

澳門特別行政區

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

澳門特別行政區

第 2/2019 號法律

重建樓宇稅務優惠制度

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL
DE MACAU

Lei n.º 2/2019

**Regime de benefícios fiscais para a
reconstrução de edifícios**

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。

A Assembleia Legislativa decreta, nos termos das alíneas 1) e 3) do artigo 71.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, para valer como lei, o seguinte:

第一章 一般規定

CAPÍTULO I

Disposições gerais

第一條 標的

Artigo 1.º

Objecto

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。

A presente lei estabelece o regime de benefícios fiscais relativos à demolição e reconstrução de edifícios efectuadas quer com fundamento em interesses públicos que se prendem com a protecção da saúde ou segurança públicas, a promoção do desenvolvimento social ou a preservação do património cultural da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, quer nos termos legais.

第二條 定義

Artigo 2.º

Definições

為適用本法律，下列用語的定義為：

Para efeitos da presente lei, entende-se por:

- （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。

1) «Demolição», a obra de destruição de parte ou da totalidade de edifício;

2) «Reconstrução», a execução de uma nova construção no mesmo local, conforme projecto aprovado pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, doravante designada por DSSOPT;

3) «Promotor do empreendimento», qualquer pessoa singular ou colectiva responsável pela reconstrução de edifício;

4) «Proprietário final», o último titular, pessoa singular ou colectiva, do direito de propriedade sobre um bem imóvel a ser demolido, que se encontra inscrito no registo predial antes da emissão de qualquer dos despachos referidos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 5.º

第三條 範圍

Artigo 3.º

Âmbito

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：

1. O regime de benefícios fiscais aplica-se à transmissão, temporária ou definitiva, de bens imóveis com fundamento em interesses públicos nos seguintes casos:

- （一）殘危或危及公共衛生或安全而拆卸及重建的樓宇；

1) Edifício que seja demolido e reconstruído por ameaçar ruína ou oferecer perigo para a saúde ou segurança públicas;

(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。

2) Edifício que seja demolido e reconstruído para a promoção do desenvolvimento social ou a preservação do património cultural da RAEM.

2. O regime de benefícios fiscais aplica-se, também:

1) À transmissão, temporária ou definitiva, de bens imóveis que a demolição e a reconstrução de edifícios efectuadas nos termos legais envolvam;

2) À situação referida no artigo 17.º em que a demolição e a reconstrução de edifícios efectuadas nos termos legais não envolvam a transmissão de bens imóveis.

3. Os benefícios fiscais atribuídos pelo presente regime incidem sobre:

1) O imposto do selo sobre transmissões de bens previsto no capítulo XVII do Regulamento do Imposto do Selo, aprovado pela Lei n.º 17/88/M, de 27 de Junho, excepto o imposto do selo referido na alínea seguinte;

2) O imposto do selo sobre transmissões de bens previsto no artigo 53.º-A do Regulamento do Imposto do Selo, doravante designado por imposto do selo adicional;

3) O imposto do selo especial, previsto na Lei n.º 6/2011 (Imposto do selo especial sobre a transmissão de bens imóveis), alterada pela Lei n.º 15/2012;

4) O imposto do selo sobre a aquisição do segundo e posteriores bens imóveis destinados a habitação, doravante designado por imposto do selo sobre a aquisição, previsto na Lei n.º 2/2018 (Imposto do selo sobre a aquisição do segundo e posteriores bens imóveis destinados a habitação);

5) O imposto do selo devido na aquisição de bens imóveis, nos termos da Tabela Geral do Imposto do Selo anexa ao Regulamento do Imposto do Selo, doravante designado por imposto do selo;

6) Os emolumentos notariais e de registo previstos nas Tabelas de Emolumentos do Notariado e do Registo Predial, aprovadas pela Portaria n.º 522/99/M, de 13 de Dezembro.

Artigo 4.º

Modalidades

As modalidades dos benefícios fiscais referidos no artigo anterior consistem em:

1) Isenção de pagamento do imposto do selo sobre transmissões de bens, do imposto do selo adicional, do imposto do selo sobre a aquisição ou do imposto do selo;

2) Restituição do montante pago a título de imposto do selo sobre transmissões de bens, de imposto do selo especial ou de imposto do selo;

3) Isenção dos emolumentos notariais e de registo e a restituição dos montantes pagos nesse domínio.

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。

Artigo 5.º

Competências

1. Ouvidos a DSSOPT, o Instituto Cultural, o Conselho para a Renovação Urbana ou outro organismo relacionado, conforme os casos, compete ao Chefe do Executivo, por despacho a publicar no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau*, classificar os edifícios como no estado referido na alínea 2) do n.º 1 do artigo 3.º, sendo tal facto comunicado à DSSOPT, bem como à Direcção dos Serviços de Finanças e à Direcção de Serviços de Assuntos de Justiça, doravante designadas, respectivamente, por DSF e por DSAJ.

2. Compete ao director da DSSOPT praticar os seguintes actos através de despacho, sendo tal facto comunicado à DSF e à DSAJ:

1) Classificar os edifícios como no estado referido na alínea 1) do n.º 1 do artigo 3.º;

2) Aprovar os projectos da demolição de edifícios referida na alínea 1) do n.º 2 do artigo 3.º

3. Compete ao director da DSF autorizar a isenção de pagamento do imposto do selo sobre transmissões de bens, do imposto do selo adicional, do imposto do selo sobre a aquisição ou do imposto do selo, bem como a restituição dos montantes pagos a título de imposto do selo sobre transmissões de bens, de imposto do selo especial ou de imposto do selo, previstas na presente lei.

4. Compete ao director da DSAJ autorizar a isenção dos emolumentos notariais e de registo e a restituição dos montantes pagos nesse domínio, previstas na presente lei.

CAPÍTULO II

Condições de exercício

SECÇÃO I

Benefícios fiscais para a reconstrução de edifícios que envolva a transmissão de bens imóveis

SUBSECÇÃO I

Benefícios fiscais para os promotores do empreendimento

Artigo 6.º

Isenção do imposto do selo adicional e do imposto do selo sobre a aquisição

Os promotores do empreendimento que adquiram, após a emissão de qualquer dos despachos referidos nos n.ºs 1 e 2 do artigo anterior, o direito de propriedade sobre bens imóveis a serem demolidos ficam isentos de pagamento do imposto do selo adicional e do imposto do selo sobre a aquisição.

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；

Artigo 7.º

Caducidade das isenções

1. A isenção de pagamento do imposto do selo adicional e do imposto do selo sobre a aquisição que seja atribuída nos termos do artigo anterior caduca quando os respectivos beneficiários transmitam, por via não sucessória, os bens imóveis a serem demolidos, devendo os mesmos pagar aqueles impostos antes da transmissão.

2. Para efeito de comprovação do cumprimento das obrigações de pagamento referidas no número anterior por parte dos beneficiários que inicialmente estavam isentos de pagamento, o notário lavra apenas os documentos, papéis ou actos relativos à transmissão dos bens imóveis que gozem da isenção, mediante exibição dos recibos de pagamento do imposto do selo adicional e do imposto do selo sobre a aquisição, emitidos pela DSF.

3. A isenção de pagamento do imposto do selo adicional e do imposto do selo sobre a aquisição caduca quando, no prazo de três anos a contar da data de aquisição de todo o edifício a ser demolido, os respectivos beneficiários não concluíam as obras de fundação do edifício a ser reconstruído, devendo os mesmos pagar aqueles impostos no prazo de 30 dias seguintes ao termo daquele prazo.

4. A contagem do prazo de três anos referido no número anterior suspende-se numa das seguintes situações:

1) No decurso do procedimento da emissão da planta de condições urbanísticas;

2) No decurso do procedimento da celebração ou alteração ao contrato de concessão de terrenos destinados aos edifícios a serem reconstruídos;

3) Por motivo não imputável ao promotor do empreendimento e considerado justificativo pelo director da DSSOPT.

5. Caso se verifique o incumprimento por parte dos beneficiários das obrigações de pagamento referidas nos n.ºs 1 ou 3, a DSF procede à liquidação oficiosa dos respectivos impostos do selo adicional e do selo sobre a aquisição nos termos gerais e notifica os mesmos, mediante registo postal, para efectuarem o pagamento daqueles impostos, acrescidos de juros compensatórios, no prazo de 30 dias a contar da data da notificação.

6. Nas situações referidas nos n.ºs 1 e 3, a contagem do prazo da caducidade do direito à liquidação do imposto suspende-se desde a data da atribuição da isenção até à data da caducidade.

Artigo 8.º

Restituição do imposto do selo sobre transmissões de bens

1. Os promotores do empreendimento que tenham concluído as obras de reconstrução podem requerer a restituição do montante pago a título de imposto do selo sobre transmissões de bens na aquisição, após a emissão de qualquer dos despachos referidos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 5.º, do direito de propriedade sobre bens imóveis a serem demolidos, quando estejam cumulativamente preenchidos os seguintes requisitos:

1) Ter sido emitida licença de utilização do edifício reconstruído;

(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，亦視為符合前款(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

2) Ter havido, por si, transmissão do direito de propriedade, do direito real de gozo ou dos poderes de facto de utilização e fruição de bens imóveis reconstruídos ou em reconstrução para o proprietário final.

2. Considera-se igualmente preenchido o requisito previsto na alínea 2) do número anterior quando os promotores do empreendimento tenham efectuado a transmissão do direito de propriedade, do direito real de gozo ou dos poderes de facto de utilização e fruição de bens imóveis reconstruídos ou em reconstrução para qualquer dos seguintes substitutos do proprietário final:

1) Cônjuge ou parente na linha recta do proprietário final, mediante consentimento deste quanto à sua substituição;

2) Parte dos comproprietários finais do bem imóvel a ser demolido, mediante consentimento dos restantes comproprietários finais que renunciem a adquirir o bem imóvel reconstruído ou em reconstrução, quanto à sua substituição;

3) Cônjuge do proprietário final, que tenha adquirido, após a emissão de qualquer dos despachos referidos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 5.º, o bem imóvel a ser demolido em consequência de divórcio, anulação do casamento ou separação judicial de bens;

4) Sucessor que tenha adquirido, após a emissão de qualquer dos despachos referidos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 5.º, o bem imóvel a ser demolido, em virtude das transmissões por sucessão ou transmissões entre os herdeiros dos bens objecto da partilha da herança.

3. A qualidade de substituto é comprovada pelos instrumentos referidos nos n.ºs 1 a 4 do artigo 20.º

4. O promotor do empreendimento só pode requerer a restituição do imposto do selo sobre transmissões de bens de acordo com o número de bens imóveis que transmita para o proprietário final ou seu substituto, caso esse número seja inferior ao dos bens imóveis de que o proprietário final originalmente dispunha.

Artigo 9.º

Restituição do imposto do selo e dos emolumentos notariais e de registo

1. Os promotores do empreendimento que preencham os requisitos previstos no artigo anterior podem requerer a restituição dos montantes pagos a título de imposto do selo e dos emolumentos notariais e de registo.

2. O disposto no n.º 4 do artigo anterior é aplicável, com as necessárias adaptações, à restituição do imposto do selo e dos emolumentos notariais e de registo.

SUBSECÇÃO II

Benefícios fiscais para os proprietários finais

Artigo 10.º

Isenção do imposto do selo sobre transmissões de bens e do imposto do selo adicional

1. O proprietário final, ou qualquer dos seus substitutos referidos no n.º 2 do artigo 8.º, fica isento de pagamento do imposto do selo sobre transmissões de bens e do imposto do selo adicional

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，且不影响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条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。

nal quando adquira ao promotor do empreendimento o direito de propriedade, o direito real de gozo ou os poderes de facto de utilização e fruição de bens imóveis reconstruídos ou em reconstrução, desde que estejam cumulativamente preenchidos os seguintes requisitos:

1) O número dos bens imóveis adquiridos não exceda o dos bens imóveis de que o proprietário final originalmente dispunha antes da reconstrução;

2) A finalidade dos bens imóveis seja idêntica à dos bens imóveis de que o proprietário final originalmente dispunha, com ressalva das situações especiais previstas no artigo seguinte;

3) O acréscimo da área bruta de utilização dos bens imóveis não exceda 10% relativamente aos bens imóveis de que o proprietário final originalmente dispunha, com ressalva das situações especiais previstas no artigo 12.º;

4) O edifício em que estão inseridos os bens imóveis seja construído no regime de propriedade a que o edifício demolido está sujeito.

2. Para efeitos do disposto no presente artigo, é igualmente atribuída a isenção de pagamento do imposto do selo sobre transmissão de bens na aquisição de lugares de estacionamento cuja propriedade seja registada individualmente após a reconstrução, quando esteja preenchido qualquer dos seguintes requisitos:

1) O número dos lugares de estacionamento não seja superior à totalidade dos lugares de estacionamento pertencentes à fracção autónoma e de que o proprietário final originalmente dispunha e os tenha adquirido em quotas-partes indivisas;

2) O número dos lugares de estacionamento não seja superior à totalidade dos lugares de estacionamento afectos ao uso exclusivo da fracção autónoma de que o proprietário final originalmente dispunha.

Artigo 11.º

Finalidade do bem imóvel transmitido

1. Caso a finalidade de bens imóveis reconstruídos ou em reconstrução adquiridos seja diferente da dos bens imóveis de que o proprietário final originalmente dispunha, é igualmente atribuída a isenção do imposto do selo sobre transmissões de bens e do imposto do selo adicional, quando estejam preenchidos os requisitos previstos nas alíneas 1) e 4) do n.º 1 do artigo anterior, sem prejuízo do disposto no artigo 13.º

2. O disposto no número anterior não é aplicável aos lugares de estacionamento.

3. Caso a finalidade dos bens imóveis de que o proprietário final originalmente dispunha não esteja inscrita no registo predial e nos instrumentos referidos no n.º 6 do artigo 20.º, é atribuída a isenção do imposto do selo sobre transmissões de bens e do imposto do selo adicional na aquisição, após a reconstrução, de bens imóveis com qualquer finalidade, quando estejam preenchidos os requisitos previstos nas alíneas 1) e 4) do n.º 1 do artigo anterior.

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

Artigo 12.º

Acréscimo da área bruta de utilização

Caso o acréscimo da área bruta de utilização de bens imóveis reconstruídos ou em reconstrução adquiridos exceda 10% relativamente aos bens imóveis de que o proprietário final originalmente dispunha, é atribuída a isenção do imposto do selo sobre transmissões de bens e do imposto do selo adicional, quando estejam preenchidos os requisitos previstos nas alíneas 1), 2) e 4) do n.º 1 do artigo 10.º, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

Artigo 13.º

Avaliação do bem imóvel

1. No caso de, nos termos do n.º 1 do artigo 11.º e do artigo anterior, os bens imóveis adquiridos após a reconstrução apresentarem uma finalidade diferente ou uma área bruta de utilização com acréscimo superior a 10% relativamente aos bens imóveis de que os proprietários finais originalmente dispunham, a Comissão de Avaliação de Imóveis referida no artigo 93.º do Regulamento do Imposto do Selo deve proceder simultaneamente às seguintes avaliações:

- 1) Avaliar o bem imóvel adquirido após a reconstrução;
- 2) Avaliar o bem imóvel de que o proprietário final originalmente dispunha como se o mesmo fosse novo.

2. Caso a avaliação efectuada nos termos da alínea 1) do número anterior apresente um valor superior ao da avaliação efectuada nos termos da alínea 2) do mesmo preceito, os proprietários finais, ou seus substitutos, ficam sujeitos ao pagamento da respectiva diferença de valor em relação ao imposto do selo sobre transmissões de bens, ao imposto do selo adicional e ao imposto do selo calculados com base nessas avaliações.

Artigo 14.º

Outras isenções

Aqueles que estejam isentos do imposto do selo sobre transmissões de bens nos termos da presente subsecção ficam também isentos:

- 1) Do imposto do selo sobre a aquisição;
- 2) Do imposto do selo;
- 3) Dos emolumentos notariais e de registo.

Artigo 15.º

Caducidade da isenção

1. A transmissão, por via não sucessória, do direito de propriedade, do direito real de gozo ou dos poderes de facto de utilização e fruição de bens imóveis reconstruídos ou em reconstrução, no período de três anos após a data de autorização

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。

da isenção de pagamento do imposto ou de emissão da licença de utilização do edifício reconstruído, determina a caducidade imediata da isenção do imposto do selo sobre transmissões de bens, do imposto do selo adicional, do imposto do selo sobre a aquisição, do imposto do selo e dos emolumentos notariais e de registo prevista na presente subsecção, devendo os beneficiários da isenção pagar aqueles impostos e emolumentos antes da transmissão.

2. O prazo de caducidade referido no número anterior conta-se a partir da data de autorização da isenção de pagamento do imposto ou da data de emissão da licença de utilização do edifício reconstruído, prevalecendo a que for posterior.

3. Para efeito de comprovação do cumprimento das obrigações de pagamento referidas no n.º 1 por parte dos beneficiários que inicialmente estavam isentos de pagamento, o notário lavra apenas os documentos, papéis ou actos relativos à transmissão dos bens imóveis que gozem da isenção, mediante exibição dos recibos de pagamento dos impostos e dos emolumentos, emitidos pela DSF e pela DSAJ, respectivamente.

4. A isenção atribuída caduca quando os beneficiários que inicialmente estavam isentos de impostos nos termos do n.º 1 do artigo 11.º e do artigo 12.º não cumpram as obrigações de pagamento do imposto referidas no n.º 2 do artigo 13.º, devendo os mesmos pagar os respectivos impostos no prazo de 30 dias a contar da data da caducidade.

5. Caso se verifique o incumprimento das obrigações de pagamento referidas no n.º 1 ou no número anterior por parte dos beneficiários das isenções, a DSF procede à liquidação oficiosa do imposto do selo sobre transmissões, do imposto do selo adicional, do imposto do selo sobre a aquisição e do imposto do selo nos termos gerais, e notifica os mesmos, mediante registo postal, para efectuarem o pagamento daqueles impostos, acrescidos de juros compensatórios, no prazo de 30 dias a contar da data da notificação.

6. Nas situações referidas nos n.ºs 1 e 4, a contagem do prazo de caducidade do direito à liquidação do imposto suspende-se desde a data da atribuição da isenção até à data da caducidade.

Artigo 16.º

Restituição do imposto do selo especial

1. O proprietário final pode requerer a restituição do montante pago a título de imposto do selo especial na transmissão do direito de propriedade sobre bem imóvel a ser demolido para o promotor do empreendimento, quando estejam cumulativamente preenchidos os seguintes requisitos:

1) A transmissão seja efectuada após a emissão de qualquer dos despachos referidos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 5.º;

2) Haja aquisição, pelo próprio ou seu substituto nos termos previstos no n.º 2 do artigo 8.º, do direito de propriedade, do direito real de gozo ou dos poderes de facto de utilização e fruição do bem imóvel reconstruído ou em reconstrução;

3) O bem imóvel referido na alínea anterior preencha os requisitos previstos no n.º 1 ou na alínea 1) do n.º 2, ambos do artigo 10.º, ou nos artigos 11.º ou 12.º

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。

2. O cônjuge do proprietário final, que tenha adquirido, após a emissão de qualquer dos despachos referidos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 5.º, bem imóvel a ser demolido, em consequência de divórcio, anulação do casamento ou separação judicial de bens, pode requerer a restituição do montante pago a título de imposto do selo especial na subsequente transmissão do direito de propriedade sobre aquele bem imóvel para o promotor do empreendimento, quando estejam cumulativamente preenchidos os seguintes requisitos:

1) Haja aquisição, por si, do direito de propriedade, do direito real de gozo ou dos poderes de facto de utilização e fruição do bem imóvel reconstruído ou em reconstrução;

2) O bem imóvel referido na alínea anterior preencha os requisitos previstos no n.º 1 ou na alínea 1) do n.º 2, ambos do artigo 10.º, ou nos artigos 11.º ou 12.º

3. O herdeiro que tenha adquirido, após a emissão de qualquer dos despachos referidos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 5.º, bem imóvel a ser demolido, em virtude das transmissões entre os herdeiros dos bens objecto de partilha da herança, pode requerer a restituição do montante pago a título de imposto do selo especial na subsequente transmissão do direito de propriedade sobre aquele bem imóvel para o promotor do empreendimento, quando estejam cumulativamente preenchidos os seguintes requisitos:

1) O autor da sucessão seja proprietário final;

2) Haja aquisição, por si, do direito de propriedade, do direito real de gozo ou dos poderes de facto de utilização e fruição do bem imóvel reconstruído ou em reconstrução;

3) O bem imóvel referido na alínea anterior preencha os requisitos previstos no n.º 1 ou na alínea 1) do n.º 2, ambos do artigo 10.º, ou nos artigos 11.º ou 12.º

4. Os interessados que tenham o direito de requerer a restituição do imposto do selo especial nos termos previstos nos números anteriores só podem requerer a sua restituição de acordo com o número de bens imóveis reconstruídos ou em reconstrução que adquiram, caso esse número seja inferior ao dos bens imóveis que tenham transmitido para os promotores do empreendimento.

SECÇÃO II

Benefícios fiscais para a reconstrução de edifícios que não envolva a transmissão de bens imóveis

Artigo 17.º

Isenção de emolumentos do registo predial

Quando a demolição e a reconstrução de edifícios efectuadas nos termos legais não envolvam a transmissão de bens imóveis, os proprietários daqueles edifícios estão isentos dos emolumentos do registo predial referidos na alínea 6) do n.º 3 do artigo 3.º, que devem ser pagos pela respectiva demolição e reconstrução.

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。

CAPÍTULO III

Procedimentos administrativos

Artigo 18.º

Requerimento

1. A atribuição de benefícios fiscais previstos na secção I do capítulo anterior depende de requerimento dos interessados, dirigido à DSF.

2. O requerimento referido no número anterior é formulado em impresso de modelo próprio disponibilizado pela DSF, devendo ser acompanhado de respectivos documentos comprovativos, sendo a parte relativa aos emolumentos notariais e de registo remetida pela mesma entidade à DSAJ para autorização.

Artigo 19.º

Prazo para requerimento da restituição

1. Os interessados referidos no artigo 8.º devem requerer a restituição dos montantes pagos a título de imposto do selo sobre transmissões de bens, de imposto do selo e dos emolumentos notariais e de registo, no prazo de um ano a contar da data do preenchimento cumulativo dos requisitos previstos no mesmo preceito, sob pena de caducidade.

2. Os interessados referidos no artigo 16.º devem requerer a restituição do montante pago a título de imposto do selo especial no prazo de um ano a contar da data de quaisquer documentos, papéis ou actos que titulem a aquisição do direito de propriedade, do direito real de gozo ou dos poderes de facto de utilização e fruição de bens imóveis reconstruídos ou em reconstrução, sob pena de caducidade.

Artigo 20.º

Instrumentos de prova

1. Os substitutos referidos nas alíneas 1) e 2) do n.º 2 do artigo 8.º devem apresentar o termo de consentimento de substituição, devidamente assinado pelo proprietário final e pelos restantes comproprietários finais que renunciem a adquirir os bens imóveis reconstruídos ou em reconstrução, respectivamente.

2. O substituto referido na alínea 3) do n.º 2 do artigo 8.º deve apresentar documentos comprovativos da aquisição do bem imóvel do proprietário final a ser demolido, em consequência de divórcio, anulação do casamento ou separação judicial de bens.

3. O substituto referido na alínea 4) do n.º 2 do artigo 8.º deve apresentar documentos comprovativos da aquisição do bem imóvel a ser demolido, em virtude das transmissões por sucessão ou transmissões entre os herdeiros dos bens objecto de partilha da herança, bem como eventuais documentos comprovativos do repúdio da herança manifestado pela parte dos herdeiros.

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

4. Para verificar se o requerente tem a qualidade de substituto, a DSF e a DSAJ podem solicitar-lhe a apresentação de demais elementos ou documentos complementares.

5. A finalidade e a área bruta de utilização de bens imóveis são as inscritas no respectivo registo predial.

6. Na ausência de inscrição no registo predial da finalidade de bens imóveis, esta pode ser comprovada, sucessivamente, pela licença de utilização referida no artigo 6.º da Lei n.º 6/99/M, de 17 de Dezembro (Disciplina da utilização de prédios urbanos) ou memória descritiva de fracções autónomas, pelos documentos arquivados na DSSOPT e por quaisquer outros documentos relevantes fornecidos pelos serviços públicos.

7. Na ausência de inscrição no registo predial da área bruta de utilização dos bens imóveis, esta pode ser comprovada, sucessivamente, pelos documentos arquivados na DSSOPT e por quaisquer outros documentos relevantes fornecidos pelos serviços públicos.

Artigo 21.º

Autorização da isenção

1. Os interessados referidos no artigo 6.º devem requerer a autorização da isenção do imposto do selo adicional e do imposto do selo sobre a aquisição antes da data dos documentos, papéis ou actos que titulem a aquisição do direito de propriedade sobre bens imóveis a serem demolidos.

2. Os interessados referidos no artigo 10.º devem requerer a autorização da isenção do imposto do selo sobre transmissões de bens, do imposto do selo adicional, do imposto do selo sobre a aquisição, do imposto do selo e dos emolumentos notariais e de registo, antes da data dos documentos, papéis ou actos que titulem a aquisição do direito de propriedade, do direito real de gozo ou dos poderes de facto de utilização e fruição de bens imóveis reconstruídos ou em reconstrução.

3. A autorização da isenção de pagamento, do imposto do selo sobre transmissões de bens, do imposto do selo adicional, do imposto do selo sobre a aquisição ou do imposto do selo, bem como a da isenção dos emolumentos notariais e de registo, devem ser notificadas aos beneficiários pelas respectivas entidades competentes.

4. A autorização da isenção de pagamento do imposto do selo sobre transmissões de bens, do imposto do selo adicional ou do imposto do selo sobre a aquisição não desonera do cumprimento das obrigações declarativas a que estejam sujeitos os adquirentes de bens imóveis, nem impede a aplicação de penalidades pelo incumprimento dessas obrigações.

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 22.º

Tratamento de dados pessoais

Para efeitos de execução dos procedimentos administrativos previstos na presente lei, a DSF e demais entidades públicas que possuam os dados necessários para a execução da pre-

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、本法律對退還稅款未有規定的事宜，補充適用經作出必要配合後的三月二日第16/85/M號法令《撤銷及退還稅捐及稅項之一般制度》的規定。

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

第 56/2019 號行政命令

行政長官行使《澳門特別行政區基本法》第五十條（四）項規定的職權，並按照八月十一日第85/84/M號法令《澳門公共行政組織結構大綱》第三條的規定，發佈本行政命令。

sente lei podem, entre si, nos termos da Lei n.º 8/2005 (Lei da Protecção de Dados Pessoais), apresentar, trocar, confirmar e utilizar os dados pessoais dos interessados, através de qualquer forma, incluindo a interconexão de dados.

Artigo 23.º

Exclusão do dever de sigilo

Ficam excluídos do dever de sigilo as instituições de crédito, os advogados, os advogados estagiários, os solicitadores, os auditores, os contabilistas, os mediadores e agentes imobiliários, quando lhes seja solicitada pela DSF e pela DSAJ a disponibilização de elementos relativos ao pagamento de impostos e emolumentos, na fiscalização do cumprimento da presente lei.

Artigo 24.º

Legislação subsidiária

1. Em tudo o que estiver omissa na presente lei em matéria do imposto do selo sobre transmissões de bens, do imposto do selo especial e do imposto do selo sobre a aquisição, é subsidiariamente aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no Regulamento do Imposto do Selo e nas Leis n.º 6/2011 e n.º 2/2018, respectivamente.

2. Em tudo o que estiver omissa na presente lei em matéria de restituição do imposto, é subsidiariamente aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no Decreto-Lei n.º 16/85/M, de 2 de Março (Regime geral da anulação e restituição das contribuições e impostos).

Artigo 25.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovada em 25 de Janeiro de 2019.

O Presidente da Assembleia Legislativa, *Ho Iat Seng*.

Assinada em 29 de Janeiro de 2019.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, *Chui Sai On*.

Ordem Executiva n.º 56/2019

Usando da faculdade conferida pela alínea 4) do artigo 50.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 85/84/M, de 11 de Agosto (Bases gerais da estrutura orgânica da Administração Pública de Macau), o Chefe do Executivo manda publicar a presente ordem executiva: