



理由陳述

重建樓宇稅務優惠制度

(法案)

為推動以維護公共衛生或安全、保存文化遺產或促進澳門特別行政區社會發展的公共利益為由作出的，以及依法作出的樓宇拆卸及重建，本法案制定了相關的稅務優惠制度。

有關制度有助在稅務政策範圍內實現上述對澳門特別行政區社會發展極具重要性的目的，以公眾利益或將拆卸及重建樓宇的業權人意願為依歸，補足了在城市建設方面所採取的措施。

本法案的主要內容如下：

一、本制度給予的稅務優惠涉及取得非首個居住用途不動產的印花稅（下稱“取得印花稅”）、財產移轉印花稅、移轉不動產的特別印花稅（下稱“特別印花稅”）、因取得或承諾取得不動產而根據《印花稅繳稅總表》的規定須繳納的印花稅，以及公證及登記手續費。

二、本稅務優惠制度只針對樓宇重建所涉及的不動產移轉，而“重建”在本法案中是指遵照原有的圖則或按土地工務運輸局核准的圖則在同一地點進行新的建築工程。



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

三、本稅務優惠制度所針對的樓宇包括由土地工務運輸局進行驗樓後評定為殘危或危及公共衛生或安全而拆卸及重建的樓宇、經該局核准拆卸及重建的樓宇，以及行政長官訂定因有利澳門特別行政區社會發展或保存文化遺產而拆卸及重建的樓宇。

四、對重建所涉及的不動產移轉，則因應不同的對象和考慮實務上執行的困難度，對不同的納稅主體制定不同的稅務優惠：

(一) 對發展商設立豁免繳納取得印花稅以及退還印花稅、公證及登記手續費的優惠：

(1) 因應第 2/2018 號法律《取得非首個居住用途不動產的印花稅》第四條第一款的規定，如取得的居住用途不動產或其權利屬取得人第二個、第三個或以上不動產或其權利，其稅率分別為《印花稅規章》第十七章規定的可課稅金額的百分之五或百分之十，此等沉重的稅務負擔既阻礙發展商取得將拆卸不動產的意願，亦嚴重影響樓宇重建的進度，故此，本法案第六條規定，對發展商取得或承諾取得將拆卸的居住用途不動產的所有權，豁免繳納取得印花稅。

根據本法案第十八條第一款的規定，有關發展商在作為取得或承諾取得將拆卸的居住用途不動產的所有權依據的文件、文書或行為作出之日前，應申請許可豁免取得印花稅。

然而，如獲豁免繳納取得印花稅的發展商移轉或承諾移轉將拆卸的居住用途不動產，豁免即告失效；該發展商應於作出移轉前結算及繳納有關的取得印花稅。



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

此外，如獲豁免繳納取得印花稅的發展商自取得將拆卸的樓宇之日起三年內未完成重建樓宇的地基工程，豁免亦即告失效；該發展商應自該期間屆滿後三十日內結算及繳納有關的取得印花稅。

(2) 為保障業權人的利益，本法案第七條及第十四條第一款規定，對取得或承諾取得將拆卸不動產的發展商設定先繳後退的制度，僅限於完成重建工程的發展商，在重建樓宇獲發使用准照且將新不動產移轉予已拆卸不動產的最後業權人（在物業登記上登錄為該不動產所有權的最後權利人），方可自符合該等要件起一年內，申請退還因作為上述取得行為依據的任何文件、文書或行為而已繳納的印花稅以及公證及登記手續費，逾期失效。

發展商將新不動產移轉予該業權人的配偶、直系血親或繼承人亦享有退還印花稅以及公證及登記手續費的稅務優惠。

換言之，未能完成重建工程的發展商，不享有稅務優惠。

(二) 對業權人設立豁免繳納印花稅、取得印花稅，以及公證及登記手續費的優惠：

本法案第八條、第九條及第十條有關豁免財產移轉印花稅及取得印花稅的對象，是樓宇在被土地工務運輸局評為殘危或危及公共衛生或安全而拆卸及重建前，經行政長官訂定基於其他公共利益而拆卸及重建前，或樓宇拆卸計劃經土地工務運輸局核准前，已成為該將拆卸及重建的不動產的最後業權人，或其配偶、直系血親或繼承人，該等納稅主體如從發展商取得或承諾取得已重建或正重建的不動產的所有權、用益物權或事實使用權及收益權，均獲豁免繳納財產移轉印花稅及取得印花稅。



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

根據本法案第十四條第二款規定，如符合第八條、第九條或第十條規定的要件，上述的納稅主體亦獲豁免因有關取得或承諾取得而根據《印花稅繳稅總表》的規定須繳納的印花稅，以及公證及登記手續費。

根據本法案第十八條第二款的規定，該等納稅主體在作為移轉依據的文件、文書或行為作出之日前，應申請許可豁免繳納上述的款項。然而，為免出現濫用豁免的情況，對取得或承諾取得的已重建或正重建的不動產設立有關不動產的數目、用途、實用面積和所在樓宇的所有權制度的限制。

同時，經聽取都市更新委員會就上述的豁免限制發表意見後，維持對取得或承諾取得已重建或正重建不動產的實用面積增幅限制為百分之十。

五、此外，由取得不動產至不動產所在的樓宇被評為殘危或危及公共衛生或安全而拆卸及重建，或因促進澳門特別行政區社會發展或保存文化遺產而被定為拆卸及重建，又或樓宇的拆卸計劃被核准，繼而將有關不動產移轉予發展商，兩次移轉可在兩年期間內發生。在此情況下，根據第 6/2011 號法律《關於移轉不動產的特別印花稅》第二條第一款的規定，屬拆卸而重建的不動產業權人，其第二次移轉須繳納特別印花稅。同樣，本法案第十三條亦對重建涉及的移轉所產生的特別印花稅，設立先繳後退的制度。



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

可獲退還稅款的受益人分為以下兩類：

（一）在樓宇被主管實體訂定拆卸及重建或樓宇拆卸計劃被核准前成為相關不動產的業權人，如其後在就取得該等不動產而結算財產移轉印花稅後兩年內，因移轉或承諾移轉該等不動產的所有權予發展商而繳納特別印花稅稅款，可自作為取得或承諾取得已重建或正重建的不動產的所有權、用益物權或事實使用權及收益權依據的任何文件、文書或行為作出之日起一年內，申請退還已繳納的特別印花稅。

（二）在樓宇被主管實體訂定拆卸及重建或樓宇拆卸計劃被核准後，因遺產分割或因離婚、撤銷婚姻或法院裁判的分產而分別向其他繼承人及配偶取得相關不動產的業權人，如在就取得該等不動產而結算財產移轉印花稅後兩年內因移轉或承諾移轉該等不動產的所有權予發展商而繳納特別印花稅，亦可在上述的一年期間內申請退還已繳納的特別印花稅稅款。

同樣，為避免濫用上述的稅務優惠，業權人取得或承諾取得已重建或正重建的不動產須遵守有關不動產的數目、用途、實用面積和所在樓宇的所有權制度的限制。

相信以上的稅務優惠將大幅減低重建成本，從而減輕業權人的負擔，以及加快都市更新的步伐。