

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2412/09-10號文件

檔 號：CB1/BC/7/09

《2010年印花稅(修訂)條例草案》委員會報告

目的

本文件旨在匯報《2010年印花稅(修訂)條例草案》委員會的商議工作。

背景

2. 在全球資金日見充裕、極低息環境及按揭市場競爭激烈的情況下，樓宇價格近期不斷被推高。為減低樓市泡沫的潛在風險，財政司司長在2010-2011年度財政預算案演詞中公布了多項穩定物業市場的措施，包括增加物業投機交易成本，藉以遏止物業市場的投機活動。

條例草案

3. 鑒於交易額在20,000,000元以上的私人住宅物業有較大的潛在炒賣風險，條例草案旨在修訂《印花稅條例》(第117章)，藉以提高就價值超逾20,000,000元的不動產交易所須繳付印花稅的稅率，由3.75%增至4.25%，以及不再容許就價值超逾20,000,000元住宅物業的買賣協議延期繳付可予徵收的印花稅。

4. 條例草案的內容刊載於《2010年公共收入保障令》(2010年第18號法律公告)。該命令是根據《公共收入保障條例》(第120章)作出的臨時措施，藉以實施2010-2011年度財政預算案演詞第29段所載的兩項建議。該命令將於2010年8月1日失效。

法案委員會

5. 在2010年5月7日內務委員會會議上，議員同意成立法案委員會研究條例草案。法案委員會由陳鑑林議員擔任主席，曾先後舉行4次會議。法案委員會的委員名單載於**附錄I**。

法案委員會的商議工作

6. 法案委員會大致上支持有需要遏止物業投機活動。然而，部分委員質疑該兩項措施能否有效遏抑投機買賣活動。在商議過程中，委員曾經研究針對價值超逾20,000,000元住宅物業交易的考慮因素、延展不再容許延期繳付印花稅的規定的適用範圍的可行性、遏抑住宅物業投機活動的其他可行措施，以及就條例草案作出修正的建議等相關事宜。

針對價值超逾20,000,000元住宅物業交易的考慮因素

7. 法案委員會詢問當局把提高印花稅的界限定為20,000,000元的物業，以及決定印花稅的增幅是由3.75%提高至4.25%的依據為何。政府當局表示，在考慮應就哪些類別交易徵收稅率較高的印花稅時，當局曾參考香港金融管理局在2009年10月向銀行發出，關於把價值20,000,000元或以上的住宅物業的貸款與估值比率由70%下調至60%的指引。此外，外國投資者對較高價格物業的興趣較大。香港是一個國際大都會、跨國企業的亞洲區總部，以及全球主要金融中心，為確保香港在此方面的競爭力不會因為印花稅稅率偏高而受到影響，當局在考慮印花稅的上調幅度時曾參考鄰近經濟體系的稅制。就價值相若的物業交易而言，新加坡和澳洲的稅率分別是2.7%和4.47%。政府當局認為在現階段把價值超逾20,000,000元物業交易的印花稅稅率調高至4.25%，是恰當的做法。

延展不再容許延期繳付印花稅的規定的適用範圍

8. 部分委員詢問當局可否考慮把不再容許就住宅物業買賣協議延期繳付可予徵收的印花稅的規定，延展至適用於價值超逾10,000,000元的物業，藉以進一步遏抑投機活動。然而，其他委員不贊成此項延展適用範圍的建議，因為此舉可能會影響真正的中產階級置業人士。據政府當局表示，如價值不超逾20,000,000元的物業交易投機活動趨於猖獗，當局不排除把條例草案所載兩項稅務措施延展至適用於價格較低物業的可能性。當局會繼續密切監察市場的發展情況，並會考慮重新推行適當

的措施，以確保物業市場的健康平穩發展。此等措施包括禁止進行確認人轉讓、規限未建成住宅單位的銷售對象，以及透過地政總署的預售樓花同意方案，規定發展商須在指定期限內推售所有單位。

遏抑住宅物業投機活動的措施

9. 部分委員察悉在2009年，價值20,000,000元以上物業的交易數目僅佔物業交易總數的1.9%，而且超過90%此類交易並不涉及在購入物業後兩年內轉售，他們質疑提高此類交易所須繳付的印花稅，能否有效遏抑物業投機活動。為了在保障真正置業人士的權益及遏抑投機活動之間取得平衡，當局應考慮徵收更高的印花稅，並就指定期限(例如2年)內沒有進行交易的物業，退回所加徵部分的稅款。政府當局表示，如採納該項建議，有超過90%物業買家將須先行繳付額外款額的印花稅，然後在兩年後申請退稅。此安排不但對大部分置業人士帶來不便，亦會令稅務局須投放額外資源處理有關工作。

10. 部分委員認為推行針對性的措施，例如就物業交易徵收利得稅和資本增值稅、禁止進行確認人轉讓等等，會比提高印花稅更能有效遏抑物業投機活動。政府當局表示，根據《印花稅條例》，任何可予徵收印花稅的文書，除非已加蓋適當印花，否則不得憑以行事、予以存檔或登記。在一般情況下，物業業權轉讓文書的印花稅收可獲得保障，因為物業買方的律師會把已加蓋適當印花的文書送交土地註冊處登記，以保障其委託人的權益。印花稅是進行物業交易的交易成本之一。調高價值超逾20,000,000元物業交易的印花稅稅率，以及不再容許就此類交易延期繳付印花稅，實際上會增加該等交易的成本、令炒賣物業人士的流動現金減少，並促使他們更加審慎行事。此外，條例草案所載提高就價值超逾20,000,000元物業交易所須繳付印花稅的稅率，以及不再容許就此類物業延期繳付印花稅的兩項措施，只是遏抑投機活動的一系列措施的一部分。其他相關措施包括：增加私人住宅物業發展的土地供應以解決物業市場的根本問題、提高物業交易的透明度，以及防止按揭貸款業務過度膨脹。如有需要，當局亦會考慮推行進一步規管措施。

就物業投機活動徵收利得稅

11. 法案委員會質疑從物業投機活動所得的利潤是否須繳納利得稅。政府當局表示，根據《稅務條例》(第112章)，任何人士如在本港經營行業、專業或業務而從中獲得於香港產生或得自香港的利潤(由出售資本資產所得的利潤除外)，均須就所有

此等利潤繳納利得稅。炒賣物業人士一般會被視為經營業務，因而須根據《稅務條例》繳納利得稅。稅務局一向訂有清晰程序，藉以識別和處理涉嫌炒賣物業的個案。在每一項物業交易中，稅務局會參考法庭案例及考慮個案的所有有關事實，包括賣方過往進行的交易次數、持有物業的時間長短、買賣物業的背景、動機、財務安排和運作模式，來判斷該項物業交易應否被視為經營業務，以及賣方須否就所賺取的利潤繳稅。此外，部分炒賣物業人士已在稅務局開立稅務檔案，並在其報稅表內申報所得利潤。對於尚未開立稅務檔案的炒賣物業人士，稅務局已訂有既定程序，在電腦程式協助下篩選及辨識懷疑涉及物業炒賣的個案，以作進一步覆檢。稅務局會致函有關人士查詢交易詳情，並會審核所得資料和考慮其他相關資料，判斷有關交易有否涉及投機活動。所有被視為涉及物業投機的個案及對查詢不作回覆的個案，均會交由稅務局的評稅組進行評估利得稅的工作。納稅人如不同意所作的評稅，可向稅務局提出反對。在2007-2008年度內，撇除已開立稅務檔案的個案，經稅務局電腦程式識別的懷疑炒賣物業個案有19 000宗，其中有6 700宗個案經稅務局人員覆檢後須作進一步跟進。截至2010年5月，稅務局已就4 600宗個案發出2 600份評稅文件，當中有600宗確定屬應課稅個案，有1 600宗個案獲判斷為無須繳稅，其餘400宗個案尚在跟進處理。

就物業交易徵收資本增值稅

12. 部分委員詢問當局會否考慮就物業交易徵收資本增值稅。據政府當局表示，香港一直奉行簡單和低稅率的稅制，而現行稅制並無包括資本增值稅。為遏抑物業投機活動而引進資本增值稅，會根本地改變香港的稅制，因而必須作出非常審慎的考慮。

確認人轉讓

13. 鑒於所有價格水平物業的交易均存在確認人轉讓個案，部分委員認為禁止進行確認人轉讓或向透過確認人轉讓出售物業的賣家徵收額外印花稅，更能有效遏抑投機活動。與增加印花稅不同，此等措施將不大可能影響真正置業人士。政府當局認為如規定確認人或出售物業的賣家須繳付額外數額的印花稅，須否徵收額外印花稅的問題，便需要視乎賣方屬何類賣家而定。此項建議會改變印花稅的現行評稅機制及相關程序，當局亦須就《印花稅條例》作出重大修訂。有關建議亦會對有真正需要在指定期間內出售物業的人士造成不公，對於已陷入

經濟困難的人士，更是雪上加霜。事實上，進行物業交易不一定有利可圖。因炒賣物業而獲利的人士已須繳納利得稅，徵收額外印花稅會被視為雙重徵稅。

14. 然而，其他委員指出炒賣物業人士可憑藉其他可行方法，迴避繳納政府當局建議提高的印花稅。舉例而言，買家可取消與發展商進行的交易並提名另一買家購買有關單位。政府當局解釋，發展商為保障其利益，一般會要求炒賣物業人士先繳交印花稅，然後才會就物業業權轉讓辦理文書轉名手續。因此，原來的買家在取消與發展商進行的交易並提名另一買家購買有關單位時，仍須根據《印花稅條例》繳交印花稅。此外，不管以何種方式進行物業交易，如稅務局認為有關交易屬經營業務，便會向賣方發出評稅文件。

15. 鑒於有關確認人轉讓個案的統計資料只包括從事物業投機活動的個別人士，公司並不包括在內，部分委員就透過轉讓公司股份炒賣物業的普遍程度提出查詢。政府當局表示，從事任何行業或專業的有限公司均有可能涉及物業買賣，但在進行評稅時會按公司的主要業務歸納分類。因此，稅務局沒有可能提供涉及物業炒賣活動的有限公司或個別人士的總數。在2007-2008年度，稅務局曾就目前已開立稅務檔案，並按其所作業務申報被歸類為從事物業炒賣、地產發展和物業投資業務的有限公司，發出25 000份評稅文件。儘管如此，目前已開立利得稅檔案的有限公司，必須把物業買賣活動所得利潤記錄在其經審計的帳目內，而不論當局為進行評稅的目的如何就有關公司作出歸類。稅務局會按照既定規則及程序，評估有關的物業交易是否屬經營業務性質並須繳稅。稅務局的評稅主任在審閱有限公司的報稅表時，會確保在評稅時計入從炒賣物業所得的利潤。至於目前已開立利得稅檔案的有限公司以外的個案，稅務局會篩選符合其電腦程式預設條件的個案進行詳細覆核。篩選條件包括有關個案是否涉及確認人、有關物業是否在購入後短時間內轉售而獲利，以及同一人或同一公司有否在某一段時間內進行多次物業買賣交易。至於涉及"持物業公司"的股份轉讓的個案，在處理私人公司股份轉讓加蓋印花的申請時，稅務局的印花稅署會將可疑個案轉介評稅組覆查。因應委員提出的關注，稅務局自2010年4月起開始就轉介評稅組跟進，涉嫌以轉讓"持物業公司"形式炒賣物業的個案備存統計資料。至今共錄得15宗此類個案，在2010年4月的物業交易總數(約15 000宗)中所佔的比例少於0.1%。

就條例草案提出修正案的建議

16. 涂謹申議員依然認為增加確認人轉讓的交易成本是遏抑物業投機活動的更有效措施。為此，他表示有意修訂《印花稅條例》，藉以就價值超逾20,000,000元而可予徵收印花稅的轉售協議，規定有關的確認人繳交額外印花稅，稅率為該轉售協議的代價款額或價值的X%。部分委員察悉，所提修正案的用意是就價值超逾20,000,000元物業的轉售協議徵收額外印花稅，他們關注到此項建議可能會對有真正需要在轉讓手續尚未完成前將物業出售的人士造成不公。此外，有關建議可能會令物業炒賣活動蔓延至價值不逾20,000,000元的物業。據政府當局表示，在考慮所推行措施的成效問題時應從整體着眼，並顧及現時建議推行的兩項稅務措施，是政府為了遏抑物業投機活動及確保物業市場的健康平穩發展而推行的一籃子措施的其中一部分。政府當局亦就所提修正案的技術方面事宜提出了若干意見。當局所作回應的內容載於立法會CB(1)2325/09-10(01)號文件。

委員會審議階段修正案

17. 政府當局及法案委員會均不會以其名義動議任何委員會審議階段修正案。涂謹申議員表示擬動議委員會審議階段修正案。

建議

18. 法案委員會支持政府當局的建議，同意在2010年7月14日恢復條例草案的二讀辯論。

諮詢內務委員會

19. 內務委員會在2010年6月25日會議上支持上文第18段所載法案委員會的建議。

立法會秘書處
議會事務部1
2010年7月8日

《 2010年印花稅(修訂)條例草案 》委員會

委員名單

主席 陳鑑林議員, SBS, JP

委員 何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
涂謹申議員
劉健儀議員, GBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
余若薇議員, SC, JP
李永達議員
黃定光議員, BBS, JP
詹培忠議員
黃國健議員, BBS
謝偉俊議員

(總數：11位議員)

秘書 余麗琼小姐

法律顧問 林秉文先生

日期 2010年5月17日