



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

第三常設委員會

第 2 / III / 2009 號意見書

事由：《修改印花稅繳稅總表》法案。

I - 引言

二零零九年一月八日，澳門特別行政區政府提交了《修改〈印花稅繳稅總表〉》法案，立法會主席於當天根據議事規則的規定接納了該法案。

上述法案於本年一月十五日在立法會全體會議上引介和討論後獲一般性通過。根據第 70/III/2009 號批示，本委員會於該日獲派發本法案，負責進行細則性審議，並須於三月十五日前完成編製意見書。

委員會於一月十九日、二十一日、二月九日、十九日及三月十三日舉行會議，政府代表列席了一月二十一日及二月九日舉行的會議，在該兩日的會上對法案所載的稅務政策取向進行了討論和分析。

經對法案作出分析後，委員會根據《立法會議事規則》第一百一十七條的規定，編製本意見書。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

II - 概括性審議

1. 本法案的提出符合政府由二零零八年起為鼓勵澳門特別行政區居民置業而推行的政策，當中包括豁免價值不超過三百萬元作住宅的不動產有償移轉的印花稅的措施。法案的理由陳述帶來這一方面的訊息，指出“本法案旨在落實二零零九年度施政報告中有關長期援助有意購買房屋的居民的措施。”

“透過對不動產轉移印花稅課稅稅率的下調，除了能夠回應社會各界長期以來認為該稅項稅率偏高的訴求外，還可進一步減輕市民置業的負擔。”（經濟財政司司長關於本法案的引介）

政府欲透過修改附於經六月二十七日第 17/88/M 號法律通過的《印花稅規章》的《印花稅繳稅總表》中第四十二條的規定來落實上述措施。此法律曾被多次修改，尤其經第 8/2001 號法律修改後，對不動產的移轉改以印花稅方式進行課稅。

政府本來只想將所規定的 3% 的印花稅稅率改為 1%，並將之適用於涉及任何價值的所有的不動產有償移轉。如是者，倘若已繳納中間移轉印花稅者，則應按照《印花稅規章》第五十七條第三款規定繳納有關稅款差額。本法律亦將自公佈翌日起生效。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

也就是說，法案最初文本的立法意向是，法案一旦生效，政府將向所有的不動產移轉劃一徵收1%的印花稅，並將之適用於已作中間移轉的確定移轉，不論該中間移轉是在哪一個日期已作出的。

雖然該措施整體來說得到全體會議的支持，但就其適用範圍仍然存在一些疑問有待釐清，尤其是關於沒有根據所取得的不動產價值來區分應繳的稅款。事實上，在本法案獲一般性通過時，已有議員適時提出這方面的保留意見。

除了上述問題，在委員會中還提出了關於由本法律生效前已作出的中間移轉所引致的確定取得適用新稅率的問題。

委員會還認為，在取得不動產課稅方面，如採用累進稅率就更能體現稅務公平，較有繳稅能力的納稅人，因有能力購買較貴的不動產便應繳付稅率較高的稅款。

因此，將適用的稅率會因應取得的不動產的價值而有所不同，以不動產的價值劃分稅階並適用累進稅率。委員會認為此徵稅方式更為公平。

委員會經對澳門鄰近國家及地區，包括香港、台灣、新加坡及內地所採用的稅制作出分析後，上述的見解得到進一步的支持。這些國



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

家及地區在取得不動產課稅方面，均採用累進稅率，因此如澳門亦採用該方式的稅率，則能與這些鄰近地區及國家在有關事宜上接軌¹。

2. 委員會對於引入稅階的立場是一致的，但關於由本法律生效前已作出的中間移轉所引致的確定取得課稅問題上，委員會的成員之間則有不同的意見。

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時移轉的依據之任何文件、文書及行為”（《印花稅規章》第五十一條），而課稅金額“係以在有關文件、文書或行為上載明的被移轉財產或權利的價值作為計稅基礎。”（《印花稅規章》第五十五條第一款）。

基於此，當買賣雙方就某一不動產進行中間移轉時（最常見的例子就是以承諾買賣預約合同進行中間移轉），無論是由於不動產尚未具備法定的條件來進行確定移轉（例如房屋仍在興建中，尚未作出分層所有權的登記等理由）或基於任何涉及雙方利益的理由，並且由於中間移轉不能確定移轉所有權或其他針對有關不動產的用益物權，因此，有關印花稅稅款不會即時全數繳付。對於此情況，法律規定，就有關的中間移轉（及作為依據的文件）應繳納以 0.5% 稅率為計算基礎的印花稅稅款（參閱《印花稅規章》第五十七條第二款）。

¹ 參閱附表。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

那麼，在確定取得有關不動產時，則“應繳納該納稅主體之前已結算的稅款與因確定取得而應繳的稅款兩者的差額。”現行的稅率為3%（參閱《印花稅規章》第五十七條第三款）。

因此，買方在進行不動產移轉時已清楚知道在進行確定移轉時，有關的印花稅稅款將以3%的稅率來計算。

此外，調低不動產有償移轉印花稅的稅率亦只是在行政長官發表二零零九年度施政方針時才宣佈，因此，此稅率的調低亦只應適用於二零零九年作出的中間移轉。

因此，有論點支持，經於二零零九年一月一日前已作出的中間移轉而進行的確定取得，有關應繳的印花稅稅款應以現時的3%的稅率來計算。換言之，在中間移轉時已繳納以0.5%為計算基礎的稅款的納稅人，將需繳納有關不動產尚未完稅的2.5%的稅款。

然而，有意見認為，考慮到針對有關文件、文書及行為的印花稅本身的特徵（對此之前已作敘述），新的稅率（不論是否採納累進稅率）應如法案原文所規定般，適用於所有自法律生效後發生的確定取得。

如接受上述觀點，則意味著於法律生效後，針對確認某不動產的



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

確定取得的同類文件（如屬不動產買賣即透過公證書為之），須繳納的印花稅，將視乎於法律生效前是否存在已繳納 0.5%印花稅的中間移轉而有所不同。

委員會中亦有議員認為，在金融海嘯的影響下於 2009 年購買自住物業對很多市民來說仍然困難。

其實，政府對澳門永久居民在購買自住物業方面已有適當照顧，因為 2008 年及 2009 年購買至澳門幣三百萬元的自住物業均獲豁免印花稅²。此外，政府亦已宣佈了 2009 年的其他相關的輔助措施³，因此委員會大多數成員認為一般市民不會受到影響。

3. 此外，將新稅率適用所有於本年一月一日後發生的確定取得，對特區庫房所造成的財政負擔，亦是委員會所關注的問題，尤其在當前國際金融危機下，公共收入正處於下滑的情況。委員會認為在這特殊的時刻，協調私人與公共利益，尋求兩者之間的平衡尤為重要。庫房收入下降，可導致政府放慢其一直推行的社會政策，誰也不希望這樣的事情發生。委員會相信，面對目前的金融危機，政府有必要擔當更積極的角色，為此財政資源是不可或缺的。

² 見第 7/2007 號法律第十四條及第 15/2008 號法律第十四條。

³ 此外，行政長官亦宣佈了其他支持市民自置居所的措施，如對三百萬元以內的物業實行四厘利息補貼，以及提供不超過物業價值 20% 的首期信貸擔保等，而此一擔保與四厘補貼更可同時生效。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

倘法律適用於所有於法律生效後發生的確定取得，按最初預計特區庫房將少收二億七千三百萬元；如採用不同的新稅率，並僅適用於自本年一月一日後才發生中間移轉的情況，則庫房只少收一億四千七百萬元。

4. 與政府討論按稅階課稅時，亦有議員建議在二百萬元以上至四百萬元之間增加一個稅階，但最終政府認為不適宜採納。

5. 委員會一致認為，目前不動產取得的有關行政費用過高，建議政府檢討並考慮降低有關公證及登記行為的收費。

基於上述，委員會建議政府重新考慮法案的內容，而政府於二月二十日提交了法案的修改文本。

III - 細則性審議

除了上述所進行的概括性審議之外，委員會還根據《立法會議事規則》第一百一十七條的規定，對法案所規定的具體解決方案是否切合法案中的原則作出了細則性審議。由於決定稅收是立法會的保留事項，因為根據《基本法》第七十一條（三）項的規定，立法會擁有決定澳門特別行政區稅收的職權 - 換言之，有權決定政治權力對受其政治、經濟支配的納稅人所可以要求的稅務負擔的範圍和限度。因此，委員會認為現進行的分析必須以基本稅收原則為基礎，以便平均



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

分配各項稅收負擔。委員會是在這個基礎上對法案進行了分析並向政府提出了建議。經此分析後，得出關於訂定不動產有償移轉印花稅新稅收的新文本。

新文本的內容如下：

第一條 - 修改《印花稅繳稅總表》第四十二條

政府提交的新文本為不動產有償移轉的稅收訂定了累進稅率。稅率由 1% 起至 3% 不等，後者則是現時適用於所有不動產交易的稅率，因此並沒有對稅收負擔造成任何的加重。按該規定，至二百萬元的不動產有償移轉適用的稅率是 1%，二百萬元以上至四百萬元的是 2%，而四百萬元以上的則是 3%。

委員會認為，由於現建議的徵稅辦法較最初文本所載的劃一稅率辦法更為公平，因此亦能回應澳門特別行政區一般市民的期望。

第二條 - 中間移轉的最終課稅

本條訂定了確定移轉的課稅方式，是以作出中間移轉的日期為基礎。換言之，自本年一月一日起作出的確定移轉將視乎作出中間移轉的日期來課稅。因此，於二零零九年一月一日起已完成的中間移轉，有關的不動產確定取得將按第一條規定的累進稅率進行課稅，但如果



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

中間移轉是於二零零九年一月一日前已完成，則有關確定取得將以3% 的稅率進行課稅。

以上決定的理由是，考慮到在討論二零零九年度施政方針時，政府所作出的承諾，因此認為新的稅率只應適用於自一月一日起的應課稅事實。

第三條 - 生效及產生效力

— 本條規定追溯本法律的生效日至本年一月一日⁴。也就是說，第一條規定的累進稅率制度只適用於自二零零九年一月一日起作為不

動產有償移轉依據的承諾買賣預約合同、文件、文書及行為。基此，第一條規定的稅率適用於自二零零九年一月一日起發生的確定取得，不論之前是否有中間移轉，只要中間移轉亦於該日期後才發生。

至於其餘的確定移轉，即同樣於二零零九年一月一日起發生的確定移轉，但有關的中間移轉是在該日期前已完成，則以作出中間移轉時生效的稅率即3% 的稅率進行課稅。

由於印花稅必須於有關文件、文書或行為作出之日起三十日內繳

⁴ 基於法律確切原則及安定原則，以及稅務當局與市民之間關係上的善意原則，不應對稅收規定作追溯適用，除非追溯是有利於納稅人且法律是如此規定者。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

納（《印花稅規章》第五十八條第一款），且現在已是三月份，因此稅務當局需對有關帳目進行調整並向追溯適用新印花稅稅率的個案進行退稅的工作，應於本年度將多徵收的印花稅稅款退回有關納稅人。

IV——結論

經對本法案作出細則性審議及分析後，委員會的結論如下：

- a) 認為法案已具備提交全體會議作細則性審議和表決的要件；
- b) 建議政府代表列席細則性表決本法案的全體會議，以提供必需的解釋。

二零零九年三月十三日。

委員會



鄭志強

（主席）



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

許輝年

(秘書)

賀定一

高開賢

張立群

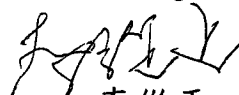
楊道匡

高天賜

梁安琪



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa


李從正



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

印花稅

與香港、新加坡、中國大陸和台灣在物業移轉課稅方面的比較

僅供參考

香港	新加坡	中國大陸	台灣
不動產價格 稅率 (以港元計算) \$200 萬 \$100 \$200 萬至 \$200 萬以上 \$2,351,760 \$100+10% \$2,351,760 1.5% 至\$300 萬 \$300 萬至上 \$300 萬以上 \$3,290,320 \$4.500+10% \$3,290,320 2.25% 至上\$400 萬 \$400 萬至上 \$400 萬以上 \$4,428,570 \$9 萬+10% \$4,428,570 3% 至\$600 萬 \$600 萬至 \$600 萬以上 \$6,720,000 \$18 萬+10% \$6,720,000 3.75% 以上	不動產價格 稅率 (以新加坡元計算) 在首 \$1 \$18 萬內的 (等於 1%) 每\$100 在第二個\$18 \$2 萬內的每 (等於 2%) \$100 在餘額內的 \$3 每\$100 (等於 3%) 註: \$1 新加坡元 = \$5.38 澳門元 (19/01/2009 匯價)	對不動產移轉繳納 3%至 5%不等的稅項¹ (+0.05%印花稅) 對不動產移轉的增值部份 繳納 30%至 60%不等的 遞進式稅項	繳納契約價格 6%的不 動產買賣契稅 (+0.1%印花稅) 繳納契約價格 4%的不 動產典權契稅 (+0.1%印花稅) 繳納契約價格 2%的不 動產交換契稅 (+0.1%印花稅) 繳納契約價格 6%的不 動產贈予契稅 (+0.1%印花稅) 繳納契約價格 2%的不 動產分割契稅 (+0.1%印花稅) 因取得時效而獲得的不 動產繳納契約價格 6% 的佔有契稅 (+0.1%印花稅)

¹中央政府規定對不動產移轉繳納 3-5%的契稅,由省、自治區、直轄市人民政府在中央規定的幅度內按照實際情況確定本地區的稅率。