產 X 或 Y 並作成登記，因三人彼此具有婚姻、直系血親或姻親關係，符合退稅條件，故可自有關登記之日起九十日內申請退還已繳的取得印花稅。