



车位与印花稅

就现行《印花稅條例》(香港法例第 117 章)而言, 车位是非住宅物業, 但是在符合條例的規定下, 也有例外, 可能會適用不同的印花稅稅率。關鍵是購入車位的方式。以下簡述以不同組合方式購買車位時, 一人買家的印花稅責任, 以供參考。就個別個案應繳的印花稅, 讀者必須諮詢專業人士的意見。

(一) 獨立購入車位或連同非住宅物業購入

以上述方式購入, 车位是非住宅物業。按 117 章的規定, 有以下印花稅責任:

- 購入車位須付從價印花稅, 依據買賣價或市值(以較高者為準)按第 117 章附表 1 第 1(1)類**第 1 標準**征收(俗稱《雙倍印花稅》)。(由 2016 年 11 月 5 日起生效的 15% 新稅率ⁱ不適用於非住宅物業。)
- 買入時不用付買家印花稅ⁱⁱ。
- 出售時不用付特別印花稅ⁱⁱⁱ。

獨立購入車位是否可以合法進行, 取決於大廈公契或政府租契的條款。因此, 在簽訂任何有法律約束力的買賣合同前, 必須查清楚是否有抵觸大廈公契或政府租契。

(二) 連同住宅物業購入壹個車位

以上述方式購入, 適用於車位的印花稅稅率可能等同住宅物業。印花稅責任如下:

- 須依據購入的住宅物業加車位的買賣價或市值(以較高者為準)付從價印花稅。買方若符合第 117 章第 29AK 條的有關規定^{iv}, 就車位應付的印花稅稅率 and 一併購入的住宅物業一致, 即按第 117 章附表 1 第 1(1)類**第 2 標準**征收。其它情況則按附表 1 第 1(1)類**第 1 標準**征收。
- 買入時, 應不須付買家印花稅。
- 即使與住宅物業在購入三年內一併出售時, 應不須付特別印花稅。

購買車位要享有第 29AK 條所訂按第 2 標準(即未加辣前的稅率)支付印花稅的優待, 必須連同住宅物業一併購入, 而且只限壹個車位。若是連同多於一個車位購入, 所有車位都要按第 1 標準征收印花稅。

第 29AK 條沒有規定連同住宅物業一併購入的車位必須和住宅屬同一地段或屋邨, 因此兩者位於香港不同地區似是會影響有關條文的適用。

顾建华
顾问律师

kwkau@cmkoo.com.hk

作者介绍请按[此](#)

2017 年 2 月 22 日

-
- i 假定 2017 年印花税（修订）条例草案循正常程序获得通过。
 - ii 买家印花税是 15%，由购买住宅物业的非香港永久性居民支付。
 - iii 特别印花税是由卖方支付。若卖方在购入住宅物业后 36 个月内将其出售，须付此税。
 - iv 买方为代表自己行事的香港永久性居民，而且在香港没有实益拥有任何住宅物业或车位。
-

顾建华律师曾任立法会法律事务部的高级助理法律顾问，对法例的审议，公法及调查委员会事宜有广泛经验。他也熟悉有关土地和物业转易的法律。

请注意

本题目之法律及程序十分专门。此文章只属一般性之解释，供你参考，而不应被依赖为关于任何特定事件之法律意见。如需法律意见，请与我所律师联络。

顾张文菊、叶成庆律师事务所 有限法律责任合伙 刊登@2017