

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2816/10-11號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/BC/2/10/2

《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會 第十二次會議紀要

日 期：2011年5月19日(星期四)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：涂謹申議員(主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
吳靄儀議員
陳鑑林議員, SBS, JP
劉健儀議員, GBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
余若薇議員, SC, JP
王國興議員, MH
李永達議員
湯家驊議員, SC
詹培忠議員
李慧琼議員, JP
謝偉俊議員

缺席委員：何俊仁議員
李國麟議員, SBS, JP
黃定光議員, BBS, JP
陳茂波議員, MH, JP
梁家傑議員, SC

出席公職人員：議程第II項

運輸及房屋局

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
李麗儀女士

運輸及房屋局
首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)
馮建業先生

稅務局

稅務局副局長(技術事宜)
黃權輝先生

印花稅署高級總監
康偉權先生

律政司

高級助理法律草擬專員
高意潔女士

高級政府律師
張民耀先生

政府律師
吳文俊先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 助理法律顧問7
盧詠儀小姐

高級議會秘書(1)1
鄧曾藹琪女士

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)2152/10-11號——2011年4月1日
文件 會議的紀要)

2011年4月1日會議的紀要獲確認通過。

II. 與政府當局舉行會議

- (立法會CB(1)2183/10-11(01)——因應2011年5月5日會議席上所作討論而須採取的跟進行動一覽表
號文件
- 立法會CB(1)2183/10-11(02)——政府當局對CB(1)2183/10-11(01)號文件的回覆
號文件
- 立法會CB(1)2183/10-11(03)——3名市民提交的意見書
號文件
- 立法會CB(1)2221/10-11(01)——政府當局對CB(1)2183/10-11(03)號文件的回覆
號文件
- 立法會CB(1)2221/10-11(02)——納入至今接獲的委員會審議階段修正案擬稿的條例草案標明修訂事項文本)
號文件

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件**)。

3. 法案委員會要求政府當局 ——

(a) 提供文件，解釋政府當局對擬議第29CA(2)條中"該住宅物業"一語的詮釋，以及該用語在應用於土地和物業方面是否相同；

(b) 說明額外印花稅在以下情況是否適用

——

(i) 發展商取得未經發展的土地，拆卸該土地上的現有建築物，並在取得該土地後的24個月內把該土地的50%權益售予一間聯營公司；以及有關的聯營安排是在拆卸建築物前作出；及

(ii) 買家取得物業，按照核准地積比率加建一層，並在取得物業後24個月內把有關物業(連同加建的一層)出售；及

(c) 重新考慮是否需要豁免購買不動產的選擇權，使其無須受繳付額外印花稅的規定規限，以防這類選擇權可能被人利用作投機用途。

4. 委員同意在編定於2011年5月30日(星期一)上午8時30分舉行的下次會議上，繼續進行討論。

III. 其他事項

5. 議事完畢，會議於下午12時15分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2011年7月25日

《 2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案 》委員會
第十二次會議過程

日期：2011年5月19日(星期四)

時間：上午10時45分

地點：立法會大樓會議室A

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
議程第I項 —— 通過會議紀要			
000437 - 000521	主席	2011年4月1日會議的紀要(立法會CB(1)2152/10-11號文件)獲確認通過。	
議程第II項 —— 與政府當局舉行會議			
000522 - 001328	主席 政府當局	政府當局解釋其對2011年5月5日會議上所提事項的回應(立法會CB(1)2183/10-11(02)號文件)。	
001329 - 001634	主席 石禮謙議員 政府當局	石禮謙議員表示— (a) 他會考慮動議委員會審議階段修正案(下稱"修正案")，以豁免在取得後24個月內出售／轉讓並非從政府取得的未經發展土地須繳付額外印花稅，從而確保發展步伐及住宅單位供應不會受到影響； (b) 他亦會考慮動議修正案，就額外印花稅訂立日落條款；及 (c) 有關的修正案擬稿會在切實可行的範圍內盡快備妥，供委員審閱。	
001635 - 001758	主席	主席認為，政府當局應清楚表明額外印花稅適用於出售／轉讓未經發展的土地及建於其上的住宅單位此一政策意向，以免引起誤解。	
001759 - 002022	主席 劉健儀議員 政府當局	劉健儀議員詢問當局會透過甚麼方法，向市民轉達額外印花稅適用於出售／轉讓未經發展的土地此一政策意向。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a) 當局已向香港律師會(下稱"律師會")解釋，就一手住宅物業的銷售徵收額外印花稅並非當局的政策意向；</p> <p>(b) 當局會就額外印花稅的適用範圍，與律師會保持密切聯繫；及</p> <p>(c) 在條例草案恢復二讀辯論時發表的演辭會清楚說明當局的政策意向。</p>	
002023 - 002506	<p>主席 余若薇議員 政府當局 吳靄儀議員</p>	<p>余若薇議員提出以下要求－</p> <p>(a) 必須確認律師會已同意政府當局的文件所載的政策意向；及</p> <p>(b) 應擬備常見問題及小冊子，說明額外印花稅的適用範圍，以方便市民理解。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 律師會已在2011年5月18日向法案委員會提交的意見書(立法會CB(1)2232/10-11(01)號文件)中載述其意見；及</p> <p>(b) 當局會加強宣傳工作，令市民對額外印花稅的適用範圍有更深入的瞭解。</p>	
002507 - 002913	<p>主席 政府當局 石禮謙議員</p>	<p>討論額外印花稅是否適用於出售／轉讓未經發展的土地。</p> <p>政府當局解釋，一般而言，出售一手住宅物業不會被徵收額外印花稅。</p>	
002914 -004654	<p>主席 政府當局 余若薇議員 陳鑑林議員 劉健儀議員</p>	<p>討論經修訂的修正案擬議第29CA(2)及29CA(3A)條所載"該住宅物業"一語。</p> <p>吳靄儀議員提出以下意見和問題－</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
	石禮謙議員	<p>(a) 若某地段建有建築物，該建築物其後拆卸，進行拆卸工程之前的地段與進行拆卸工程之後的地段會否視作是同一物業；</p> <p>(b) 如有關物業是地段，則不論有否建築物建於其上，仍算是同一物業；及</p> <p>(c) 當局應清楚詮釋"該住宅物業"一語。</p> <p>余若薇議員提出以下意見和問題－</p> <p>(a) 根據現行法例，物業的轉易實際上是轉讓有關地段的不分割份數；及</p> <p>(b) 若在取得物業後加建一層並將其轉售，有關物業會否視作是"該住宅物業"，以及此類轉售會否被徵收額外印花稅。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a) 經修訂的修正案擬議第29CA(3A)條訂明，若在所取得的原有物業拆卸後的24個月內出售／轉讓重建的住宅單位，可以獲得豁免；及</p> <p>(b) 若發展商並非從政府取得未經發展的土地，以及沒有在其上興建建築物，反而在24個月內將該幅未經發展的土地出售／轉讓，會被徵收額外印花稅。</p>	
004655 - 004809	主席 石禮謙議員 劉健儀議員 政府當局	<p>討論以聯營方式進行重建的事宜。</p> <p>劉健儀議員詢問，若發展商購入未經發展的土地，但因為經濟狀況欠佳而沒有能力重新發展該土地，以致需要在24個月內將該土地的50%權益售予一間聯營公司，該發展商會否被徵收額外印花稅。</p> <p>政府當局解釋，若發展商並非從政府取得土地，並在24個月內處置有關土</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		地的全部或部分範圍，有關土地被處置的部分可予徵收額外印花稅。	
004810 - 010334	主席 劉健儀議員 吳靄儀議員 政府當局 李永達議員	<p>余若薇議員及吳靄儀議員提出以下問題／意見－</p> <p>(a)就額外印花稅而言，擬議第29CA(2)條所載的"該住宅物業"是否包括其後加建一層及／或進行重大改建工程的物業；及</p> <p>(b)條例草案對"該住宅物業"的詮釋，可能會將物業轉易涉及出售物業的不分割份數這個現有概念改變。</p> <p>劉健儀議員進一步詢問，額外印花稅在以下情況是否適用：發展商取得未經發展的土地，拆卸該土地上的現有建築物，並在取得該土地後的24個月內把該土地的50%權益售予一間聯營公司；以及有關的聯營安排是在拆卸建築物前作出。</p> <p>主席關注到，在"該住宅物業"的釋義及額外印花稅是否適用方面，可能會引起訴訟。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a)在取得後進行內部改建工程的物業仍是"該住宅物業"；及</p> <p>(b)當局會提供文件，說明額外印花稅是否適用於物業加建一層並於24個月內轉售的情況。</p>	<p>政府當局須－</p> <p>(a)提供文件，解釋其對擬議第29CA(2)條中"該住宅物業"一語的詮釋，以及該用語在應用於土地和物業方面是否相同；及</p> <p>(b)說明額外印花稅在以下情況是否適用－</p> <p>(i)發展商取得未經發展的土地，拆卸該土地上的現有建築物，並在取得該土地後的24個月內把該土地的50%權益售予一間聯營公司；以及有關的聯營安排是在拆卸建築物前作出；及</p> <p>(ii)買家取得物業，按照核准地積比率加建</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
			<p>一層，並在取得物業後 24 個內把有關物業(連同加建的一層)出售。</p>
010335 - 010541	<p>主席 石禮謙議員 劉健儀議員 政府當局</p>	<p>石禮謙議員的意見如下－</p> <p>(a) 條例草案的條文應該清楚明確，以免可能產生漏洞；及</p> <p>(b) 額外印花稅應作為一項用以遏抑物業投機活動的特別措施，而不是一種常規稅項。</p>	
010542 - 010914	<p>主席 石禮謙議員</p>	<p>討論定期向房屋事務委員會提供實施額外印花稅的進度報告的建議，以及經修訂的修正案附表 1 第 1(1B)類擬議註 2A 對父母、子女、兄弟及姊妹的提述。</p>	
010915 - 011435	<p>主席 政府當局 石禮謙議員 余若薇議員</p>	<p>政府當局解釋其對不同團體及個別人士提交的意見書的回應(立法會 CB(1)2221/10-11(01)號文件)。</p> <p>委員關注到，豁免購買不動產的選擇權，使其不屬於"買賣協議"的定義所涵蓋的範圍，可能會令人利用這類選擇權作投機用途。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a) 從價印花稅適用於購買不動產的選擇權；及</p> <p>(b) 建議將"購買不動產的選擇權"及"有關不動產的優先購買權利"剔出"買賣協議"的定義所涵蓋的範圍，是因為根據法律意見，衡平法上的擁有權並沒有在賦予此類選擇權或優先購買權利時，由售賣人轉移至購買人。換言之，根據條例草案，購買人並不當作已"取得"物業。</p>	<p>政府當局須重新考慮是否需要豁免購買不動產的選擇權，使其無須受繳付額外印花稅的規定規限，以防這類選擇權可能被人利用作投機用途。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
011436 - 012217	主席 政府當局 石禮謙議員 劉健儀議員	委員同意在2011年5月30日(星期一)上午8時30分舉行下次會議。 考慮到條例草案具追溯效力，劉健儀議員要求加快條例草案的立法過程。	

立法會秘書處
議會事務部1
2011年7月25日