



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

澳門特別行政區

第 /2018 號法律（法案）

重建樓宇稅務優惠制度

立法會根據《澳門特別行政區基本法》第七十一條（一）及（三）項，制定本法律。

第一章

一般規定

第一條

標的

本法律制定以維護公共衛生或安全、促進澳門特別行政區社會發展或保存文化遺產的公共利益為由作出的，以及其他依法作出的樓宇拆卸及重建所涉及的不動產移轉的稅務優惠制度。

第二條

範圍

一、稅務優惠制度包括屬下列情況的以公共利益為由的不動產移轉：



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) 殘危或危及公共衛生或安全而拆卸及重建的樓宇；
- (二) 促進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。

二、稅務優惠制度亦適用於其他依法作出的樓宇拆卸及重建所涉及的不動產移轉。

三、本制度給予的稅務優惠涉及：

- (一) 第 2/2018 號法律《取得非首個居住用途不動產的印花稅》規定的取得非首個居住用途不動產印花稅（下稱“取得印花稅”）；
- (二) 六月二十七日第 17/88/M 號法律通過的《印花稅規章》第十七章規定的財產移轉印花稅；
- (三) 第 6/2011 號法律《關於移轉不動產的特別印花稅》規定的特別印花稅；
- (四) 因取得或承諾取得不動產而根據附於《印花稅規章》的《印花稅繳稅總表》規定須繳納的印花稅（下稱“印花稅”）；
- (五) 十二月十三日第 522/99/M 號訓令核准的《公證手續費表》及《物業登記手續費表》規定的公證及登記手續費。



第三條 種類

上條所指的稅務優惠種類包括：

- (一) 豁免繳納取得印花稅、財產移轉印花稅或印花稅；
- (二) 退還已繳納的財產移轉印花稅、特別印花稅或印花稅稅款；
- (三) 豁免公證及登記手續費並退還在該範疇已繳的款項。

第四條 定義

為適用本法律，下列用語的含義為：

- (一) “拆卸”：是指拆毀部分或整幢樓宇的工程；
- (二) “重建”：是指遵照原有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；
- (三) “發展商”：是指負責樓宇重建的自然人或法人；
- (四) “最後所有人”：是指在下條第一款及第二款所指的任一批示發出前，在物業登記上登錄為不動產所有權的最後權利人，不論其為自然人或法人。



第五條

職權

一、行政長官按情況經聽取土地工務運輸局、文化局、都市更新委員會或其他相關機構的意見後，具職權以公佈於《澳門特別行政區公報》的批示，評定屬處於第二條第一款（二）項所指狀況的樓宇，並將有關情況通知土地工務運輸局、財政局及法務局。

二、土地工務運輸局局長具職權以批示作出下列行為，並將有關情況通知財政局及法務局：

- （一） 評定屬處於第二條第一款（一）項所指狀況的樓宇；
- （二） 核准第二條第二款所指樓宇拆卸的計劃。

三、財政局局長具職權許可本法律規定的豁免繳納取得印花稅、財產移轉印花稅或印花稅，以及退還已繳納的財產移轉印花稅、特別印花稅或印花稅稅款。

四、法務局局長具職權許可本法律規定的豁免公證及登記手續費以及退還在該範疇已繳的款項。



第二章

行使條件

第六條

豁免取得印花稅

一、發展商在上條第一款及第二款所指的任一批示發出後取得或承諾取得將拆卸的居住用途不動產的所有權，則獲豁免繳納取得印花稅。

二、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。

三、為證明原獲豁免的發展商已履行上款所指的結算及繳納義務，僅在其出示財政局發出的已繳納取得印花稅的收據後，公證員方可繕立與移轉獲豁免的不動產有關的文件、文書或行為。

四、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。

五、如須訂立或修改重建樓宇的土地批給合同或發出規劃條件圖，則在有關程序進行期間中止上款所指的三年期間。



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

六、如發展商未履行第二款或第四款所指的結算及繳納義務，財政局須按一般規定依職權結算相關的取得印花稅，並以掛號郵遞方式通知其於三十日內繳納有關稅款。

第七條

退還財產移轉印花稅

一、如同時符合下列要件，已完成重建工程的發展商可申請退還在第五條第一款及第二款所指的任一批示發出後，因取得或承諾取得將拆卸的不動產的所有權而繳納的財產移轉印花稅稅款：

- (一) 重建樓宇已獲發使用准照；
- (二) 發展商將已重建的不動產的所有權、用益物權或事實使用權及收益權移轉或承諾移轉予已拆卸不動產的最後所有人。

二、發展商將已重建的不動產的所有權、用益物權或事實使用權及收益權移轉或承諾移轉予最後所有人的下列任一代位人，亦視為符合上款(二)項規定的要件：

- (一) 獲最後所有人同意代位的配偶或直系血親；
- (二) 將拆卸及重建的不動產的部分最後共有人，但有關最後共有人的代位須獲其餘放棄取得已重建或正重建的不動產的最後共有人同意；



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) 在第五條第一款及第二款所指的任一批示發出後，因離婚、撤銷婚姻或法院裁判的分產而從最後所有人取得將拆卸及重建的不動產的配偶；
- (四) 在第五條第一款及第二款所指的任一批示發出後，因繼承的移轉或遺產分割時繼承人之間的移轉而取得將拆卸及重建的不動產的繼承人。

三、代位人的身份以第十七條第一款至第四款所指的文件證明。

第八條

豁免財產移轉印花稅及取得印花稅

一、將拆卸及重建的不動產的最後所有人或上條第二款所指的任一代位人，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，則獲豁免繳納財產移轉印花稅及取得印花稅。

二、須同時符合下列要件，方可對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給予豁免財產移轉印花稅及取得印花稅：

- (一) 取得或承諾取得的不動產數目不超出重建前最後所有人原有不動產的數目；
- (二) 不動產的用途與重建前最後所有人原有不動產的用途相同，但不影響下條規定的特別情況；



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) 不動產的實用面積增幅不超過重建前最後所有人原有不動產的百分之十，但不影響第十條規定的特別情況；
- (四) 不動產所在的樓宇按已拆卸樓宇所屬的所有權制度興建。

三、為適用本條的規定，對取得或承諾取得的在重建後屬獨立單位形式的機動車輛停泊位，只要符合下列任一要件，亦給予豁免繳納財產移轉印花稅：

- (一) 停泊位數目須與重建前最後所有人原有附屬於獨立單位且以未分割份額方式取得的車位總數目相等；
- (二) 停泊位數目須與撥作重建前最後所有人原有獨立單位專用的車位總數目相等。

第九條

已移轉不動產的用途

一、如重建前最後所有人原有不動產具多於一項用途，且重建後取得或承諾取得的不動產的用途與該原有不動產的任一用途相同，並符合上條第二款（一）項、（三）項及（四）項規定的要件，則給予豁免財產移轉印花稅及取得印花稅。

二、如取得或承諾取得已重建或正重建的不動產的用途與最後所有人原有不動產的用途不相同，但符合上條第二款（一）項、（三）項及（四）項規定的要件，亦給予豁免財產移轉印花稅及取得印花稅。



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

三、上款的規定不適用於作機動車輛停泊用途的不動產。

四、如重建前最後所有人原有不動產的用途未在物業登記或第十七條第六款所指的文件上登錄，但符合上條第二款（一）項及（四）項規定的要件，則對重建後取得或承諾取得作任何用途的不動產給予豁免財產移轉印花稅及取得印花稅。

第十條 實用面積的增幅

如取得或承諾取得已重建或正重建的不動產的實用面積增幅超過最後所有人原有不動產的百分之十，但符合第八條第二款（一）項、（二）項及（四）項規定的要件，則給予豁免財產移轉印花稅及取得印花稅。

第十一條 不動產的估價

一、如根據第九條第二款及第十條的規定，重建後取得或承諾取得的不動產用途與最後所有人原有不動產的用途不相同或實用面積增幅超過最後所有人原有不動產的百分之十，不動產估價委員會應同時作出下列的估價：

- （一）對重建後取得或承諾取得的不動產進行估價；
- （二）對重建前最後所有人原有不動產視為新建不動產進行估價。



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

二、如根據上款（一）項的規定作出的估值高於根據該款（二）項的規定作出的估值，有關差額須根據一般規定繳納財產移轉印花稅及印花稅。

三、根據第九條第二款及第十條的規定獲豁免者未履行上款所指的繳稅義務，有關豁免即告失效。

第十二條

豁免失效

一、自豁免繳稅許可之日或重建樓宇的使用准照發出之日起三年內，非基於繼承原因移轉或承諾移轉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，本法律規定的取得印花稅、財產移轉印花稅、印花稅、公證及登記手續費的豁免即告失效；獲豁免者應於作出移轉前繳納有關稅款及手續費。

二、上款所指的失效期間，自許可豁免繳稅之日或自重建樓宇的使用准照發出之日兩者中較後的日期開始計算。

第十三條

退還特別印花稅

一、如同時符合下列要件，將拆卸及重建的不動產的最後所有人可申請退還因移轉或承諾移轉該不動產的所有權予發展商而繳納的特別印花稅稅款：



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) 該移轉或承諾移轉在第五條第一款及第二款所指的任一批示發出後作出；
- (二) 由最後所有人或第七條第二款規定的代位人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；
- (三) 上項所指的不動產符合第八條第二款或第三款（一）項、第九條或第十條規定的要件。

二、如同時符合下列要件，在第五條第一款及第二款所指的任一批示發出後因離婚、撤銷婚姻或法院裁判的分產而從最後所有人取得將拆卸及重建的不動產的配偶，可申請退還因隨後移轉或承諾移轉該不動產的所有權予發展商而繳納的特別印花稅稅款：

- (一) 由該配偶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；
- (二) 上項所指的不動產符合第八條第二款或第三款（一）項、第九條或第十條規定的要件。

三、如同時符合下列要件，在第五條第一款及第二款所指的任一批示發出後基於遺產分割時繼承人之間的移轉而取得將拆卸及重建的不動產的繼承人，可申請退還因隨後移轉或承諾移轉該不動產的所有權予發展商而繳納的特別印花稅稅款：

- (一) 被繼承人為最後所有人；
- (二) 由該繼承人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；



(三) 上項所指的不動產符合第八條第二款或第三款(一)項、第九條或第十條規定的要件。

第十四條

豁免及退還印花稅 以及公證及登記手續費

一、第七條所指的發展商可申請退還已繳納的印花稅稅款，以及公證及登記手續費，但須符合該條規定的要件。

二、第八條第一款所指的利害關係人獲豁免繳納印花稅，以及公證及登記手續費，但須符合第八條、第九條或第十條規定的要件。

第三章

行政程序

第十五條

申請

一、豁免繳納取得印花稅、財產移轉印花稅及印花稅，退還已繳納的財產移轉印花稅、特別印花稅及印花稅稅款，以及豁免繳納公證及登記手續費和退還在該範疇已繳的款項，須由利害關係人向財政局提交獨一份具適當說明理由的申請，並附具相關證明文件。



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

二、上款所指的申請以財政局提供的專用樣式表格作出，並由該局將有關的公證及登記手續費部分移送法務局以作出許可。

第十六條

申請退還的期間

一、第七條所指的發展商自同時符合該條規定的要件之日起一年內，應申請退還已繳納的財產移轉印花稅稅款、印花稅稅款，以及公證及登記手續費，逾期失效。

二、第十三條所指的利害關係人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，應申請退還已繳納的特別印花稅稅款，逾期失效。

第十七條

證明文件

一、第七條第二款（一）項及（二）項所指的代位人應提交分別由最後所有人及其餘放棄取得已重建或正重建的不動產的最後共有人簽署的代位同意書。

二、第七條第二款（三）項所指的代位人應提交因離婚、撤銷婚姻或法院裁判的分產而從最後所有人取得將拆卸及重建不動產的證明文件。



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、第七條第二款（四）項所指的代位人應提交因繼承的移轉或因遺產分割時繼承人之間的移轉而取得將拆卸及重建的不動產的證明文件，以及倘有的部分繼承人表示拋棄遺產的證明文件。

四、為查核申請人是否具備代位人的身份，財政局及法務局可要求申請人提交其他補充資料或文件。

五、不動產的用途及實用面積須在相關的物業登記中登錄。

六、如不動產的用途未在物業登記上登錄，則可依次以十二月十七日第 6/99/M 號法律《都市房地產的使用規範》第六條所指的使用准照或獨立單位說明書、土地工務運輸局的存檔文件及公共部門提供的任何其他相關文件證明。

七、如不動產的實用面積未在物業登記上登錄，則可依次以土地工務運輸局的存檔文件及公共部門提供的其他相關文件證明。

第十八條

許可豁免

一、第六條第一款所指的發展商，在作為取得或承諾取得將拆卸的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。



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

二、第八條第一款所指的利害關係人，在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文件、文書或行為作出之日前，應申請許可豁免財產移轉印花稅、取得印花稅、印花稅，以及公證及登記手續費。

三、許可豁免繳納取得印花稅、財產移轉印花稅或印花稅，以及許可豁免公證及登記手續費，應由主管實體通知受益人。

四、許可豁免繳納財產移轉印花稅或取得印花稅不免除不動產取得人履行申報義務，亦不妨礙適用就不履行該等義務所定的罰則。

第四章

最後規定

第十九條

補充法例

一、本法律對財產移轉印花稅、特別印花稅及取得印花稅未有規定的事宜，分別補充適用經作出必要配合後的《印花稅規章》、第 6/2011 號法律及第 2/2018 號法律的規定。

二、本法律對退還稅款未有規定的事宜，補充適用經作出必要配合後的三月二日第 16/85/M 號法令《撤銷及退還稅捐及稅項之一般制度》的規定。



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

第二十條

生效

本法律自公佈翌日起生效。

二零一八年 月 日通過。

立法會主席 _____

賀一誠

二零一八年 月 日簽署。

命令公佈。

行政長官 _____

崔世安