



## 税务研究之粤港澳大湾区系列 聚焦粤港澳大湾区有关房地产投资的税务资讯 第一期：购置阶段

粤港澳大湾区包括中国广东省的 9 个城市（广州、深圳、珠海、佛山、中山、东莞、肇庆、江门、惠州）以及香港和澳门 2 个特别行政区，2017 年，粤港澳大湾区在面积、人口、机场旅客量等指标上已经位列全球湾区前茅，未来大湾区可能是世界上最大体量的湾区和大都市圈<sup>1</sup>。

粤港澳大湾区持续深化经济发展和区域协调，亦不断促进区内投资便利化。大湾区的发展规划纲要指出了提高大湾区民众生活便利水平，建设宜居、宜业、宜游的优质生活圈的目标。在大湾区政策红利的释放下，内地与港澳企业及个人保持着持续相互投资的稳定趋势。房地产行业伴随着区域经济增长，亦成为了市场发展的焦点之一。

另一方面，随着 CEPA 系列协议不断推进落实，港澳企业与个人投资内地可以享受国民待遇。近期中央统一部署的一系列惠及港澳的便民措施，明确了港澳居民在大湾区内地城市购房的特定限制条件被豁免，这将有利于加强广大港澳居民融入大湾区内地生活和居住。

### 请点击以下链接获取早前系列文章

[第一期 - 从税务和商务角度聚焦在粤港澳大湾区投资和营商所面临的挑战和机会](#)

[第二期 - 香港科技人才入境计划在粤港澳大湾区人才流动的协同效应](#)

[第三期 - 从海关角度解读中国（广东）自由贸易试验区制度创新的机遇与挑战](#)

[第四期 - 聚焦深圳前海：粤港澳大湾区内的深港合作发展核心引擎和制度创新高地](#)

[第五期 - 聚焦珠海横琴休闲旅游产业最新优惠政策](#)

[第六期 - 助力粤港澳大湾区建设—从香港视角的观察和初步探索](#)

[第七期 - 聚焦粤港澳大湾区的科技创新及研发活动的机会和挑战（上）- 概览及优惠](#)

粤港澳大湾区包括了“一国两制三关税区”，涉及三个不同的税务和法律制度管辖区域。房地产投资的经济活动所引发的税务影响，在大湾区内呈现出了显著的地域性差异特征，并将对投资收益或成本产生直接影响，从而引发了投资者的广泛关注。

本文主要围绕企业以及个人购置<sup>2</sup>大湾区房地产的角度，以购置房地产阶段作为主要切入点，分析、比较并总结了香港、澳门、内地相关的税制特点。未来，我们将分析和介绍在大湾区持有以及出售房地产的三地税制的主要差异及影响。本文的分析内容基于截至 2019 年 11 月底现行有效的税务法规以及优惠政策，仅作为一般性参考，具体的税务处理以当地相关部门出具的税务规定为准。

### 在香港购置房地产的税务概览

在香港，房地产交易主要涉及印花税，而有关购房的印花税包括从价印花税 (AVD - Ad Valorem Stamp Duty)、额外印花税 (SSD - Special Stamp Duty) 及买家印花税 (BSD - Buyer Stamp Duty)。

#### 从价印花税 (AVD)

根据 2014(第 2 号)修订条例，任何在 2013 年 2 月 23 日或以后订立以买卖或转让住宅物业或非住宅物业的文书，除获豁免或另有规定外，均须按第 1 标准税率缴付从价印花税。主要获豁免的情况是该物业为住宅物业，而买方或承让方为代表自己行事的香港永久性居民，而他/她在取得有关住宅物业时，在香港没有拥有其他任何住宅物业。在符合以上的情况下，较低的从价印花税税率(第 2 标准)将适用。

根据 2018 修订条例，由 2016 年 11 月 5 日起，第 1 标准税率分为第 1 部及第 2 部。其中：

- 第 1 标准第 1 部税率适用于住宅物业，税率划一为物业的售价或价值(以较高者为准)的 15%；
- 第 1 标准第 2 部税率适用于非住宅物业及某些在 2013 年 2 月 23 日或之后但在 2016 年 11 月 5 日前就取得住宅物业所签立的文书，税率为 1.5%至 8.5%。

第 2 标准税率是由定额港币 100 元至最高税率 4.25%，适用于住宅物业且同时满足以下所有条件者：

- ✓ 香港永久性居民；
- ✓ 代表自己行事；及
- ✓ 在香港没有任何没有拥有任何其他住宅物业。

从价印花税 (AVD) 的具体税率可参阅香港税务局公布的资料。

#### 对于取得香港物业的其他相关印花税

香港政府当局接连推出了不同房屋需求管理措施，引进其他印花税，以遏抑短期投机活动、缓和本地住宅物业市场进一步升温的情况、並优先照顾香港永久性居民的置居需要。买家印花税是在现有的从价印花税及额外印花税<sup>3</sup>（如适用）之上，按物业交易的代价款额或物业市值(以较高者为准)，以 **15%**的税率计算，法律责任由买方或承让人负上<sup>4</sup>。

除非获豁免\*，买家印花税适用于在 2012 年 10 月 27 日或之后签立的住宅物业买卖协议及售卖转易契。

\*买方或承让人为**代表自己行事的香港永久性居民**(即该人为物业的名义及实益拥有人)可获豁免。

### 在澳门购置房地产的税务概览

根据《印花税法》规定，澳门政府针对一些特定文件、文书及行为征收印花税，当中包括楼宇买卖，即不动产移转方面的印花税。

根据第 17/88/M 号法律《印花税法》第五十一条规定，对于为税务效力系作为下列移转的依据之任何文件、文书及行为，应缴纳印花税：

- a) 以有偿或无偿方式作出的、涉及不动产的临时或确定的生前移转；
- b) 以无偿方式作出的、金额超过澳门币 50,000 元的、涉及其他根据适用法例须作登记的财产、权利或事实的临时或确定的生前移转。

赖以移转对财产的事实上使用及收益权之一切文件、文书或行为，为税务效力，视为财产移转之依据。

根据《印花税法》以**有偿方式**移转不动产的印花税应按照以下税率：

累进税率	
可课税金额为澳门币二百万或以下	1%
可课税金额为澳门币二百万元以上至四百万元	2%
可课税金额为澳门币四百万元以上	3%
征税凭单印花税 5%	

属移转在财政局房屋纪录已登录的不动产的情况，可课税金额的计税基础为纳税主体申报的价值或房屋纪录所载价值，以两者中较高者为准。

另外，投资者须就买卖或有偿性让与动产或不动产之有关司法卷宗或证明书，私人约据或契约或公证文书缴付印花税，即可课税金额的 0.5% 及澳门币 100 元。

### 对于取得澳门物业的其他相关印花税

为保障澳门本地居民的住宅房屋供应，澳门政府亦推出了额外印花税、取得非首个居住用途不动产的印花税和限制楼宇按揭成数等需求管理措施，以打击短期投机活动及遏抑非本地人的投资需求，从而促进房地产市场长远健康发展。

额外印花税	取得印花税
取得居住用途之不动产或其权利的法人、自然人商业企业主或非本地居民，不论有偿或无偿取得该不动产或其权利，均须额外缴	取得 <b>非首个居住用途</b> 之不动产或其权利，须额外缴纳印花税，税率如下：

纳印花税，税率为可课税金额的10%。

- 取得第2个居住用途之不动产或其权利时，其印花税率为可课税金额的**5%**；
- 取得第3个或以上的居住用途之不动产或其权利时，其印花税率为可课税金额的**10%**。

### 对于取得澳门居住用途物业的印花税优惠

另外，按照第19/2018号法律-2019年财政年度预算案，以购买取得作**居住用途**的不动产之澳门特别行政区永久性居民，经申请确认后，符合条件之申请人士可获豁免征收可课税金额至澳门币3,000,000.00元之相应印花税，倘已于过往年度获得相同优惠，则不适用。请注意以上税务优惠的适用年度为2019年，而来年此优惠是否仍适用，需待澳门政府公布。

### 在内地购置房地产的税务概览

内地在购置房地产环节主要涉及两个税种，即契税和印花税。

#### 购置房地产的契税

契税是以在中国境内转移土地、房屋权属为征税对象，向产权承受人征收的一项税种。在内地购置房地产的企业和个人属于契税的纳税人。

内地的契税实行3%-5%的幅度税率，具体适用税率由各地按实际情况确定。落实在大湾区广东省的九个城市中，以3%为基本的适用税率。

个人购置住房可以享受如下税收优惠：

适用情形	购置房屋面积 (平方米)	契税实际税率
个人购置家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女）	90及以下	1%
	90以上	1.5%
个人购买家庭第二套改善性住房 <sup>5</sup>	90及以下	1%
	90以上	2%

#### 购置房地产的印花税

内地的印花税以书立、领受应税凭证的行为为征税对象。应税凭证由两方或两方以上当事人共同书立的，当事人各方都是印花税的纳税人。

企业或个人书立房地产权利转移合同<sup>6</sup>（如常见的商品房销售合同、土地使用权转让/出让合同等）的，须依法缴纳印花税。按照《印花税率表》，房产买卖合同对应的税目是“产权转移书据”，适用比例税率，一般按合同所载金额的万分之五以贴花的方式完税。此外，企业或个人领受房地产权利证书（包括不动产登记证书），还须按照“权利、许可证照”税目，以按件贴花的方式缴纳印花税，适用税额为每件5元。

根据财税[2008]137号，自2008年11月1日起，对个人销售或购买住房暂免征收印花税。

基于上述分析，我们将一般情形下与购置房地产相关的内地印花税影响总结在下表中：

纳税人	税目	纳税方式
企业	产权转移书据	按合同所载金额的万分之五贴花
	权利、许可证照	按每件5元贴花
个人 (购置住房)	产权转移书据	免税
	权利、许可证照	按每件5元贴花
个人 (购置非住房)	产权转移书据	按合同所载金额的万分之五贴花
	权利、许可证照	按每件5元贴花

我们根据一般情形下企业或个人在大湾区不同区域购置房地产可能产生的税负影响，分类汇总如下：

交易情形	所涉税种	香港	澳门 <sup>7</sup>	内地
企业 购置 房地 产	契税			基本税率为3%
	印花 税	非住宅房屋：适用1.5%至8.5%累进税率。  住宅房屋：适用划一税率15%，另外须在现有的从价印花税及额外印花税（如适用）之上，加征15%的买家印花税。	非住宅房屋：适用1%至3%累进税率，再加上征税凭单印花税5%。  住宅房屋 <sup>9</sup> ：适用1%至3%累进税率，再加上征税凭单印花税5%。在现有的移转不动产的印花税及取得印花税（如适用）之上，须加征10%的额外印花税。	房地产权利转移合同按合同所载金额缴纳0.05%印花税，此外领受房地产权利证书按照每件5元缴纳印花税

交易情形	所涉税种	香港	澳门 <sup>8</sup>	内地
------	------	----	-----------------	----



个人 购置 房地 产	契税			基本税率为3%，个人购置住房在满足条件下可以适用税收优惠
	印花 税	非住宅房屋：适用1.5%至8.5%累进税率。  住宅房屋：由定额的港币100元至最高累进税率4.25%，或划一税率为15%，视乎是否为首个物业及其他条件而定。如是非香港居民，在现有的从价印花税15%及额外印花税（如适用）之上，须加征15%的买家印花税。	非住宅房屋：适用1%至3%累进税率，再加上征税凭单印花税5%。  住宅房屋 <sup>10</sup> ：适用1%至3%累进税率，再加上征税凭单印花税5%。如是非澳门居民，在现有的移转不动产的印花税及取得印花税（如适用）之上，须加征10%的额外印花税。	房地产权利转移合同按合同所载金额缴纳0.05%印花税，个人购置住房可适用免税优惠；此外领受房地产权利证书按照每件5元缴纳印花税

从上述比较分析得出，大湾区三地对于企业或个人购置房地产的经济行为均涉及到印花税的征收。其中，香港和澳门主要通过征收印花税来保障政府从房地产购置环节中获取一定的收入，同时亦起到对交易行为的调控作用，因此实行明显高于内地的印花税税率。印花税在内地的房地产购置环节的税负成本中所占比重较小，购买方应同时多加注意契税对交易成本的影响作用。

另外，香港和澳门为遏制房地产市场的过度投机行为，以及为防止房地产泡沫导致的严重经济后果，还专门施加额外的特殊种类印花税，值得投资者关注。

企业或个人在决策购入房地产之前，还应充分考虑不同地域是否设置房地产的限购政策或门槛条件。例如，内地城市亦根据本地房地产市场情况出台了不同程度的住房限购政策。以深圳市为例，根据其政策规定，中国内地非本地居民在深圳购买住房的，必须自购房之日起计算的前5年及以上在深圳连续缴纳个人所得税或社会保险，且购买数量也存在限制。

### 建议与展望

我们建议相关企业或个人在购置大湾区内的房地产前应充分了解税务合规要求及注意各地政府不定期针对房地产税收政策实施的调整，以妥善履行纳税合规义务，同时充分享受税收优惠政策。此外，对于在大湾区内经营跨区域业务的房地产经纪人以及代理人等，也需清楚房地产投资

的基本纳税义务等要求，并且注意提供相关税务信息给房地产购置客户。如有必要，亦可以寻求专业咨询顾问的协助。

就目前大湾区范围内政府均出台相关房地产投资政策，如各项税务措施，尤其印花税，用作打击炒卖居住用途的房产行为以保障各地居民的置居需要。企业或个人对于未来可能的政策变化亦要提前考虑并且制定富有灵活性的计划，针对目前的商业安排进行复核并考虑未来可能的调整和变化，包括各地的房产投资政策及相关税务条例。

德勤中国将在接下来的系列刊物中进一步介绍涉及于大湾区范围内持有房地产（用作自住或出租），及将来出售房地产的相关税务要求，分析有关的潜在税负，并提出德勤的专业看法，敬请关注。

德勤中国充分关注粤港澳大湾区的整体区域规划以及相关地区的支持政策，我们将保持与粤港澳大湾区的政府、商会以及各类企业密切沟通，也欢迎相关政府部门和投资者以及企业与我们进行富有针对性的沟通和讨论；德勤中国会积极提供与粤港澳大湾区相关的一揽子的全方面专业服务和工具支持，助力各地政府提高营商环境和各行业投资者实现更多的粤港澳大湾区的投资、合作机会及创新的商业模式。

德勤中国也将积极针对粤港澳大湾区举办相关市场活动和发布专业看法，敬请关注德勤中国的微信、Facebook 以及官网的最新信息。

## 注释：

<sup>1</sup> 中国国际贸易促进委员会网站数据。

<sup>2</sup> 本文主要涵盖一般性的购置房地产行为，并未考虑企业改制、合并、分立、资产划转、股权转让等特殊情形。

<sup>3</sup> 额外印花税是根据物业交易的代价款额或物业市值（以较高者为准），按卖方或转让方转售或转让前持有物业的不同持有期而定的税率计算。

<sup>4</sup> 另外，假若纳税人的行为被视为进行投机性的物业买卖交易（即从事商业活动），其相关利润亦需被课征利得税。德勤中国将在接下来的系列刊物中进一步介绍涉及将来出售房地产的相关税务要求。

<sup>5</sup> 家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭购买的家庭第二套住房。注意此政策不适用于深圳市和广州市。

<sup>6</sup> 一般来讲，内地只对凭证的正式签署本课税，而对其副本或者抄本免税。

<sup>7</sup> 投资者须就买卖或有偿性让与动产或不动产之有关司法卷宗或证明书，私人约据或契约或公证书缴付印花税，即可课税金额的 0.5% 及澳门币 100 元。

<sup>8</sup> 投资者须就买卖或有偿性让与动产或不动产之有关司法卷宗或证明书，私人约据或契约或公证书缴付印花税，即可课税金额的 0.5% 及澳门币 100 元。

<sup>9</sup> 企业如取得非首个居住用途之不动产或其权利，须加征取得印花税，为可课税金额的 5% 或 10%，视乎取得不动产或其权利的数量。

<sup>10</sup> 澳门居民或非澳门居民如取得非首个居住用途之不动产或其权利，须加征取得印花税，为可课税金额的 5% 或 10%，视乎取得不动产或其权利的数量。另外，符合条件之首置澳门永久性居民经申请可获豁免征收可课税金额至澳门币 3,000,000 元之相应印花税。

<sup>11</sup> 投资者须就买卖或有偿性让与动产或不动产之有关司法卷宗或证明书，私人约据或契约或公证书缴付印花税，即可课税金额的 0.5% 及澳门币 100 元。

**本文**由德勤中国为本行中国大陆及香港之客户及员工编制，内容只供一般参考之用。我们建议读者就有关资料作出行动前咨询税务顾问的专业意见。

## 作者:

### 杨力

税务合伙人  
德勤中国  
+852 2852 1626  
[leoyang@deloitte.com.hk](mailto:leoyang@deloitte.com.hk)

### 黄宝琪

税务总监  
德勤中国  
+852 2852 6594  
[ewong@deloitte.com.hk](mailto:ewong@deloitte.com.hk)

### 白丹

税务经理  
德勤中国  
+852 2531 1855  
[sbai@deloitte.com.hk](mailto:sbai@deloitte.com.hk)

### 丘美燕

税务经理  
德勤中国  
+853 8898 8936  
[amyau@deloitte.com.mo](mailto:amyau@deloitte.com.mo)

## 联系德勤:

### 李旭升

主管合伙人  
华南区  
税务及商务咨询服务  
德勤中国  
+86 755 3353 8133  
[vicli@deloitte.com.cn](mailto:vicli@deloitte.com.cn)

### 邓伟文

副主管合伙人  
华南区  
税务及商务咨询服务  
德勤中国  
+852 2852 6661  
[raytang@deloitte.com.hk](mailto:raytang@deloitte.com.hk)

### 杨力

合伙人  
税务及商务咨询服务  
德勤中国  
+852 2852 1626

### 陈嘉华

合伙人  
税务及商务咨询服务  
德勤中国  
+852 2852 1628



Deloitte (“德勤”)泛指一家或多家德勤有限公司, 以及其全球成员所网络和它们的关联机构。德勤有限公司(又称“德勤全球”)及其每一家成员所和它们的关联机构均为具有独立法律地位的法律实体。德勤有限公司并不向客户提供服务。请参阅 [www.deloitte.com/cn/about](http://www.deloitte.com/cn/about) 了解更多信息。

德勤亚太有限公司(即一家担保有限公司)是德勤有限公司的成员所。德勤亚太有限公司的每一家成员及其关联机构均为具有独立法律地位的法律实体, 在亚太地区超过 100 座城市提供专业服务, 包括奥克兰、曼谷、北京、河内、香港、雅加达、吉隆坡、马尼拉、墨尔本、大阪、上海、新加坡、悉尼、台北和东京。

#### 隐私

感谢您对德勤中国服务的关注。德勤中国希望可以继续使用您的个人资料(特别是姓名及联系信息), 以向您发送市场和政策最新动态, 以及由德勤中国举办、赞助或宣传之研讨会及其他活动的邀请函。如您日后不希望收到由德勤中国发出的信息, 请回复电邮并在邮件主题栏中填上“Unsubscribe”。

如欲更新您的个人资料, 请点击[此处](#)。

德勤于 1917 年在上海设立办事处, 德勤品牌由此进入中国。如今, 德勤中国为中国本地和在华的跨国及高增长企业客户提供全面的审计及鉴证、管理咨询、财务咨询、风险咨询和税务服务。德勤中国持续致力于中国会计准则、税务制度及专业人才培养作出重要贡献。德勤中国是一家本土注册成立的中国专业服务机构, 由德勤中国的合伙人所拥有。敬请访问 [www2.deloitte.com/cn/zh/social-media](http://www2.deloitte.com/cn/zh/social-media), 通过我们的社交媒体平台, 了解德勤在中国市场成就不凡的更多信息。

本通信中所含内容乃一般性信息, 任何德勤有限公司、其成员所或它们的关联机构(统称为“德勤网络”)并不因此构成提供任何专业建议或服务。在作出任何可能影响您的财务或业务的决策或采取任何相关行动前, 您应咨询合资格的专业顾问。任何德勤网络内的机构均不对任何方因使用本通信而导致的任何损失承担责任。

© 2019 德勤·关黄陈方会计师事务所(香港)、德勤·关黄陈方会计师事务所(澳门)、德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)(中国大陆)版权所有 保留一切权利。

如您日后不希望收到关于该话题的信息, 请回复电邮并在邮件主题栏中填上“取消订阅”。