

外來人才置業印花稅的「先免後徵」機制摘要

機制的主要安排撮要如下：

- (a) 合資格外來人才¹在二零二三年十月二十五日或之後（即《2023 施政報告》公布日）在港購買住宅物業，在他／她向稅務局出示取得有關物業的文書以加蓋印花時，可申請要求暫免繳付相關印花稅，即買家印花稅以及新住宅印花稅和第 2 標準稅率計算稅款的差額（即「指明款項」），但他／她仍須按從價印花稅第 2 標準繳付印花稅；
- (b) 當稅務局完成審核及批准有關暫免申請，一個以印花稅署署長為受益人的押記會根據法例自動構成。稅務局會在土地註冊處註冊一份表明該押記的文書（即押記證明書）。就優先次序而言，以印花稅署署長為受益人的押記將在「保留款額」的範圍內，僅次於用以購買相關物業的首項置業按揭²；
- (c) 待合資格外來人才成為香港永久性居民後，他／她可以向稅務局申請免除繳付指明款項的法律責任。當稅務局完成審核及批准有關申請，稅務局會向申請人發出解押證明書，即構成解除以印花稅署署長為受益人的押記，而相關人士可在土地註冊處註冊該解押證明書；及
- (d) 若合資格外來人才在根據指定人才計劃獲准在香港逗留的首日起計的九年內未能成為香港永久性居民（即七年通常居於香港年期及額外兩年為緩衝期），或在特定觸發性情況³下，該外來人才須在出現觸發性情況當日之後的30日內，向稅務局繳付相關印花稅稅款。若合資格外來人才買家未能於限期前繳付印花稅，他／她須繳付罰款，相關罰則是根據現行《印花稅條例》第9條「逾期加蓋印花」⁴而訂定。

¹ 合資格人才指根據《印花稅條例》附表 12 指明的計劃獲准許來港的人士，而人才在取得住宅物業時不得為任何其他住宅物業的實益擁有人。

² 「保留款額」為以下兩項的較低者：(a)用以取得有關物業的按揭貸款的實際本金金額和利息；或(b)從取得物業的代價金額/價值中扣除指明款項後得出的金額（以應對當按揭貸款金額超出該物業的價值或代價款額的情況）。

³ 觸發性情況指(a)在寬免期限前的任何日期 - 如人才買家或每一位人才共同買家均不再是該物業的實益擁有人，或有並非人才買家或所有餘下共同買家的近親的人成為該物業的實益擁有人；或(b)於寬免期限 - 並無就指明款項獲得印花稅署署長免除有關法律責任。

⁴ 逾期加蓋印花罰款按下比例執行：

(a)不遲逾 1 個月，罰款為指明款項的雙倍；

(b)遲逾 1 個月但不遲逾 2 個月，罰款為指明款項的 4 倍；

(c)在其他情形下，罰款為指明款項的 10 倍。

處理相關買賣的地產代理及律師應注意的事項：

情況一：外來人才欲在香港購置首個物業

1. 確認買家是否屬《印花稅條例》附表 12 指明的入境計劃獲准來港的合資格外來人才；
2. 如買家屬合資格外來人才，在向稅務局出示取得有關物業的文書以加蓋印花時，須同時申請暫免繳付相關印花稅（即指明款項）；
3. 提醒外來人才在成為香港永久性居民後，須向稅務局申請免除繳付指明款項的法律責任，以解除本來已在土地註冊署註冊的押記；及
4. 提醒外來人才，應在根據指定人才計劃獲准在香港逗留的首日起計的九年內成為香港永久性居民。如屆時未能成為香港永久性居民，或有特定觸發性情況（見註 3），外來人才須在該情況出現後的 30 日內，向稅務局繳付指明款項。若外來人才未能於限期前繳付印花稅，他／她須繳付罰款，最高可達指明款項的十倍。

情況二：外來人才在香港已有一個物業，欲購買第二個物業作換樓之用

1. 確認外來人才買家有否就原有物業繳付買家印花稅和新住宅印花稅；
2. 提醒外來人才買家在購買新物業時，須先就新物業繳付買家印花稅和新住宅印花稅。當買家在購入新物業後一年內出售原有物業，便可向稅務局申請退還新物業的指明款項，並申請暫免繳付該稅項；及
3. 提醒外來人才在成為香港永久性居民後，須向稅務局申請免除繳付指明款項的法律責任，以解除本來已在土地註冊署註冊的押記

情況三：其他買家有興趣購買已註有以印花稅署署長為受益人的押記的物業（即外來人才為賣家）

1. 留意物業的土地紀錄是否有以印花稅署署長為受益人的押記；及
2. 如有關物業仍註有相關押記，應先向外來人才賣家確認有關指明款項將於簽署正式買賣合約後 30 日內繳付，以解除押記；及提醒買家如果賣家在限期前尚未繳付款項以解除押記，該押記會在物業成交後繼續註冊在該物業的土地紀錄上。
