

**書面質詢**  
**陳亦立議員**  
**優化房產稅務程序相關問題**

根據本澳現行印花稅規章第五十一條三款b項規定，「買賣預約合同或其他即使屬合規範、有效及產生效力但仍不能移轉所有權或其他用益物權的文件、文書或行為；」均須繳納印花稅。換而言之，倘有任何不動產交易，即使僅是給付訂金而未進行正式交易，當事人便已經產生稅務責任。當然，若物業能順完成交易，那麼不管在哪一步開始產生稅務責任，基本問題不大。但若在交易過程中出現阻滯，乃至無法完成或無法進行交易，這個稅項仍是需要徵收，那就有違課稅的原意。相比起內地稅務制度，由於內地是最終辦理轉名手續方才納稅，故而沒有這項問題。

如雙方協議了進行物業交易，並以落訂確認，但有時雙方亦會有協議若基於某些原因，交易可以取消（如當買方需要借貸才能交易，若無法取得銀行貸款批准，則交易可以無條件取消，訂金可以退回）當真的發生了需要取消交易時，因為曾落訂，即使證明交易無法完成，印花稅仍須徵收，這是極為不合理的。

上述狀況的當事人若希望退回相關印花稅，則需根據印花稅規章第五十二條二款，經法院判決有關交易無效，方可免繳或退回倘已繳的印花稅。然而前提是經法院判決，即當事人需要花費一筆費用聘請律師方有可能免繳或退回印花稅。

為此，針對上述有關問題，本人現正提出以下質詢：

1. 參考鄰近地區房地產交易的稅項變化趨勢，內地城市及香港明確關於房地產交易的稅項下調方向及手續費補貼方向，政府會否考慮下降相關稅務成本惠民？

2. 若房地產買賣當事人已因交付訂金而產生印花稅，後來交易在買賣雙方協議下取消，則當事人只需提供相關取消交易證明即可獲得退稅，不需經過法院，前提是相關當事人知悉倘有不實情況需負上法律責任，惠民同時亦可節省司法資源。請問這項建議是否可行？
3. 澳門可重用或參考過去的納稅制度，交易時付0.5%，余下的稅款則在簽定買賣公證書時再繳付。政府會否考慮重用或參考過去的納稅制度的可行性？