第19/78/M號法律

维基文库 · 免费全文 · CC BY-SA 4.0

第19/78/M號法律
八月十二日
市區房屋稅
1978年7月8日

《第10/78/M號法律》（原標題為《市區房屋業》）經立法會於1978年6月20日通過，總督李安道於1978年7月4日頒佈，並於1978年7月8日刊登於《澳門政府公報》。
2024年12月30日經第24/2024號法律修改，於2026年X月XX日經第XX/2026號行政長官批示重新公布。

*下文為未修訂版本。

第一條
（市區房屋業鈔）

核准本法律附屬部分的市區房屋業鈔章程。

第二條
（原有法例的撤消）

有關業鈔的所有現行法例，即一九六四年五月九日第1630號立法條例、六月一日第2/74號立法條例第一條暨與新業鈔章程有關稅務訴訟事宜有抵觸的法例，概行撤消。

第三條*（開始生效）

一、本法律立即生效。

二、關于在一九七八年征收的按照第二條所指法例結算得的業鈔，將依本法例之規定征收之。

三、一九七八年業鈔的征收將於下開期限內為之：

a．首期或獨一期自動繳納的征收應于九月三十日前行之；

b．第二期則于十一月份到期。

四、本年度房屋紀錄的註記工作將于十一月三十日作結。在一九七九年繳納的業鈔將根據在房屋紀錄上註明的可課稅收益而結算，但以無租賃關係的房屋為限。

五、至於有租賃關係的房屋，在一九七九年繳納的業鈔將根據現在通過的章程第十六條所指的申報書而結算，並以與一九七八年可課稅收益有關的差額為限，倘有差額將予征收或對銷。

六、有關規章第六條a項所指的稅率適用於由一九八八年七月一日開始訂定租賃價值的房屋的收益。*

* 已更改 - 請查閱：第13/88/M號法律

第四條
（永久性豁免及暫時性豁免）

一、個人或團體因須遵守特別稅收制度或須向本地區繳納年餉或分享，均經由特別法例規定或與政府簽立合約訂定而享有之市區房屋業鈔永久性豁免，仍予維持。

二、第二條所指法例訂定的暫時性豁免于本法律實施時已經給與或承認者，仍予維持，直至有關期間告滿為止。

第五條
（未來的修訂）

一、將來凡對本章程的修訂其與征稅對象、稅率、免稅或稅務上其他優惠無關者，概屬立法會暨總督的共同職權。

二、修訂將以必要的更換、刪除或補充附于本章程的適當部位。

市區房屋業鈔章程

第一章 征稅對象、稅率及免稅

第一條
（範圍）

市區房屋業鈔的取得、入帳、結算及征收，悉依本章程的規定。

第二條
（征稅對象）

房屋業鈔以在本地區市區房屋的收益為課征對象。

第三條
（市區房屋）

一、所稱市區房屋係指接合或永久性座落地上的樓宇及樓宇廊路用地而言。但該等樓宇及/或地段以與農林或畜牧業的經營無關者為限。

二、倘房屋同時作農業及其他用途，如居住、工商業或任何職業或業務的經營等，根據租賃合約，又或無租賃合約，根據估定，農業非屬主要用途時，整間房屋將評定為市區房屋。

三、為着本章程之目的，凡樓宇與船埠、埠頭及港口其他結構有物質的接合者，亦視為市區房屋。

四、組成一棟樓宇的各個單位有條件成為獨立單位，且在法律上可分分屬層制度的各不

同所有人者，將視同個別的市區房屋。

第四條
（市區房屋收益）

市區房屋收益，倘有租賃關係時為有關租金，倘無租賃關係時為使用人或享用人所取得的或可能取得的經濟利益。

第五條
（納稅義務人）

一、業鈔以市區房屋收益權利持有人為納稅義務人。凡個人或團體倘在房屋紀錄上註明屋宇屬于其名義者或確實占有屋宇者，將推定其為該房屋收益權利持有人。

二、倘收益由多名持有人分享時，業鈔以各持有人為納稅義務人，由彼等按所享權利分担之。

三、倘有分租而次出租人所收租金超過付給出租人的租金時，有關差額的業鈔以次出租人為納稅義務人。

四、關於租購房屋，其業鈔以使用及享用人為納稅義務人。

第六條*（稅率）

市區房屋稅稅率如下：

a）對非出租房屋可課稅收益適用的稅率為百分之六；

b）對出租房屋可課稅收益適用的稅率為百分之十。

* 已更改 - 請查閱：第13/88/M號法律、第1/2011號法律

第七條*（附加費及整數）

一、對市區房屋稅的稅額，不設任何附加費。

二、市區房屋稅的稅額，不足一元的部分，作一元計。

* 已更改 - 請查閱：第1/2011號法律

第八條*（豁免）

下列者豁免市區房屋稅：

a）中央人民政府駐澳機構；

b）澳門特別行政區及其部門，包括具法律人格的公共部門；

c）澳門特別行政區立法會、法院及檢察院；

d）行政公益法人及經宣告的公益法人，但須遵守有關宣告或法律的規定及限制；

e）任何宗教信仰的社團或組織，但以所擁有的符合其宗旨的房屋為限；

f）駐澳門特別行政區的領事代表處，但以供代表處設施用的房屋及有互惠對待的情況為限；

g）經營任何工業的自然人或法人，但以專供其工業場所的設施及工作用的非租賃樓宇為限；

h）非牟利的自然人或法人，但以供任何教育階段的設施用的房屋為限。

* 已更改 - 請查閱：第13/88/M號法律、第1/2011號法律

第九條
（其他豁免）

一、下列情況亦得享受業鈔豁免：

a．新建樓宇供居住及/或商業用者，以及經改良或擴建的樓宇，其工程價值根據估定至少相當于該樓宇時值百分之五十者，該等樓宇的收益享受業鈔豁免期間，在澳門市，為四年，在海島市則為六年；

b．新建不動產供開設工業單位或工場用者的收益，在澳門市，期間為五年，在海島市則為十年；

c．經濟房屋及合作社所建住宅樓宇，用以租賃及/或現賣或分期付款出售給社員者的收益，依將來法律所定的條件及期限。

二、本條一款a項及b項所指的豁免期，永遠以工務廳發出有關建築物入住或占用准照的次月起算。

第十條
（在房屋紀錄註明的強制性）

凡市區房屋享有第八條及第九條所指的任何一項豁免者應依本章程所定方式及規定，註明于房屋紀錄上。

第十一條
（免稅權之承認）

一、財政廳廳長或有關房地產所在之市之財政分處處長，有權限對房屋稅豁免權予承認。*

二、第八條a項、b項、c項及d項所指之免稅，均屬依職權獲悉之情況；其他免稅一概須由其受益實體透過M/1格式印件申請，並須附同能作為該等免稅依據之事實之一般證據。**

三、稽查部門收集認為必要之資料以審查申請，並作出報告。*

四、財政廳廳長或財政分處處長作出批示以承認或不承認免稅權；如屬前者，應訂定免稅權之開始及終止日期。*

五、應將有關批示通知申請實體；如申請被完全或部分駁回，該實體得對批示提出聲明異議或提起上訴。*

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

** 已更改 - 請查閱：第48/88/M號法令

第十二條*

* 已廢止 - 請查閱：第19/87/M號法令

第二章 可課稅資料的核定

第一節 有租賃關係房屋

第十三條*（出租之房地產）

一、如都市性房地產已出租，則房東根據租賃合同有權收取之租金為該房屋產之徵稅收益；如由出租人支付保養費及維修費，則應扣除上述租金10%以彌補該等費用。*

二、如轉租受房屋稅約束，則次承租人每年支付之租金減去次出租人與房東協商之每年租金之差額為徵稅收益。*

三、**

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

** 已廢止 - 請查閱：第48/88/M號法令

第十四條
（租金）

一、為着本章程的目的，出租人將房屋及屋內不論承租人專用抑或該房屋或各房屋其他住客所共享，甚至其本人亦有享用的倘有服務等的用益權借出而向承租人收取的一切，又或承租人以出租人身份所收取者，概視為租金。

二、下列情況亦視為租金：

a．承租人承租設在承租屋內的商業或工業場所用的機器及家具而向出租人繳付的款項；

b．出租人因出租附設家具的屋宇而向承租人收取的一切報酬；

c．業主將設在其屋內的工商業場所業務連同該屋的享用作暫時性借出而向借用人收取的代價；

d．向使用任何房屋作為廣告或其他特別用途者所收取的款項。

三、倘屬上款c項的情況而代價一次過交付時，該筆款項將除以訂定的年數所得之商數為每年業鈔的可課稅資料。

第十五條*（從收益扣除之負擔）

一、第十三條所指之維修負擔係指下列開支：

a）看門人之回報；

b）升降機及載貨升降機之能源費用；

c）大堂及樓梯之照明費用；

d）中央暖氣費用；

e）空氣調節及保溫之費用；

f）分層所有權之管理費，但以分層所有人不少於八名為限。

二、如屬轉租之情況，則次出租人所收取之租金與該次出租人向房東交付之租金之差額不享有任何扣除。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第十六條*（開支之申報）

一、如納稅人擬享有第十三條第一款所指之扣除，則應在一月份分別按每一房地產或其部分，向有權限之財政廳或財政分處提交一份M/7格式之申報書。

二、如未在上款所指期間內申報第十三條第一款所指之扣除，則僅得在實施有關開支後五年內結算該扣除。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第十七條*（租賃合同）

一、納稅人須自訂立租賃合同日起十五日內提交M/4格式之申報書，將透過公證書或記錄簿冊以外之公證文書所訂立之租賃合同告知有權限之財政廳或財政分處。

二、非上款所指的情況，須自租賃開始之日起十五日內遞交M/4A格式申報書作出有關通知；並為着稅務目的，該申報書視為租賃合同。**

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

** 已更改 - 請查閱：第1/2011號法律

第十八條及第十九條*

*** 已廢止 - 請查閱：第1/2018號法律**

第二十條*（稽查部門的報告）

一、如對房地產紀錄所載資料的真確性存疑，則由稽查部門作出適當措施確定。

二、**

*** 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令、第1/2011號法律**

**** 已廢止 - 請查閱：第1/2018號法律**

第二十一條*（確定徵稅客體之規則）

應根據下列資料確定徵稅客體：

a）納稅人之申報書及告知；

b）稽查部門之報告；

c）財政廳或財政分處所掌握之任何其他資料。

*** 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令**

第二十二條*

*** 已廢止 - 請查閱：第19/87/M號法令**

第二十三條*（優惠租金）

如都市性房地產或其部分已出租，且租金低於租賃價值，則為房屋稅之效力，該房地產不應視為出租者。

*** 已更改 - 請查閱：第48/88/M號法令**

第二十四條*（徵稅收益之核定）

一、財政廳廳長或有關房地產所在之市之財政分處處長，有權限核定徵稅收益。

二、全部或部分出租之房屋之徵稅收益，應在二月二十八日之前完成決算。

三、如基於任何原因而未及在二月二十八日之前對徵稅收益完成決算，則應自核定徵稅收益之日起五日內，透過掛號信方式通知納稅人。

*** 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令**

第二節 無租賃關係的房屋

第二十五條*（非出租房屋的可課稅收益）**

一、非出租市區房屋，其租值減除百分之十的保養及維持費後，為可課稅收益。*，**

二、租賃價值，係指根據本規章評估之在締約自由制度下之一年租金。

三、***

四、***

*** 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令**

**** 已更改 - 請查閱：第1/2011號法律**

***** 已廢止 - 請查閱：第1/2011號法律**

第二十六條
（租值）*，**

一、非出租市區房屋的租值，為登錄在房地產紀錄的租值，並須受定期性調整。**

二、如租賃終止，則最近一次估價視為徵稅收益，自租賃終止之翌月起產生效力。*

三、*，***

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

** 已更改 - 請查閱：第1/2011號法律

*** 已廢止 - 請查閱：第1/2011號法律

第二十七條*（定期調整）

一、第二十六條所指的調整係將房屋紀錄所註明的收益乘以各項因素；該等因素係以顯示該等收益所受變動的指數為基礎而計得者。

二、指數係透過標準房地產之估價及按該房地產之建築年份，在比照類似的出租房屋後而訂定者。*

三、用作比較的房屋，其收益的變動應紀錄于指數表，以便維持其適時性。

四、應財政司司長之建議，總督透過批示確定須進行調整之日期。*

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第三節 直接估價

第二十八條
（估價的提出）

有關公鈔局長及納稅人得主動提出對市區房屋進行估價。

第二十九條
（許可）

一、許可有關公鈔局長所建議進行的估價，屬于財政廳廳長的職權。

二、許可納稅人所申請進行的估價，屬于有關公鈔局局長的職權。

第三十條*（目的）

對任何都市性房地產進行之直接估價，均旨在確定第二十五條第二款所指之租賃價值。

*** 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令**

第三十一條
（須受估價的房屋）

一、下列房屋須受估價並應列載于有關公鈔局長的建議書內。

a．房屋紀錄漏載的房屋；

b．經建造、重建、擴建或改良者；

c．無租賃關係者；

d．*

e．終止豁免者；及

f．一般來說，房屋紀錄所註明的收益被懷疑為低于實際收益者。

二、稽查部門不但對上款所指的不動產作出報告而且對移轉的房屋，或收益較諸同一市區其他房屋為低的房屋亦須作出報告。

*** 已廢止 - 請查閱：第1/2011號法律**

第三十二條
（供編製估價建議書的資料）

為查知房屋的實際收益，公鈔局應設法取得一切解釋，為此一目的，除本身倘有的其他資料外，將應用下列資料：

a．納稅人的申報；

b．稽查部門的報告；

c．立契官公署各種契約冊；

d．司法上的遺產清冊；

e．登記局的登記及註改；

f．工程准照表；

g．徵用案卷；

h．為徵納轉移稅的申報書及結算繼承及贈與稅的案卷；及

i．信用機構為放款而對房屋進行的估價。

第三十三條*（估價建議書之編製）

一、財政廳廳長或財政分處處長應根據第三十二條所指之資料，以M/6格式印件編製估價建議書。

二、建議書應載明：

a）有關房地產是否在房地產紀錄中屬漏載者，或是否屬新建造或擴建者，或有關房地產之收益評估低於實際收益者；

b）免稅已終止之日期，或房地產之建築工程完成日期或修葺工程完成日期；

c）在房地產紀錄上漏載之始期。

三、應將一式兩份編製之建議書送交財政司司長；司長將透過批示許可其認為合理之估價，並將其中一份文本發回有關財政廳或財政分處。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第三十四條*（納稅人之申請）

應透過M/6格式印件提出特別估價之申請。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第三十五條
（估價委員會）

一、在每一市，估價將由一稱為「房屋估價常設委員會」行之。

二、在澳門市，倘因工作需要得設置兩個或多個委員會，該等委員會將以有利于更迅速工作的方法來畫分所負責的分區。

第三十六條
（委員會的組織及決議）

一、每一委員會設正選及候補委員各三名，均就工務廳註冊的土木工程師、設計師、土木技師、建築商、工程主任及業主中選出。

二、該等委員會正選及候補委員的委任于每年十二月份行之，以便辦理下年度的估價；財政廳長有權選派一人為正選委員，一人為其候補，所選派的正選委員將出任主席。有關公鈔局長有權選派一人為另一正選委員，一人為其候補。市政廳將選派一人為第三名正選委員，一人為其候補，以業主出任為最佳。

三、倘估價係由納稅人申請時，市政廳所選派的委員將由申請人指定的秉公人代替之。

四、委員會並設置無表決權祕書一人，由有關公鈔局長指派稽查部門的公務員出任。

五、委員會的決議將以過半數的票數行之，而主席有決定性表決權。

第三十七條
（就職及以名譽作出保證）

一、估價委員會各正選及候補委員將當財政廳長面前舉行就職及以名譽作出保證。

二、就職將于專有部冊內繕成紀錄，該項紀錄免印花稅及手續費。

三、納稅人所提出的秉公人將當公鈔局長面前透過在有關案卷內繕立聲明，以其名譽作出保證。

第三十八條
（委員的代替人）

一、估價委員會正選委員出缺或因故缺席時由有關候補委員代替之，而後者亦將由原委任人另委一人出替。

二、納稅人所提出的秉公人倘不以其名譽作出保證或不到場估價時，將由市政廳選派的委員出替。

第三十九條
（不偏倚的保證）

一、父子、兄弟及同親等的姻親或叔伯、侄甥等不得同時為同一委員會委員。

二、委員會任何委員對于本人或其直系血親及四親等內旁系血親或姻親的房屋或本人所管理的產業，不得參與估價。

三、凡有抵觸上述兩款而進行的估價，將由有關公鈔局長主動或透過納稅人的申請，予以撤消。

第四十條
（對委員會的輔助）

一、有關公鈔局長有責任密切隨同及輔助估價委員會的工作，並向上級建議適當的措施。

二、房屋收益權利持有人及承租人或次承租人對于秉公人執行任務有責任給與方便並向秉公人提供與估價有關之必要解釋。

第四十一條
（事前查察）

估價必然須于查察房屋後行之。

第四十二條*（授權證明）

估價委員會成員在執行職務時，應出示由財政廳廳長或財政分處處長為此目的發出之授權證明，以證實其身分。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第四十三條*（估價之說明理由）

估價委員會應對所作出之估價說明理由，並指出用作比照之房地產之房地產紀錄編號及有關理由，以及考慮擬定出之估價必定反映出在締約自由制度下有關房地產之合理年租金。

*** 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令**

第四十四條*（估價之規則）

各委員會應根據下列規則對房地產作出估價：

a）與都市性房地產相連接之花園、小田莊，公園、林蔭道、休憩地方及同類地方，如僅作為該房地產之院落者，則須作出標示而無須指出其收益；但對該房地產作出估價時，應考慮上述院落所帶來之利益及方便；

b）如上項所指之土地、休憩地方及同類地方用作有別於標示所指之用途，則應獨立進行收益評估；

c）已出租之房地產之租賃價值，不得低於第十四條所指之協訂租金；

d）非出租之房地產之租賃價值，經比照在締約自由制度下之房地產租賃價值而訂定，而所比照之房地產應以座落在同一地點或市區為佳，且最適宜作標準之用；

e）得獨立租賃之樓層或間隔及與房地產相連接之固定建築物，均應作出標示及評估其價值。

*** 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令**

第四十五條
（估價期限）

一、估價應於訂定的期限內行之，但委員會得提出合理的理由，要求作不超過原有期限的延期，但以一次為限。

二、納稅人所申請進行的估價比任何其他者為優先。

第四十六條*（估價之登記簿冊）

財政廳及財政分處應備有一本名為《直接估價登記簿冊》之簿冊，以記錄該廳或分處與估價委員會間之估價卷宗往來。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第四十七條
（對納稅人的送達）

一、估價結果應向有合法權利對結果提出申駁的納稅人為送達。

二、送達係于八天期內寄發掛號通知書為之。

第四十八條*（第二次估價）

一、如納稅人不同意估價結果，得在通知日起十日內以M/6格式印件提出進行第二次估價之申請，並載明所持理由及指出其評估人之姓名及住址。

二、財政廳廳長或財政分處處長亦得透過M/6格式印件申請第二次估價，並根據第二十九條之規定將印件送予財政司司長作批示。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第四十九條
（秉公人）

一、重估應由不同的秉公人行之。人數為三人，其中一人由財政廳長委任，另一人由納稅人指定，第三人由市政廳選派。

二、納稅人所指定的秉公人倘不以其名譽作出保證或不到場估價時將由財政廳長另委一人出替。

第五十條

（援引）

首次估價的規則經作適應後引用于重估。

第五十一條
（秉公人的報酬）

一、估價委員會委員及納稅人所指定的秉公人為查察及估價所作出的服務將取得報酬。

二、担任估價委員會祕書職務的公務員亦有權領取不應少于其職級每日薪俸的報酬。

三、本條所指的報酬每年由總督于財政廳長建議後訂定之，並由政府負担。

第五十二條
（由納稅人償付）

一、倘納稅人申請進行估價而引致的收益比申駁者或申請書所提出者超出百分之二十五時，納稅人有責任對每一估價繳付新可課稅收益百分之三的稅款，以償付所引致的支出。

二、對于上款所指的稅款將以關于偶然收入的M/B式憑單課征，並悉數撥歸政府。

三、上述稅款用以抵償因估價而引致的一切開支、案卷費及印花稅。

第三章 房屋紀錄

第一節 紀錄的編製

第五十三條*（定義）

房地產紀錄是記錄本地區一切房地產之檔案。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第五十四條*（編製）

房地產紀錄應由澳門財政廳以其認為最合適之形式，尤其是透過資訊方法予以編製。

*** 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令**

第五十五條
（業權的推斷）

房屋紀錄所載事項將構成為業權的推斷，但以稅務之目的為限。

第五十六條*（房地產紀錄之內容）

一、房地產紀錄應載明識別所登錄房地產及有關納稅人之必要資料，以及載明與計算及結算房屋稅有關之資料。

二、如納稅人擁有多個在房地產紀錄登錄之房地產，則房地產紀錄應載明該納稅人之可能總收益。

*** 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令**

第五十七條*（房地產紀錄之編號）

一、每一房地產應有一獨立之房地產紀錄編號。*

二、分層制度的每一棟樓宇只相等于房屋紀錄的一個註明，並須在其一般說明內敘明該棟樓宇為分層制度樓宇。

三、應詳細及獨立載明分層所有權制樓宇之每一獨立單位。*

*** 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令**

第五十八條*（每一房地產紀錄編號之卷宗編製）

一、每一房地產紀錄編號應編製一獨立卷宗，按時間順序將全部有關文件存檔。

二、每一卷宗之編製應將各獨立單位予以區別。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第五十九條及第六十條*

* 已廢止 - 請查閱：第19/87/M號法令

第六十一條*（登錄之特別規則）

一、如房地產屬未分割遺產之一部分，則應以被繼承人之名義登錄在有關房地產紀錄內，並附加“…之遺產管理人”。

二、共有財產應以全部共有人之名義予以登錄，並須載明各共有人所佔份額及徵稅收益之相應部分。如不知各共有人所佔份額之比例，則推定每個共有人所佔之份額相同。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第六十二條*

* 已廢止 - 請查閱：第19/87/M號法令

第二節*

* 已廢止 - 請查閱：第19/87/M號法令

第三節 房屋記錄的註記

第六十五條*（依職權之附註）

一、如房地產之移轉屬第八十六條第四款所指之情況，則財政廳或財政分處應依職權以取得人之名義對該房地產之登錄作出附註。

二、如具有承繼遺產資格之利害關係人多於一名，且遺產之分割證明未附入遺產及贈與稅之結算卷宗，則應依照第六十一條第一款之規定辦理。

三、如房地產由個人財產轉為共有財產，則應依照第六十一條第二款之規定辦理。

四、附註內應載明有關年份及扼要說明作為附註理由之資料。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第六十六條*（已拆卸之房地產）

在收到M/10格式印件及稽查部門之報告後，應依職權註銷已拆卸房屋在房地產紀錄之登錄。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第六十七條
（其他修改）

由下列事宜產生的修改亦應記載於房地產紀錄內：*

a）本規章第II章第III節所規範的直接評估或為結算登記稅（物業轉移稅、繼承及贈與稅）而作出之直接評估；**

b）根據租賃法例進行之估價；*

c）全部或部分註銷房地產紀錄之登錄；*

d）在結算登記稅（物業轉移稅、繼承及贈與稅）範圍內確定性訂定的價值高於房地產紀錄內的價值。**

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

** 已更改 - 請查閱：第13/88/M號法律

第六十八條*（變更登錄之規定）

應根據下列規則變更房地產紀錄之登錄：

a）如改建、修葺或重建房地產，則不論其伙數或層數有否改變，均應提交M/2格式印件以變更有關編號之紀錄，並註錄“改建（修葺）於（）年（）月（）日”；

b）如一房地產分割成多個房地產，則應註銷其在房地產紀錄之登錄，而每一分割出來之新房地產應以附加之編號予以登錄；

c）如一房地產由其他若干房地產組成，則應以附加編號予以登錄，並註銷已不獨立存在之房地產之登錄及在新登錄上註錄“由…等編號之紀錄組成”；

d）如完全拆卸或拆毀一房地產，則應註銷有關紀錄編號並更正房地產紀錄內之標示內容。如僅拆卸或拆毀房地產之一部分，則應根據估價結果修改有關收益。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第六十九條*（房地產紀錄之作結）

房地產紀錄之每年更新工作應於十二月三十一日結束。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第七十條*

* 已廢止 - 請查閱：第19/87/M號法令

第七十一條*（房地產紀錄之發布）

一、房地產紀錄應透過標貼告示及中、葡文社會傳播媒介之通告而發布，以便在每年三月一日至三十一日之期間接受聲明異議。

二、如非因納稅人之申報而發現徵稅收益有所變更，則應自核定徵稅收益日起五日內透過掛號信方式通知納稅人，但不影響上款之規定。

*** 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令**

第七十二條*（徵稅收益之決算）

提出聲明異議之期間屆滿後、就倘有之異議聲明作出決定後或作出倘有之更正後，財政廳或財政分處應編製一表，載明全部房地產紀錄編號及相應之徵稅收益。

*** 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令**

第四節 房屋紀錄的翻新及更換

第七十三條及第七十四條**

*** 已廢止 - 請查閱：第19/87/M號法令**

第七十五條*（納稅人之申報）

一、如命令更新房地產紀錄所載之資料，則房地產紀錄載明之房地產之收益權利人須向財政廳提供必要之澄清或資料。

二、在財政司司長建議下，總督透過批示命令進行上款所指之更新。

*** 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令**

第七十六條至第七十八條*

* 已廢止 - 請查閱：第19/87/M號法令

第五節 房屋紀錄上漏載的房屋及新建、改建或改良的房屋

第七十九條*（在房地產紀錄上漏載之房地產之取得人之申報）

一、在房地產紀錄上漏載之房地產之取得人，或該類房地產之收益權之取得人，視乎有關取得屬有償方式或無償方式，應自移轉日起三十日或六十日內向財政廳或財政分處申報房地產紀錄漏載有關房地產之情況。

二、應以M/1及M/2格式印件作出申報。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第八十條*（新建、改建或修葺房地產之申報）

一、如興建、重建、改建或修葺都市性房地產，則應在發出居住准照或佔用准照之翌月內因應情況而以M1及/或M2格式印件申報有關事實。

二、如在發出准照前佔用本條所指之房地產作任何用途者，則須因應情況而在使用房地產或完成工程之翌月提交申報書。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第八十一條*（在他人地段上興建之房地產）

對興建在他人地段上之房地產，不論是否屬地上權，應適用下列規則：

a）在用益權制度下之房地產應登錄用益權人；

b）長期租借之房地產及超過一個權利人分享收益之其他一切房地產，應視乎情況而登錄利用權人或直接權人。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第八十二條*

* 已廢止 - 請查閱：第19/87/M號法令

第四章 結算

第八十三條
（職權）

業鈔將于每年結算，由註有產生可課稅收益房屋的房屋紀錄的主管公鈔局為之。

第八十四條*（房屋稅之計算）

登錄在房地產紀錄內之房地產之房屋稅，應根據最近一次紀錄作結日對該房地產所載明之徵稅收益計算，但不影響第八十七條及第八十八條之規定。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第八十五條*

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第八十六條*（多個權利人及權利人之更改）

一、倘房屋收益屬於超過一名持有人，而租借金、年租、租金或持分超出可課稅收益時，只限以該項可課稅收益歸屬該等款項的取得人。

二、如合同所訂立之移轉引致房地產收益權利人有所更改，則應向最近一次紀錄作結日所登錄之收益權利人結算房屋稅。*

三、上款的規定，不妨礙受領人或讓渡人向對方就當年無取得有關收益期間相應的業鈔行使返還權。

四、僅根據合理之移轉憑證更改房地產收益權利人。*

五、取得人應透過M/3格式之申報書將所有權之移轉告知有權限之財政廳或財政分處。*

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第八十七條*（拆卸或徵收之房地產）

已拆卸或徵收之房地產，應根據截至開始拆卸日或徵收日為止之月數結算應納之房屋稅；為此，收益權利人應上述日期翌月月底之前因應情況而提出結算之申請；如擬扣除第十三條或第二十五條所指之款項，則應在同一期間內提交M/7格式之申報書。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第八十八條*（在房地產紀錄上漏載之房地產）

在房地產紀錄上漏載之房地產之估價轉為確定後，應結算在漏載期間應納之稅款，該期間最長為入帳前五個曆年。在作出此結算時不應考慮第十三條第一款所指之扣除。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第八十九條
（新建房屋及改建房屋）

一、關於新建房屋，其業鈔的結算將由占用當月或暫時免稅期告滿的當月起計。

二、倘已註明的房屋因改建而引致收益增時，相應稅款將由發生增益的當月起計。

第九十條*（錯誤或遺漏）

一、如發現結算時有遺漏，或有事實上或法律上的錯誤，導致澳門特別行政區或納稅人受損失，澳門財稅廳應藉附加結算或撤銷有關款項彌補。

二、如數額少於澳門幣五十元，則不作任何撤銷、返還或結算，即使屬附加結算亦然。

* 已更改 - 請查閱：第1/2011號法律

第九十一條
（時效）

一、某年的可課稅收益，其業鈔的結算只能於當年起續後五年內為之。

二、當發覺入帳有遺漏時，應遵照本章的規定進行核定可課稅收益，並結算應取得的稅款。

第五章 征收

第九十二條*（徵稅憑單）

根據第八十四條進行結算後，應將結算結果摘抄於相關之M/8格式之徵稅憑單。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第九十三條*徵稅憑單之送交）

一、在發出徵稅憑單時，應編製一份徵稅憑單表，載明每個稅額及總稅額、合同印花稅及憑單印花稅。

二、應最遲在開庫前三十日向收納員提交上述之表。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第九十四條*（自願納稅）

一、應在六月、七月及八月一次性繳納房屋稅。

二、自願納稅期間為三十日，自下條第一款所指文件載明之期間之第一日起計。

* 已更改 - 請查閱：第15/84/M號法令、第112/85/M號法令、第19/87/M號法令

第九十五條*（納稅之通告）

一、應最遲在開庫前十五日，向納稅人發出M/8格式之自願納稅憑單。*

二、在不妨礙上款的規定下，對於正常期間結算的稅，於為自動繳納的開庫征收前，有關市公鈔局應標貼佈告，並透過中葡文社會傳播機構發出通知。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第九十六條*（遲延利息、欠繳稅款百分之三及強制徵收）

一、如在納稅月內不支付稅項，則在自願納稅期限屆滿後六十日內加徵遲延利息及欠繳稅款百分之三。

二、如自願納稅期限屆滿後逾六十日，而納稅人仍未支付已結算之稅項、遲延利息及欠繳稅款百分之三，則進行強制徵收。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第九十七條*（正常期間以外之結算）

一、進行附加結算、因遺漏入帳而進行結算或基於其他原因而在正常期間以外進行結算房屋稅者，應在發生上述事宜之翌月十日之前以掛號信方式通知納稅人，以便其在二十日內支付有關稅款。

二、如不遵守上述規定，則按第九十六條之規定作出處理。

*** 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令**

第九十八條*

*** 已廢止 - 請查閱：第19/87/M號法令**

第六章 稽查

第九十九條
（稽查機構）

一、在有關區域內，積極及長期性稽查工作的執行屬於各該區域公鈔局，尤其稅務公務員及稽查員的職權。

二、在不妨礙現行或將來頒佈的法律所規定的義務下，有關公務員及稽查員的義務主要如下：

a．蒐集對可課稅事宜的準確核定有利的資料；

b．對規定的事項作出報告；

c．對某房屋推定其房屋紀錄所註明的收益低於實際收益者，以及對於未經申報的新建、重建、改良、擴建或房屋紀錄漏載的房屋，迅速作出報告；

d．督促對本章程規則的遵守；

e．對違例情事進行檢舉及起訴；

f．將因執行職務獲知與其他機關及地方自治機構有關連的違例情事向上級報告，以便轉知各該有關機關。

三、公務員及稽查員在執行職務時，除具其他職權外尚有下列各項：

a．向各機關、地方自治機構及公益行政團體請求提供任何資料，以及在取得有關人士的許可後查閱檔案；

b．着承租人及次承租人出示出租人或次出租人所發給的租單；

c．按個別實際情況，經遵守現行有關法例後，查閱納稅人或民事公司或商業公司及組織或私人團體等的簿冊及文件。

第一百條*（公共機關及其他實體之合作義務）

一、本地區各公共機關及其公務員，以及地方自治機構與公益行政團體，應與各公鈔局合作，當被要求時，將所知情事提供，以利於本章程的良好執行及實施。

二、立契官公署於每月十五日之前，應將上月所有以契約或經認證文件所為的租賃約定的抄本乙份分送該等房屋所在地的公鈔局。

三、登記局於未確知有關房屋已在房屋紀錄上作註明或為此目的而已遞交有關聲明之前，將不予進行任何登記。

四、工務司應在每月十五日之前向房地產所在市之財政廳或財政分處提交一表，其載明上月發出之全部居住准照及佔用准照。*

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第七章 罰則

第一百零一條*（不予申報或申報資料不正確）

一、如納稅人不提交按照本規章規定須提交之申報書，或申報資料不正確，或發現申報資料有所遺漏，則科處100.00元至5,000.00元之罰款。*

二、上述之不申報、申報資料不正確或遺漏申報資料存有故意者，科處200.00元至10,00

0.00元之罰款。*

三、串同承租人或次承租人所為的不確，即承租人或次承租人接受所載金額少于實際繳付金額之租單者，必然視為蓄意。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第一百零二條*（租賃合同之不提交或不申報）

一、未在所定期間內提交有關訂定私人租賃合同之M/4或 M/4-A格式之告知書者，科處500.00元至5,000.00元之罰款。

二、以公證書或記錄簿冊以外之公證文書訂立租賃合同後，如納稅人未在所定期間內將之告知財政廳或財政分處，則科處100.00元至1,000.00元之罰款。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第一百零三條*（違反第四十條第二款之行為）

如房地產收益權利人、承租人或次承租人妨礙或阻止估價委員會工作，尤其係拒絕提供被要求之澄清者，則科處500.00元至5,000.00元之罰款。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

'第一百零四條*（承租人及次承租人之責任））

一、承租人或次承租人拒絕向負責稽查工作之公務員或服務人員出示租金收據者，科處100.00元至5,000.00元之罰款。*

二、隱瞞、偽造或刪改租金收據者，科處200.00元至10,000.00元之罰款。*

三、承租人或次承租人倘接受有關出租人或次出租人所發載有金額少於實際繳付金額的租單者，將導致受本條二款所指的處罰。

*** 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令**

第一百零五條*（無特別處罰之違法行為）

實施本規章無特別規定之任何違法行為者，科處100.00元至1,000.00元之罰款。

*** 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令**

第一百零六條
（再犯）

一、在再犯情況下，上數條所指的罰款將加倍。

二、違例人在十八個月內作出與已受罰款的違例相同的違犯情事者，概視為再犯。

第一百零七條
（罰款的特別減輕）

罰款倘因違例人自動供認而引致執行者，將予減為一半。

第一百零八條
（執行罰款的案卷及職權）

一、罰款係透過違例案執行之。

二、執行罰款係屬有關稽征區公鈔局局長之職權，由其按過失的程度，違例人的責任，所涉及金額，以及與違犯事項有關的其他情況而決定罰款額。

三、處罰的批示將于五天內送達違例人。

第一百零九條
（罰款的繳交）

一、罰款應由處罰批示送達之日起十天內繳交。

二、罰款的完繳不免除納稅人所應繳的稅款、印花稅及利息。

第一百一十條
（繳交罰款的責任）

一、繳交罰款的責任屬違例人。

二、倘屬團體時，由有關執行董事、董事、經理、監事會成員或清算人等與該團體負連帶責任。

三、倘違例係受託人或業務管理人所為時，罰款的繳交，應由彼等與其委託人或東主負連帶責任。

第一百一十一條
（罰款的不繳交）

在訂定的期限內不繳交本章所指的罰款者，將引致對有關欠款進行催征。

第一百一十二條
（罰款用途）

一、罰款倘因違例人自動供認而引致執行者，全部將以規定的M/B式憑單作出普通結算，撥歸財政廳公庫。

二、罰款倘因違例的起訴而引致執行者，其用途將依現行或將來頒布的法例之所定。

第一百一十三條
（追究及罰款的失效）

一、本章所指的罰款，其執行的違例案卷由違例發生日起經五年後或被擱置滿同一期間

者概視為失效。

二、罰款由處罰的批示確實執行之日起經五年後，即告失效。

第一百一十四條
（刑事追究的保留）

本章所指的違例，其判決及罰款的繳交，並不妨礙倘有的刑事追究。

第八章 申駁及上訴

第一百一十五條
（保障）

凡認為因公鈔局職員在執行本章程訂定之有關職務所作決定或行動致受有損害者，得提出申駁，請求更改或取消該等決定或行動。

第一百一十六條
（申駁）

一、申駁係以呈文紙繕寫，經立契官認證申駁人之簽名後，向有關公鈔局局長提出。

二、申駁由有關決定或行動送達或獲知之日起十天內為之。

第一百一十七條
（行政上訴）

一、對執行機關就申駁所作出的決定，得向總督提出上訴。

二、行政上訴應由申駁決定送達日起十天內提出。

第一百一十八條*（核定徵稅收益之特別規定）

一、納稅人或本地區行政當局得對所核定之徵稅收益提出爭執；為此，本地區行政當局由財政司副司長代表。*

二、應在四月十五日之前提出聲明異議；如屬第二十四條第三款所指之情況，則應在通知日起十五日內為之。*

三、如納稅人提出聲明異議，則應提交經公證認定本人簽名之請求書一式兩份。*

四、倘申駁人為政府時，其申駁以普通紙繕寫，亦為一式兩份。

五、將聲明異議書編入卷宗後，應將副本送交財政司副司長，或以掛號信方式送交納稅人。*

六、納稅人或政府于收到申駁書副本之日起五天內，得提出認為適宜之資料。

七、在附同陳述後或提交陳述之期間屆滿後，財政廳廳長或財政分處處長應在五日內向財政司司長提交有關卷宗，並附同監察所得之資料及任何其他有助澄清事實之資料。*

八、財政司司長具有權限審查聲明異議。*

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第一百一十九條*

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第一百二十條*（聲明異議或上訴之效力）

聲明異議、訴願、對房地產紀錄之異議或對核定之徵稅收益之爭執，僅具移送效力。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第一百二十一條*（司法保障）

納稅人對被科處之罰款、財政司司長就有關房地產紀錄或核定徵稅收益之聲明異議所作出之決定不服者，其他確定及具執行力之行為不服者，均有權提起司法上訴。

* 已更改 - 請查閱：第19/87/M號法令

第一百二十二條
（管轄權）

司法上訴係向澳門平政院提出，並由該院作首次的決定。

第一百二十三條
（上訴的提出）

一、司法上訴係透過由關係人本人或具有足夠受託權的律師或法律事務代辦人所簽署的申請書提出之，該項申請書交平政院辦事處收。

二、申請書內應陳述事實及理由，以及提出請求撤銷所申駁的事項，並提供一切證據。

三、申請書遞交的當日，為提出上訴日期。

第一百二十四條
（上訴提出期限）

一、司法上訴的提出期限為三十天，由有關決定或決議送達日起算，或倘按照法律毋須為送達時，則由關係人獲知有關決定或決議之日起計。

二、司法上訴的提出期限不因提起第一百一十六條及第一百一十七條所指的申駁以及行政上訴而終止。

第一百二十五條
（上訴效力）

司法上訴對已作出的決定並無中止效力。

第一百二十六條
（援引）

凡前數條對有關司法上訴事宜未有明確規定者，概援引本地區管制此等事項的特定法例。

第九章 最後規則

第一百二十七條
（債權的優先性及法定的抵押）

一、按照民法的規定，政府對於受業鈔管制的財產具有債權的優先性，使應繳稅款連同有關利息、罰款及案卷費的繳納，得以確保。

二、按照民法的規定，稅款、利息、罰款及案卷費亦將透過一間或多間有受業鈔管制的收益房屋的抵押而取得確保。

第一百二十八條
（稅債的移轉）

一、倘對次出租人進行催征其應繳稅款，而在既定期限告滿後仍未繳納時，該項正在進行的催征將予通知業主代次出租人繳納。

二、業主倘屬于上款所指的情況繳納稅款時，有權于事後第一次收取租金時着承租人即次出租人償付該筆款項連同有關過期利息、案卷費及印花稅。

三、倘不償付本條二款所指款項時，為着民事上的一切效力，尤其是有關立即勒遷方面，視為欠租論處。

第一百二十九條*

* 已廢止 - 請查閱：第11/93/M號法律

第一百三十條*

* 已廢止 - 請查閱：第1/2011號法律

第一百三十一條
（附加結算及退稅憑單）

凡與附加結算及退稅憑單有關的事宜，悉依本地區管制此等事項的特定法例辦理。

第一百三十二條
（保密責任）

估價委員會成員及公鈔局所有公務員均負有保密責任，不得將職務上獲知的情事洩露，尤以有關納稅人的申報、稽查部門的報告以及業鈔的入帳、結算及征收等為然。

第一百三十三條
（表格）

一、財政廳應將現行表格，配合本章程的規定，並制定其他認為有必要的表格。

二、有關表格的修訂或更換，由總督於財政廳長建議後，以批示為之。

第一百三十三條 —A*（期間之更改）

在例外情況下，總督得基於重要原因，透過公布於《政府公報》之批示，更改本規章第五章所規定之徵收期間及繳納方式。

* 附加 - 請查閱：第38/85/M號法令

第一百三十三條 —B*（引喻）

本規章所指之財政廳廳長、財政廳廳長助理及公鈔局局長，應分別視作財政司司長、副

司長及有權限之財政廳廳長或財政分處處長。

* 附加 - 請查閱：第19/87/M號法令

第一百三十四條
（單行本）

財政廳應促使已修訂的本章程印發中葡文單行本。

本作品來自澳門法律，依據《第43/99/M號法令》第六條，不受著作權保護。

Public domainPublic domainfalsefalse