

## 房地產買賣法律（四）

### 購買物業須交納的稅項 印花稅 (Stamp Duty)

澳洲每一個省和地區都設有自己的印花稅法例。印花稅所征收的是在這些省和地區內進行的商業性交易。例如簽署了一份商業樓宇的租約，住客就須要交印花稅，或者購買汽車、股票等，買方亦要付有關的印花稅。

同樣買房或地也有印花稅要繳交。印花稅是根據物業的價值逐步升的，維省的起點為 1.4%。二萬元以下的物業所征收的印花稅為 1.4%。

起過二萬元且低于十一萬五千元則要副 1.4 - 2.4 %。這稅率是逐步提升的，高于十一萬五千元，稅率由 2.4%開始升到最高 5.5%為止。5.5%的物業價值為八十七萬元。高于這價值的物業一概收 5.5%。

### 什麼時候交印花稅

印花稅在交收(Settlement)之後，買方便須繳付。印花稅局給與 90 天時間繳付。90 天是從“土地轉讓表格 (Transfer of Land Form)”日起計起。一般這日期和交收物業日起一樣。

這 90 天期一定不可超過，否則罰款會已超過時間倍數升高。

### 如果買方貸款物業

一般銀行或貸款公司早在交收物業時便扣除印花稅作為交收物業之後繳交準備。所以印花稅等于在交收物業時已交出。

### 購買樓花減收印花稅

維州印花稅例有一優惠的條例。凡買未建成的物業所須付的印花稅是基于簽署合同時所完成部分的價值。換言之，印花稅少收了在合同簽署後所增加的建造價值。舉例甲所買的樓花是一間在高層大廈內的雅伯文。簽署合同時，賣方只有地、大廈仍未開始建造。要兩年後才能入夥。這樣甲在收樓時（即兩年後）要付的印花

稅為單土地的價值的稅。雅伯文的建造價不須繳付印花稅。

同樣，甲若買地建房也可能有同樣優惠，一般發展商會整套土地和房屋一起賣。這是所謂 Land & Building Package，在購買合同上都會注明土地和建造價完成的比例。從這些比例印花稅便可計算出來。

## 各省地區印花稅之比較

維州印花稅為維州帶來非常巨大的稅收，在現今物業價值高漲之下，政府便等于發了橫財，地產界都認為政府應減收印花稅。

環顧澳洲的六個省和兩個地區，維州市最高印花稅的地方。以一間價值為 \$270,000 的物業，以下是各地區的印花稅：

1. 維州 Vic \$ 11,860
2. 北領地 N.T. \$ 10,408
3. 南澳 S.A. \$ 9,630
4. 西澳 W.A. \$8,590
5. 塔省 Tas \$ 8,350
6. 首府 ACT \$7,965
7. 新南威爾士 NSW \$ 7,940
8. 昆士蘭 QLD \$3,200

## 聯邦政府的稅收

從兩千年七月一日起，全澳州開始征收貨品及服務稅（Goods & Services Tax, GST）物業的買賣也是這種稅的征收範圍裏。

讀者對於這種稅可能因媒介的廣泛知識已有一定的認識。可是這稅例十分複雜，須要詳細處理，在這裏就單提一下新建的物業都須交 GST，稅利規定買方交物業價的 10%給與賣方，而賣方則需繳付政府收到的 10%。

舊的物業沒有這稅收。但如舊樓大裝修後賣出，買家是須付 GST 的。

## GST 和印花稅

印花稅是征收于物業的價值上的。而 GST 也是這樣。可是稅例規定，印花稅是用加上了 GST 之後的價值來征收。這樣要交 GST 買家等與要多交印花稅。印花稅局又發了一筆小財。

## \$14,000 或 \$ 7,000 政府補貼

聯邦政府為補償 GST 所帶來的影響，訂立法例給與第一次買方自住的人士\$7,000 的津貼。

最新消息從三月九日開始，到今年十二月三十一日止，凡買新樓的第一次買房自住者可多獲七千元，一共\$14,000。條件是樓宇要在今年內交收。

以上法律資料僅作參考，不具法律效應，具體問題請諮詢您的律師