



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
財政局
Direcção dos Serviços de Finanças

區錦新議員 2018 年 8 月 24 日書面質詢回覆

遵照行政長官指示，經徵詢房屋局的意見，本局對立法會 2018 年 9 月 3 日第 926/E704/VI/GPAL/2018 號公函轉來區錦新議員於 2018 年 8 月 24 日提出之書面質詢，答覆如下：

根據《印花稅規章》第五十一條第一款 a) 項的規定，財產移轉印花稅的課稅對象為以有償或無償方式作出的、涉及不動產的臨時或確定的生前移轉之任何文件、文書及行為。不動產買賣雙方在達成任何交易之前，均應該清楚及遵守相關法例規定，同時亦應該清晰了解和衡量不動產買賣可能涉及的風險和交易成本。由於不動產移轉印花稅所針對的只是有關移轉的文件、文書及行為，而有關文件、文書及行為在結算和繳稅時已作出及完成，故此相關樓宇買賣交易便須依法繳稅。當然，現行法例對於涉及文件、文書或行為效力的處理，亦已有相應規範，即根據《印花稅規章》第五十二條第二款的規定，如納稅主體能出示確認作為有關移轉憑證的文件、文書或行為屬非有效或不產生效力的確定判決書，則無須繳納印花稅；如已繳納者，有權要求返還。

本局認為按照現行法例規定，先由法院判定有關移轉的文件、文書或行為的有效性，再由稅務行政當局遵循判決作出免繳或返還的處理，是比較恰當和合理的做法。原因在於，要證明某一行為的有效性，事實上存在相當的困難，並且牽涉很多證據和法律層面上的考慮，超出稅務行政當局所能處理的範圍，尤其是考慮到本澳房地產市場的真實情況，同一不動產在交易過程中往往會經過多次中間移轉，或可能會出現為逃稅和漏稅目的而作出的不實申報，這將令情況變得更為複雜。

另外，就合資格青年首次置業按揭措施的執行，澳門金融管理局在向銀行發出的指引中已對“首次置業”作出嚴格定義，而有關申請人亦須向本局申請“豁免財產移轉印花稅通知書”以確認其符合“首次置業”資格，對此，本局會根據申請人的財產移轉印花稅記錄處理通知書事宜。至於年度稅務優惠中有關豁免涉及首三百萬樓價相關之財產移轉印花稅的措施，本局亦會根據年度預算案內相關規定審核豁免申請，以確保申請人符合享有稅務優惠的條件。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
財 政 局
Direcção dos Serviços de Finanças

至於質詢第三點提及的問題，房屋局表示，根據現行法例規定，曾成為本澳居住用途獨立單位或土地的預約買受人或所有人自提交申請表之日前的五年內不得申請取得經濟房屋；而曾成為本澳獨立單位或土地的預約買受人或所有人自提交申請表期限結束之日起的前三年內不得申請社會房屋。故此，若申請人於相關法律限制的期間內，因購買而簽署了買賣預約合同並於相關部門繳納印花稅、進行登記而成為預約買受人，房屋局需依法取消其申請取得公共房屋的資格。

局 長

A handwritten signature in black ink, appearing to read '容光亮'.

容 光 亮

2018年10月12日