



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

理由陳述

修改第 6/2011 號法律《關於移轉居住用途不動產的特別 印花稅》及《印花稅規章》 (法案)

為打擊炒賣住宅單位的投機行為，引導房地產市場朝健康及可持續的方向發展，二零一一年頒佈了第 6/2011 號法律《關於移轉居住用途不動產的特別印花稅》，針對短期內移轉住宅單位額外徵收「特別印花稅」。

由於歐債危機的困擾以及世界主要經濟體的經濟持續低迷，歐盟、美國及日本在近期分別推出新的措施，大量增加流動性，希望維持超低利率以推動低迷的經濟渡過難關。這些措施可能會對本澳不動產市場加溫，促使不動產價格呈現非理性上升。

近期對商舖、寫字樓及車位的炒賣投機行為呈現上升趨勢，影響民生及正常的商業營運。為打擊炒賣該等不動產的過度投機行為，特區政府建議制定法案修改第 6/2011 號法律，將其適用範圍擴展至商舖、寫字樓及車位的移轉。

法案建議，在法律生效後，就取得商舖、寫字樓或車位結算印花稅後兩年內將該等不動產移轉，須繳納特別印花稅：如移轉是在一年內作出，稅率為《印花稅規章》第十七章規定的可課稅金額的百分之二十；如移轉是在一年後、兩年內作出，稅率為百分之十。



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

對於法律生效前取得的商舖、寫字樓或車位但尚未繳納印花稅的情況，法案作出了過渡性規定，若在法律生效後三十天內結算印花稅，則不適用有關移轉不動產的特別印花稅的規定。

另外，為進一步壓抑對住房市場的過度投機行為對本地居民民生的影響，特區政府認為有需要對法人、自然人商業企業主及非本地居民取得住宅單位作出稅務限制措施，因此建議修改《印花稅規章》，規定法人、自然人商業企業主或非本地居民以有償或無償方式取得住宅單位，除須按該規章的規定繳納稅款外，尚須額外繳納稅率為可課稅金額的百分之十的印花稅。

法案同時規定，作為取得住宅單位依據的文件、文書及行為中，如取得人為兩個或以上，且其中任何取得人為法人、自然人商業企業主或非本地居民，均須額外繳納印花稅。

法案建議，作為取得住宅單位依據的文件、文書及行為中，如取得人均為本地居民及非本地居民，且非本地居民與全部或部分本地居民具有配偶、直系血親或姻親關係，則無須額外繳納印花稅；此外，如因離婚、撤銷婚姻或因法院裁判的分產而從配偶取得住宅單位，亦無須額外繳納印花稅。

對於法律生效前法人、自然人商業企業主或非本地居民取得住宅單位但尚未繳納印花稅的情況，法案同樣作出了過渡性規定，若在法律生效後三十天內結算印花稅，則無須額外繳納印花稅。



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

澳門特別行政區的稅收制度一貫堅持原有的低稅政策，此次法律修訂是針對炒賣商舖、寫字樓及車位的投機行爲以及法人、自然人商業企業主及非本地居民取得住宅單位所作出的特別稅務措施，未來將因應房地產市場的實際情況對有關措施適時作出檢討。