第2/2019號法律

维基文库 · 免费全文 · CC BY-SA 4.0

第2/2019號法律
重建樓宇稅務優惠制度
2019年3月4日

《第2/2019號法律》經立法會於2019年1月25日通過，行政長官崔世安於2019年1月29日簽署並發佈，並於2019年2月11日刊登於《澳門特別行政區公報》。
制定史：2019年3月5日生效、2026年1月1日經第24/2024號法律修改

立法會根據《澳門特別行政區基本法》第七十一條（一）及（三）項，制定本法律。

第一章 一般規定

第一條
標的

本法律制定以維護公共衛生或安全、促進澳門特別行政區社會發展或保存文化遺產的公共利益為由作出的，以及其他依法作出的樓宇拆卸及重建的稅務優惠制度。

第二條
定義

為適用本法律，下列用語的定義為：

（一）“ 拆卸 ”：是指拆毀部分或整幢樓宇的工程；

（二）“ 重建 ”：是指按土地工務運輸局核准的圖則在同一地點進行新的建築工程；

（三）“發展商”：是指負責樓宇重建的自然人或法人；

（四）“最後所有人”：是指在第五條第一款及第二款所指的任一批示發出前，在物業登記上登錄為將拆卸的不動產所有權的最後權利人，不論其為自然人或法人。

第三條
範圍

一、稅務優惠制度適用於下列情況的以公共利益為由的不動產臨時或確定的移轉：

（一）殘危或危及公共衛生或安全而拆卸及重建的樓宇；

（二）促進澳門特別行政區社會發展或保存文化遺產而拆卸及重建的樓宇。

二、稅務優惠制度亦適用於：

（一）依法作出的樓宇拆卸及重建所涉及的不動產臨時或確定的移轉；

（二）第十七條所指的依法作出的不涉及不動產移轉的樓宇拆卸及重建的情況。

三、本制度給予的稅務優惠涉及：

（一）六月二十七日第17/88/M號法律通過除下項所指印花稅以外的《印花稅規章》第十七章規定的財產移轉印花稅；

（二）《印花稅規章》第五十三-A條規定的財產移轉印花稅（下稱“額外印花稅”）；

（三）經第15/2012號法律修改的第6/2011號法律《關於移轉不動產的特別印花稅》規定的特別印花稅；

（四）第2/2018號法律《取得非首個居住用途不動產的印花稅》規定的取得非首個居住用途不動產印花稅（下稱“取得印花稅”）；

（五）因取得不動產而根據附於《印花稅規章》的《印花稅繳稅總表》規定須繳納的印花稅（下稱“印花稅”）；

（六）十二月十三日第522/99/M號訓令核准的《公證手續費表》及《物業登記手續費表》規定的公證及登記手續費。

第四條
種類

上條所指的稅務優惠種類包括：

（一）豁免繳納財產移轉印花稅、額外印花稅、取得印花稅或印花稅；

（二）退還已繳納的財產移轉印花稅、特別印花稅或印花稅稅款；

（三）豁免公證及登記手續費並退還在該範疇已繳的款項。

第五條
職權

一、行政長官按情況經聽取土地工務運輸局、文化局、都市更新委員會或其他相關機構的意見後，具職權以公佈於《澳門特別行政區公報》的批示，評定屬處於第三條第一款（二）項所指狀況的樓宇，並將有關情況通知土地工務運輸局、財政局及法務局。

二、土地工務運輸局局長具職權以批示作出下列行為，並將有關情況通知財政局及法務局：

（一）評定屬處於第三條第一款（一）項所指狀況的樓宇；

（二）核准第三條第二款（一）項所指樓宇拆卸的計劃。

三、財政局局長具職權許可本法律規定的豁免繳納財產移轉印花稅、額外印花稅、取得印花稅或印花稅，以及退還已繳納的財產移轉印花稅、特別印花稅或印花稅稅款。

四、法務局局長具職權許可本法律規定的豁免公證及登記手續費以及退還在該範疇已繳的款項。

第二章 行使條件

第一節 涉及不動產移轉的重建樓宇稅務優惠

第一分節 發展商的稅務優惠

第六條
豁免額外印花稅及取得印花稅

發展商在上條第一款及第二款所指的任一批示發出後取得將拆卸不動產的所有權，獲豁免繳納額外印花稅及取得印花稅。

第七條
豁免失效

一、如按上條規定獲豁免繳納額外印花稅及取得印花稅的受益人非基於繼承原因移轉將拆卸的不動產，豁免即告失效；該受益人應於作出移轉前繳回有關的額外印花稅及取得印花稅。

二、為證明原獲豁免的受益人已履行上款所指的繳納義務，僅在其出示財政局發出的已繳納額外印花稅及取得印花稅的收據後，公證員方可繕立與移轉獲豁免的不動產有關的文件、文書或行為。

三、如獲豁免繳納額外印花稅及取得印花稅的受益人自取得將拆卸的整幢樓宇之日起三年內未完成重建樓宇的地基工程，豁免即告失效；該受益人應自該期間屆滿後三十日內繳回有關的額外印花稅及取得印花稅。

四、處於下列任一情況者，中止上款所指三年期間的計算：

（一）發出規劃條件圖程序；

（二）訂立或修改重建樓宇土地批給合同程序；

（三）出現不可歸責於發展商且土地工務運輸局局長認為理由充分的原因。

五、如受益人未履行第一款或第三款所指的繳納義務，財政局須按一般規定依職權結算相關的額外印花稅及取得印花稅，並以郵政掛號方式通知受益人須自獲通知之日起三十日內繳納有關稅款及補償性利息。

六、屬第一款及第三款的情況，結算稅款權利的失效期間自給予豁免之日至失效之日中止計算。

第八條
退還財產移轉印花稅

一、如同時符合下列要件，已完成重建工程的發展商可申請退還在第五條第一款及第二款所指的任一批示發出後，因取得將拆卸的不動產的所有權而繳納的財產移轉印花稅稅款：

（一）重建樓宇已獲發使用准照；

（二）發展商將已重建或正重建的不動產的所有權、用益物權或事實使用權及收益權移轉予最後所有人。

二、發展商將已重建或正重建的不動產的所有權、用益物權或事實使用權及收益權移轉予最後所有人的下列任一代位人，亦視為符合上款（二）項規定的要件：

（一）獲最後所有人同意代位的配偶或直系血親；

（二）將拆卸的不動產的部分最後共有人，但有關最後共有人的代位須獲其餘放棄取得已重建或正重建的不動產的最後共有人同意；

（三）在第五條第一款及第二款所指的任一批示發出後，因離婚、撤銷婚姻或法院裁判的分產而從最後所有人取得將拆卸的不動產的配偶；

（四）在第五條第一款及第二款所指的任一批示發出後，因繼承的移轉或遺產分割時繼承人之間的移轉而取得將拆卸的不動產的繼承人。

三、代位人的身份以第二十條第一款至第四款所指的文件證明。

四、如發展商移轉予最後所有人或其代位人的不動產數目少於最後所有人原有的不動產數目，該發展商僅可按移轉予最後所有人或其代位人的不動產數目申請退還相應的財產移轉印花稅稅款。

第九條
退還印花稅以及公證及登記手續費

一、符合上條規定要件的發展商可申請退還已繳納的印花稅稅款以及公證及登記手續費。

二、上條第四款的規定經作出必要配合後，適用於印花稅稅款以及公證及登記手續費的退還。

第二分節 最後所有人的稅務優惠

第十條
豁免財產移轉印花稅及額外印花稅

一、如同時符合下列要件，從發展商取得已重建或正重建的不動產的所有權、用益物權或事實使用權及收益權的最後所有人或第八條第二款所指的任一代位人，獲豁免繳納財產移轉印花稅及額外印花稅：

（一）取得的不動產數目不超出重建前最後所有人原有不動產的數目；

（二）不動產的用途與最後所有人原有不動產的用途相同，但不影響下條規定的特別情況；

（三）不動產的實用面積增幅不超過最後所有人原有不動產的百分之十，但不影響第十二條規定的特別情況；

（四）不動產所在的樓宇按已拆卸樓宇所屬的所有權制度興建。

二、為適用本條的規定，對取得的在重建後作獨立所有權登記的車位，只要符合下列任一要件，亦給予豁免繳納財產移轉印花稅：

（一）車位數目不超出最後所有人原有附屬於獨立單位且以未分割份額方式取得的車位總數目；

（二）車位數目不超出撥作最後所有人原有獨立單位專用的車位總數目。

第十一條
已移轉不動產的用途

一、如取得已重建或正重建的不動產的用途與最後所有人原有不動產的用途不相同，但符合上條第一款（一）項及（四）項規定的要件，亦給予豁免財產移轉印花稅及額外印花稅，且不影響第十三條規定的適用。

二、上款的規定不適用於車位。

三、如最後所有人原有不動產的用途未在物業登記及第二十條第六款所指的文件上登錄，但符合上條第一款（一）項及（四）項規定的要件，則對重建後取得作任何用途的不動產給予豁免財產移轉印花稅及額外印花稅。

第十二條
實用面積的增幅

如取得已重建或正重建的不動產的實用面積增幅超過最後所有人原有不動產的百分之十，但符合第十條第一款（一）項、（二）項及（四）項規定的要件，則給予豁免財產移轉印花稅及額外印花稅，且不影響下條規定的適用。

第十三條
不動產的估價

一、如根據第十一條第一款及上條的規定，重建後取得的不動產用途與最後所有人原有不動產的用途不相同或實用面積增幅超過最後所有人原有不動產的百分之十，《印花稅規章》第九十三條所指的不動產估價委員會應同時作出下列的估價：

（一）對重建後取得的不動產進行估價；

（二）對最後所有人原有不動產視為新建不動產進行估價。

二、如根據上款（一）項規定作出的估值高於根據該款（二）項規定作出的估值，最後所有人或其代位人須繳納根據該兩估值分別計得的財產移轉印花稅、額外印花稅及印花稅的稅款差額。

第十四條
其他豁免

根據本分節的規定獲豁免財產移轉印花稅者，亦獲豁免繳納：

（一）取得印花稅；

（二）印花稅；

（三）公證及登記手續費。

第十五條
豁免失效

一、自豁免繳稅許可之日或重建樓宇的使用准照發出之日起三年內，非基於繼承原因移轉已重建或正重建的不動產的所有權、用益物權或事實使用權及收益權，本分節規定的財產移轉印花稅、額外印花稅、取得印花稅、印花稅、公證及登記手續費的豁免即告失

效；獲豁免者應於作出移轉前繳回有關的稅款及手續費。

二、上款所指的失效期間，自許可豁免繳稅之日或自重建樓宇的使用准照發出之日兩者中較後的日期開始計算。

三、為證明原獲豁免的受益人已履行第一款所指的繳納義務，僅在其出示財政局及法務局分別發出的已繳納稅款及手續費的收據後，公證員方可繕立與移轉獲豁免的不動產有關的文件、文書或行為。

四、根據第十一條第一款及第十二條的規定獲豁免的受益人未履行第十三條第二款規定的繳稅義務，有關豁免即告失效；該受益人應自失效之日起三十日內繳回有關的稅款。

五、如獲豁免的受益人未履行第一款或上款所指的繳納義務，財政局須按一般規定依職權結算相關的財產移轉印花稅、額外印花稅、取得印花稅及印花稅，並以郵政掛號方式通知受益人須自獲通知之日起三十日內繳納有關稅款及補償性利息。

六、屬第一款及第四款的情況，結算稅款權利的失效期間自給予豁免之日至失效之日中止計算。

第十六條
退還特別印花稅

一、如同時符合下列要件，最後所有人可申請退還因移轉將拆卸不動產的所有權予發展商而繳納的特別印花稅稅款：

（一）該移轉在第五條第一款及第二款所指的任一批示發出後作出；

（二）由最後所有人或第八條第二款規定的代位人取得已重建或正重建的不動產的所有權、用益物權或事實使用權及收益權；

（三）上項所指的不動產符合第十條第一款或第二款（一）項、第十一條或第十二條規定的要件。

二、如同時符合下列要件，在第五條第一款及第二款所指的任一批示發出後因離婚、撤銷婚姻或法院裁判的分產而從最後所有人取得將拆卸的不動產的配偶，可申請退還因隨後移轉該不動產的所有權予發展商而繳納的特別印花稅稅款：

（一）由該配偶取得已重建或正重建的不動產的所有權、用益物權或事實使用權及收益權；

（二）上項所指的不動產符合第十條第一款或第二款（一）項、第十一條或第十二條規定的要件。

三、如同時符合下列要件，在第五條第一款及第二款所指的任一批示發出後基於遺產分割時繼承人之間的移轉而取得將拆卸的不動產的繼承人，可申請退還因隨後移轉該不動產的所有權予發展商而繳納的特別印花稅稅款：

（一）被繼承人為最後所有人；

（二）由該繼承人取得已重建或正重建的不動產的所有權、用益物權或事實使用權及收益權；

（三）上項所指的不動產符合第十條第一款或第二款（一）項、第十一條或第十二條規定的要件。

四、如按以上數款規定可申請退還特別印花稅的利害關係人，取得已重建或正重建的不動產數目少於其移轉予發展商的不動產數目，該等利害關係人僅可按取得的不動產數目申請退還相應的特別印花稅稅款。

第二節 不涉及不動產移轉的樓宇重建稅務優惠

第十七條
豁免物業登記手續費

如依法作出的樓宇拆卸及重建不涉及不動產移轉，則該等樓宇所有人獲豁免因拆卸及重建而須繳納第三條第三款（六）項所指的物業登記手續費。

第三章 行政程序

第十八條
申請

一、上一章第一節規定的稅務優惠須由利害關係人向財政局提出申請。

二、上款所指的申請以財政局提供的專用樣式表格作出，並附具相關證明文件；財政局須將有關公證及登記手續費部分移送法務局以作出許可。

第十九條
申請退還的期間

一、第八條所指的利害關係人自同時符合該條規定的要件之日起一年內，應申請退還已繳納的財產移轉印花稅稅款、印花稅稅款，以及公證及登記手續費，逾期失效。

二、第十六條所指的利害關係人自作為取得已重建或正重建的不動產的所有權、用益物權或事實使用權及收益權依據的任何文件、文書或行為作出之日起一年內，應申請退還已繳納的特別印花稅稅款，逾期失效。

第二十條
證明文件

一、第八條第二款（一）項及（二）項所指的代位人應提交分別由最後所有人及其餘放棄取得已重建或正重建的不動產的最後共有人簽署的代位同意書。

二、第八條第二款（三）項所指的代位人應提交因離婚、撤銷婚姻或法院裁判的分產而從最後所有人取得將拆卸不動產的證明文件。

三、第八條第二款（四）項所指的代位人應提交因繼承的移轉或因遺產分割時繼承人之間的移轉而取得將拆卸的不動產的證明文件，以及倘有的部分繼承人表示拋棄遺產的證明文件。

四、為查核申請人是否具備代位人的身份，財政局及法務局可要求申請人提交其他補充資料或文件。

五、不動產的用途及實用面積以相關的物業登記中的登錄為準。

六、如不動產的用途未在物業登記上登錄，則可依次以十二月十七日第6/99/M號法律《都市房地產的使用規範》第六條所指的使用准照或獨立單位說明書、土地工務運輸局的存檔文件及公共部門提供的任何其他相關文件證明。

七、如不動產的實用面積未在物業登記上登錄，則可依次以土地工務運輸局的存檔文件及公共部門提供的其他相關文件證明。

第二十一條
許可豁免

一、第六條所指的利害關係人，在作為取得將拆卸的不動產的所有權依據的文件、文書或行為作出之日前，應申請許可豁免額外印花稅及取得印花稅。

二、第十條所指的利害關係人，在作為取得已重建或正重建的不動產的所有權、用益物權或事實使用權及收益權依據的文件、文書或行為作出之日前，應申請許可豁免財產移轉印花稅、額外印花稅、取得印花稅、印花稅，以及公證及登記手續費。

三、許可豁免繳納財產移轉印花稅、額外印花稅、取得印花稅或印花稅，以及許可豁免公證及登記手續費，應由主管實體通知受益人。

四、許可豁免繳納財產移轉印花稅、額外印花稅或取得印花稅不免除不動產取得人履行申報義務，亦不妨礙適用就不履行該等義務所定的罰則。

第四章 最後規定

第二十二條
個人資料的處理

為執行本法律規定的行政程序，財政局與其他擁有執行本法律所需資料的公共實體可根據第8/2005號法律《個人資料保護法》的規定，以包括資料互聯在內的任何方式，互相提供、交換、確認及使用利害關係人的個人資料。

第二十三條
排除保密義務

財政局及法務局為監察本法律的執行而要求提供與繳納稅款及手續費有關的資料時，信用機構、律師、實習律師、法律代辦、核數師、會計師、房地產中介人及房地產經紀的保密義務即被排除。

第二十四條
補充法例

一、本法律對財產移轉印花稅、特別印花稅及取得印花稅未有規定的事宜，分別補充適用經作出必要配合後的《印花稅規章》、第6/2011號法律及第2/2018號法律的規定。

二、*

* 已廢止 - 請查閱：第24/2024號法律

第二十五條
生效

本法律自公佈翌日起生效。

二零一九年一月二十五日通過。

立法會主席 賀一誠

二零一九年一月二十九日簽署。

命令公佈。

行政長官 崔世安

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