

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局

香港九龍何文田佛光街
33號



Transport and Housing Bureau

33 Fat Kwong Street, Ho Man Tin,
Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD(CR) 1/42/213

電話 Tel No. 2761 5094

來函檔號 Your Ref. CB1/BC/7/09

圖文傳真 Fax No. 2761 7444

香港中環昃臣道8號
立法會秘書處
《2010年印花稅(修訂)條例草案》委員會
法案委員會秘書
余麗琼女士

[傳真： 2869 6794]

余女士：

在二零一零年五月十七日舉行的
《2010年印花稅(修訂)條例草案》委員會會議

您於二零一零年五月十九日的來信收悉。以下為運輸及房屋局、財經事務及庫務局以及稅務局的綜合回覆。

自從金融海嘯爆發以來，多個經濟體系採取了「量化寬鬆」政策，增加了全球資金的流動性，以致有大量「熱錢」流入香港的金融體系，而利率亦持續處於歷史罕見的低水平。另一方面，過去兩年住宅供應相對滯後於需求，加上經濟逐漸復蘇，令一些市民擔心供不應求，亦是推動樓價上升的主要原因。基於以上的短期刺激因素，樓市因而出現泡沫化的風險。

為了減低樓市泡沫風險，財政司司長在2010-11年度財政預算案中提出了四方面的措施，穩定樓市，但同時亦避免公共政策令樓市出現不必要的波動。這四個方面包括從根本入手，增加供應；透過稅務措施打擊炒賣活動；增加物業買賣透明度；防止按揭貸款過度擴張。透過稅務措施打擊炒賣活動方面，預算案建議調高2,000萬元以上的樓宇買賣印花稅稅率至4.25%，以及不再容許2,000萬元以上樓宇的買家延交印花稅。

以二千萬元為分界的考慮因素

在考慮應增加那類物業的印花稅稅率以及不再容許那類物業的買家延交印花稅時，我們參考了香港金融管理局在二零零九年十月把銀行對2,000萬元或以上的住宅樓宇的按揭成數由七成降至六成的指引。此外，一般而言，外來資金以及投資人士對高價樓宇的投資興趣較濃。

政府在壓抑炒風時，亦須盡量避免有關稅務措施影響到廣大置業人士。在平衡各方面的考慮因素後，政府建議現階段增加2,000萬元以上的樓宇買賣印花稅稅率至4.25%，以及不再容許2,000萬元以上樓宇的買家延交印花稅。不過，正如財政司司長在2010-11年度財政預算案中表示，政府會密切監察2,000萬元或以下樓宇買賣的情況，如發現投機過熱，會考慮擴大有關稅務措施的適用範圍。

“確認人”一般是指購買物業但在未完成轉讓手續之前便將物業出售的人。至於確認人轉讓(俗稱「摸貨」)的數據，過去三年有關數據見下表。

2007至2009年物業成交宗數和確認人轉讓

| 成交金額(\$) | 2009年 | | 2008年 | | 2007年 | |
|--------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| | 成交宗數 ⁽¹⁾ (佔該年成交宗數的百分比) | 「摸貨」 ⁽²⁾ 佔全年成交宗數的百分比 | 成交宗數 ⁽¹⁾ (佔該年成交宗數的百分比) | 「摸貨」 ⁽²⁾ 佔全年成交宗數的百分比 | 成交宗數 ⁽¹⁾ (佔該年成交宗數的百分比) | 「摸貨」 ⁽²⁾ 佔全年成交宗數的百分比 |
| \$3,000,000 或以下 | 75,524 (65.6%) | 3.79% | 65,075 (67.8%) | 5.26% | 87,304 (70.7%) | 3.24% |
| \$3,000,001 至 \$6,000,000 | 26,150 (22.7%) | 3.07% | 20,625 (21.5%) | 5.74% | 22,409 (18.1%) | 3.46% |
| \$6,000,001 至 \$10,000,000 | 6,717 (5.8%) | 2.55% | 5,573 (5.8%) | 3.43% | 7,180 (5.8%) | 2.55% |
| \$10,000,001 至 \$20,000,000 | 4,457 (4.0%) | 3.79% | 3,056 (3.2%) | 3.47% | 4,311 (3.5%) | 3.41% |
| \$20,000,001 或以上 | 2,244 (1.9%) | 1.92% | 1,602 (1.7%) | 3.18% | 2,371 (1.9%) | 1.81% |

(1) 成交宗數的資料由土地註冊處提供

(2) 「摸貨」的數據由稅務局提供

把2,000萬元以上的樓宇買賣印花稅稅率調高至4.25%的考慮因素

作為國際大都市、跨國企業亞洲區的總部，以及全球主要的金融中心，一直以來，香港均奉行簡單以及低稅率的稅制。不少在港有業務的跨國企業都會在本港購買物業(包括有升值潛力的優質私人住宅物業)作長線投資。把樓宇買賣的印花稅稅率調得過高有可能會影響香港在這方面的競爭力。在考慮2,000萬元以上的樓宇買賣印花稅稅率的上調幅度時，政府參考了鄰近地區就價值相若的私人住宅物業的稅率，新加坡相若的稅率為2.7%，而澳洲相若的稅率為4.47%。當局認為現階段把2,000萬元以上的樓宇買賣印花稅稅率上調至4.25%是恰當的。

有關樓宇買賣印花稅、炒賣物業繳納利得稅，以及稅務局在保障有關稅收方面的工作

稅務局的主要職能，是徵收有關法例所規定的稅款，有關的工作包括評稅、收取稅款/罰款、打擊逃稅和避稅行為、減低避稅的機會以及向違反有關法例的人士就逃稅及避稅提出檢控。

印花稅是購買物業時必須繳付的交易費用之一。根據《印花稅條例》(第117章)，任何須繳付印花稅的文書，除非已加蓋印花，否則不得憑以行事、存檔或登記。為保障樓宇買方的權益，買方律師一般會安排已加蓋印花的文書(例如買賣合約以及契約轉讓文件)送交土地註冊處登記。因此，物業轉讓印花稅收一般均得到保障。稅務局會將所有加蓋印花的物業轉讓文書的資料，輸入該局的電腦資料庫。

另外，根據《稅務條例》(第112章)，任何人士在本港經營行業、專業或業務而從中獲得於香港產生或得自香港的所有利潤(由出售資本資產所得的利潤除外)，均須繳納利得稅。炒賣物業人士一般會被視為經營生意，須根據《稅務條例》繳納利得稅。在每一項物業交易中，不論交易是否以“確認人”方法進行，稅務局人員都會按法庭案例考慮個案的所有有關事實，包括賣方過往交易的次數、持有物業時間的長短、買賣物業的背景、動機、財務安排和運作情況等，以判斷該項物業交易應否被視為經營生意，並須就所賺取的利潤徵稅。

部分從事物業買賣的人士早已在稅務局開立了稅務檔案，他們須在其報稅表內申報收益，稅務局在按正常程序評稅時會處理該等個案。

對於那些未有開立稅務檔案而可能從事炒賣物業的人士，稅務局亦有既定的程序，定期利用電腦程式，分析物業買賣交易，篩選可能涉及炒賣物業但未有開立利得稅檔案的個案，由稅務局人員覆檢。就篩選出的個案，稅務局會向有關人士發信，查詢交易詳情，包括買賣物業的背景、動機、財務安排和運作情況等。稅務局會審核回覆，並連同其他有關的因素一併考慮，以判斷交易是否屬炒賣。所有被判斷為炒賣交易或對查詢不作回覆的個案，都會交與評稅組進行評稅工作。納稅人如不同意評稅，可提出反對及上訴。如同其他的評稅一樣，稅務局會按既定的反對及上訴機制來處理該些個案。

以二零零八/零九年度為例，撇除已備有稅務檔案的個案，經電腦程式篩選的懷疑炒賣個案便有13 000多宗，而經稅務局人員覆檢後須作進一步跟進的個案亦有4 000多宗。若最終證實屬炒賣個案，稅務局便會向有關人士或公司追收利得稅。

稅務局一向並沒有以“確認人”從事物業投機活動的個案收集專項資料。但由於有議員對“確認人”個案的關注，稅務局特別從二零零六/零七至二零零八/零九三個財政年度內有關炒賣物業評稅個案中整理有關涉及“確認人”個案的資料，詳情見附件。

有關限制確認人轉讓的建議

現時，以“確認人”這個方法來買賣樓宇是合法的商業活動。不過，在一九九四至一九九八年間，政府為了壓止投機炒賣活動，曾透過地政總署「預售樓花同意方案」，採取不同的措施，包括禁止摸貨轉售、規限樓花的銷售對象以及規定發展商須在一定期限內推售所有單位等。政府會繼續密切留意市場的發

展。如有需要，當局會考慮重新推行適當的措施，確保樓市健康平穩發展。

有關徵收較目前更高的印花稅，但就該些在某期限(例如2年)內沒有出售的物業，退回之前加徵的該部份印花稅，以打擊短期炒賣的建議

有議員建議徵收較目前更高的印花稅，但就該些在某期限(例如2年)內沒有出售的物業，退回之前加徵的該部份印花稅，以打擊短期炒賣。就有關建議，稅務局特別整理了一些相關數據。以二零零九年為例，樓價在2,000萬元以上的住宅物業交易當中，有九成以上買家並沒有在購入物業後兩年內出售。若實行有關建議，這批九成以上的買家需先多付加徵的印花稅，然後在兩年後申請退稅。這建議可能對大部份非炒賣樓宇的置業人士帶來不便。而稅務局亦需投放額外資源，處理退稅申請。

事實上，印花稅是購買物業時必須繳付的交易費用之一，與該物業將來在出售時會否為買家帶來利潤無關。正如上文所述，炒賣物業人士一般會被視為經營生意，須根據《稅務條例》繳納利得稅。稅務局已備有有效機制篩選可能涉及炒賣物業但未有開立利得稅檔案的個案，並進行跟進。

就物業買賣徵收資本增值稅的建議

有議員建議政府就物業買賣徵收資本增值稅。一直以來，香港均奉行簡單、低稅率的稅制。現行的稅制並沒有資產增值稅。若為打擊樓宇炒賣而引入物業增值稅，將會根本地改變現行香港的稅制，需要小心考慮。

運輸及房屋局局長

(馮建業

代行)

二零一零年五月二十五日

副本抄送:

財經事務及庫務局局長 (經辦人:關如璧女士)(傳真:2234 9757)

稅務局局長 (經辦人:李何詠雯女士) (傳真:2877 1260)

律政司 (經辦人:陳元新先生) (傳真:2845 2215)

未有開立利得稅檔案但經稅務局電腦篩選懷疑炒賣物業的個案
Cases identified by Inland Revenue Department's computer programme
as suspected property speculation cases without profits tax files

| 財政年度 Financial year | (A) 電腦程式 篩選出來的個案 (註釋1及2) Cases identified by computer programme (Notes 1 & 2) | (B) 經人手初步覆檢後 需要再跟進的個案 Suspected dealing cases requiring follow-up actions after initial processing | (C) (B)欄的個案中 牽涉確認人買賣的個案* [] 代表當中非居港人士所佔 的數字 Confirmor cases in column (B) <i>The number in [] represents non-resident cases included</i> | (D) (C)欄的個案中 已評稅的個案 [] 代表當中非居港人士所佔 的數字 Number of assessed cases in column (C) <i>The number in [] represents non-resident cases included</i> | (E) 就(D)欄的個案 評定的稅款總額 [] 代表當中非居港人士所佔 的數字 Total tax assessed for cases in column (D) <i>The number in [] represents non-resident cases included</i> |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2006-07 | 9 800 | 2 500 | 124 [4] | 119 [4] | \$9.7M [\$1.0M] |
| 2007-08 | 19 000 | 6 700 | 690 [29] | 628 [22] | \$52.7M [\$6.2M] |
| 2008-09 | 13 700 | 4 300 | 274 [13] | 198 [10] | \$78.2M [\$1.2M] |

(*) 有關數字不包括其他經評稅而不牽涉確認人買賣的個案。

The figures **do not include** other assessed cases which are NOT confirmor cases.

註釋 Notes

1. (A)欄所示個案數目是經電腦程式篩選出來的個案，篩選對象為懷疑涉及炒賣物業，但未有為賣方開立利得稅檔案的個案。

Column (A) represents the number of cases identified by computer programme, which targets at suspected property dealing cases where no profits tax file has been opened for the vendor.

2. 「個案」以納稅人為單位。每個個案可能涉及多於一宗的物業買賣。

The number of cases is counted on taxpayer basis. Each case may involve more than one property transaction.

3. 確認人是指購入樓宇後，在完成樓宇轉讓手續前把樓宇轉售的人〔包括個別人士或有限公司〕。

Confirmors refer to people who buy a property and then resell it before the actual assignment process for the property is completed (including individual or corporation).

4 「非居港人士」是指未持有香港身份證的個別人士或沒有商業登記並於海外成立的有限公司。

Non-residents refer to individuals who do not possess a Hong Kong Identity Card or overseas incorporated companies which have not applied for business registration.

5. 以上所示為截至 2010 年 5 月的情況。因有關工作尚未完結，未能提供 2009-10 年度的統計數字。

The Statistics represent the picture as at May 2010. Those for 2009-10 cannot be provided as the work has not been completed.