

書面質詢

林宇滔議員

促依法公佈批地租金計算表及特別稅捐補充法規

本人近日收到大廈小業主的反映，指在辦理樓宇買賣手續時，才發現該大廈所在的土地利用期已經過期逾一年，但大廈所有業主均未曾收到政府任何有關土地續期或繳交特別稅捐的通知，買家一方面擔心土地若未能按時續期會否被收回，負責買賣的律師亦表示在未完成土地續約前，不能作出買賣公證。及後，經本人協助向當局查詢後，個案已獲處理。然而，從居民反映的情況可見，政府並未依法及時進行土地自動續期及徵收特別稅捐，導致相關程序受到影響。

本澳目前大部分的澳門建築物都是興建在政府批給的租賃土地上，依據《土地法》第四十七條的規定，租賃土地的期限不得超過二十五年，且必須在批給合同中明確記載。其後每次續期不得超過十年。而根據第四十九條，除了批給合同另有規定者，已轉為確定的有償租賃批給每十年可自動續期一次而無須申請。另外，第五十三條特別稅捐規定：一、續期須繳付一項特別稅捐，其金額、程序及結算均由補充法規經考慮第四十五條第二款的規定而制定。二、如屬自動續期，由財政局負責通知利害關係人繳納上款所指的特別稅捐。

故對於已確定批給的土地，每十年一次的自動續期，應依法由土地工務局主動結算該土地的特別稅捐，然後送交財政局並通知大廈小業主繳納特別稅捐，而非要由小業主主動查詢後，當局才展開特別稅捐的計算及徵收程序。這不單會影響樓宇的正常買賣，亦拖延了特區稅費徵收，若政府未能及時通知及處理相關程序，將對社會造成不少影響，甚至構成居民的損失。

值得指出，《土地法》第四十五條第二款規定「租金金額須根據由公佈於《公報》的行政長官批示核准的表計算，並須考慮土地所在區域的經濟情況，以及批給的用途和土地的利用。」但政府至今仍未依法公佈「用

作計算土地租金金額的計算表」，亦未按照《土地法》第五十三條第一款的規定，制定涉及特別稅捐繳付金額、程序及結算的補充法規。這也意味著，政府自土地法生效以來，一直未有依照法律規定，訂定租金金額，以及進行特別稅捐的徵收。

為此，本人向當局提出以下質詢：

一、根據第14/2022號行政法規第七條，計算因土地批給獲續期而應繳付的特別稅捐金額是土地管理廳的職權。目前當局是如何計算出土地租金及特別稅捐，具體計算及徵收程序為何？會否加強宣傳，讓社會大眾尤其大廈小業主了解土地續期及繳納特別稅捐的須知？當局何時才會按照《土地法》第五十三條第一款的規定，依法訂立特別稅捐金額、程序及結算的補充法規？何時會在《公報》公佈用作計算土地租金金額的計算表？

二、自《土地法》生效以來，有多少屬自動續期的個案，當局未有按照法律在土地批給到期前通知利害關係人繳納上款所指的特別稅捐？涉及的單位業主數目及徵稅金額為多少？未來數年需要進行自動續期的土地個案，以及涉及的業主有多少？當局有何臨時措施確保特別稅捐徵收不會再拖延？

三、《土地法》立法已逾十年，至今仍有法定標準或補充性行政法規仍未依法公佈及頒佈？如有，請逐一列出，並向公眾交代會否有明晰的公佈及頒佈時間表？