

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

來函檔號 Your Ref. CB1/BC/7/09

電話 Tel No. 2761 5094

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：

在二零一零年五月二十六日舉行的
《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二十六日的來信收悉。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。

稅務局就買賣物業評稅、收取稅款和打擊逃稅的工作

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。當有關物業交易文件呈交稅務局加蓋印花時，稅務局會將所有交易資料收錄在該局的電腦系統內。

就炒賣物業所得徵收利得稅方面，稅務局一向訂有清晰程序，以識別和處理涉嫌炒賣物業的個案。

就已開立利得稅檔案的有限公司而言，其物業買賣利潤已經包括在其經審計的會計帳目內，稅務局在評定它們的利得稅稅款時會就其炒賣物業所得的利潤作出評稅。評稅主任在審閱有限公司的報稅表時，會確保炒賣物業利潤已納入課稅。在已開立利得稅檔案的有限公司，其主要業務是從事物業炒賣、地產發展和物業投資的公司的相關統計資料，見下文有關“開立稅務檔案”該部份。

至於其他個案（即已開立利得稅檔案的有限公司以外的個案），稅務局會以電腦程式在當中篩選符合預設條件的個案作詳細覆核。現時的篩選標準已包括「確認人」和在購買物業後短期內轉售而獲利(扣除開支)，以及同一人或公司在某一時段內作多次物業買賣交易的個案。稅務局會密切監察物業市場情況及交易模式，不時調整篩選的標準。

至於個人炒賣物業，即使納稅人有其他稅務檔案，亦未必會主動申報買賣物業的資料。因此，只要符合篩選的條件，電腦程式依然會挑選其個案，供職員覆檢。

篩選出的物業買賣個案會由稅務局人員詳加覆核。稅務局會向可能須課稅個案的賣方發報稅表或問卷，以確定他買入物業的目的、購買物業的資金來源、後來轉賣物業的因由、買賣物業的開支使費數額等。如有需要，稅務局會向賣方或其他相關人士索取進一步資料，以查證個案的實情。若評稅主任認為該物業買賣屬經營業務，會向賣方發出評稅。賣方如不同意評稅，可提出反對。

稅務局過往沒有就電腦程式篩選出懷疑炒賣物業的個案的形式以及跟進情況作分類統計。不過，考慮到議員的要求，稅務局特別就二零零七/零八年度以電腦程式篩選出的懷疑炒賣個案中整理有關涉及個別人士納稅人，包括「確認人」，的個案跟進情況。在二零零七/零八年度內，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有19 000宗，其中11 600宗為個人炒賣物業個案。而經稅務局人員覆檢後須作進一步跟進的個案有6 700宗，其中4 600宗為個別人士納稅人。截至本年五月，稅務局已就該4 600宗涉及個別人士納稅人的跟進個案發出2 600份繳交利得稅的通知書（當中302份為牽涉「確認人」買賣的個案），1 600宗則已判斷為無須付稅，其餘400宗尚在跟進中。

一直以來，稅務局均有積極追查及跟進物業炒賣個案，包括以轉讓「物業公司」股份進行炒賣者，以確保藉炒賣物業而獲利的人士須課繳利得稅。在處理私人公司股份轉讓加蓋印花申請時，如發現懷疑炒賣「物業公司」股份的個案，稅務局的印花稅署會將個案轉介評稅組覆查。有關以轉讓「物業公司」股份進行物業炒賣的相關統計資料，見下文有關“以股份轉讓方式買賣物業”該部份。

開立稅務檔案

稅務局一般是按納稅人申報的主要業務分類統計評稅資料。根據目前評稅資料的分類統計，從事物業炒賣和其他主要從事地產發展和物業投資的業務被歸納為同一類。就二零零七/零八年度，稅務局就這等已開立利得稅檔案的有限公司（即所有按其申報的主要業務被歸納為從事物業炒賣、地產發展和物業投資業務的有限公司）作出25 000個評稅。

不過，由於有限公司不論其從事什麼行業，都可能買賣物業，若炒賣物業的公司主要經營其他分類的業務（例如：出入口商、零售商、廠商），有關評稅會按其**主要業務歸納分類**，不會包括在上述統計數字內。因此，稅務局無法提供並非以物業買賣為主要業務的有限公司炒賣物業的評稅統計數據，亦無法提供全港共有多少有限公司/個人有涉及物業炒賣的數據。稅務局若要特別收集這方面的數據，需要消耗相當大的人力，翻查全港所有從事任何業務的有限公司的每一本檔案，收集所需的資料。

雖然稅務局並沒有備存非以物業買賣為主要業務的有限公司炒賣物業的評稅統計數據，不過，有限公司買賣物業的收入和支出，都應顯示在其經審計的會計帳目內。若該業務早已在稅務局開立了稅務檔案，稅務局按正常程序評稅時，會審視有關買賣的收益是否屬生意性質而須課稅。在稅務局的現行機制下，會確保經營不同業務的公司為物業炒賣利潤課稅。

以股份轉讓方式買賣物業

稅務局以往沒有就以股份轉讓方式買賣物業的個案收集專項資料。但自二零一零年四月起，印花稅署開始記錄轉介評稅組跟進的懷疑炒賣「物業公司」股份個案。二零一零年四月有15宗這類個案，相比同期物業轉讓交易（約有15 000宗），交易佔有率不足0.1%。

對以確認人方式出售物業的賣家徵收「額外印花稅」

一直以來，物業買賣的從價印花稅額只是按樓價來計算的。法例規定物業買賣雙方須就該印花稅，負有共同及個別的法律責任，但通常雙方協議由買方繳付。如對「確認人」或某一指明期間內轉讓物業交易的賣方加

徵「額外印花稅」，須否徵收「額外印花稅」將取決於賣方身分或其持有物業的時間。這建議會改變現行印花稅的評稅機制及相關程序。《印花稅條例》需作出重大的修訂。

另外，在實行上，賣方可能會將額外稅賦轉嫁給買家，有違該建議擬打擊炒樓人士的目的。這建議亦會對有需要在指明期間內出售物業的非炒樓人士造成不公，例如受家庭經濟情況逆轉而需變賣樓宇的市民會因此而加重負擔。事實上，物業買賣不一定有利潤。因炒賣活動而獲利的人士，目前已須繳納利得稅，加徵「額外印花稅」會被視為雙重徵稅。

普遍的物業炒賣方式

有議員要求當局簡介目前坊間普遍採用的物業炒賣方式。以我們所知，以「確認人」的方式將物業出售是比較常見的炒賣方式。「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。其他可行的方式包括由買家與發展商取消交易而再提名另一位買家購買同一個單位。

由炒家與發展商取消交易而再提名另一位買家購買同一個單位的方式買賣住宅物業，該炒家在印花稅條例下仍須繳交印花稅。發展商為保障其利益，一般會要求炒家先繳交印花稅，才會辦理有關轉名手續。此外，正如上文所述，不管以甚麼方式買賣物業，假如稅務局認為該物業買賣屬經營業務，會向獲利的賣方發出評稅。

運輸及房屋局局長

(馮建業

代行)

二零一零年六月七日

副本抄送:

財經事務及庫務局局長(經辦人:關如璧女士)(傳真:2530 5921)

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)