

《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會

就二零一一年一月二十一日會議
席上討論而須跟進的事項的回應

簡介

在《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會(委員會)二零一一年一月二十一日的會議上，議員就短期炒賣以及有關「額外印花稅」的事宜提出了一些問題。本文件集合了運輸及房屋局、財經事務及庫務局、稅務局以及律政司提供的資料，就提問作出回應。

(a) 提供二零零九年及二零一零年首九個月的短期轉售數字。在這些成交個案當中，有多少屬於業主換樓的個案

2. 二零一零年首九個月，持有物業二十四個月或以內的短期轉售個案有 20 222 宗，而二零零九年同期有 15 357 宗，即該類短期轉售個案在二零一零年首九個月較二零零九年首九個月上升了 32%。由於買家無須向政府披露置業或出售物業的原因，當局沒有資料顯示這些轉售當中有多少屬於業主換樓的個案。

(b) 闡明"取得"及"處置"這兩個用字以及「額外印花稅」在不同的轉售情況下的適用範圍

3. 正如當局在二零一零年一月二十日的回覆(CB(1) 1125/10-11(01)))中表示，當局會提出修正案闡述「額外印花稅」在不同情況下的適用範圍。當局會在提出修正案時作進一步回應。

- (c) 說明當局在認為只規定賣方須就繳付「額外印花稅」負上法律責任不可行之前，曾考慮過其他甚麼法律上或行政上的因素

4. 正如當局在二零一零年一月四日的回覆(CB(1) 984/10-11(01))中表示，印花稅是根據文書而徵收的一項稅種。按現行《印花稅條例》，一份可予徵收印花稅的文書的所有簽約方，有共同及分別承擔賦稅的責任。此原則適用於樓宇的買賣合約和租賃合約。這是香港印花稅制度的一項基本原則，我們認為應該予以恪守。市場對這安排已甚為熟悉。

5. 就「額外印花稅」而言，住宅物業市場上有很多不同的選擇。買家在考慮持有期長過或短過二十四個月的物業時，在有所比較的情況下，會作出選擇。我們相信若有關物業的持有期是短於二十四個月，買賣雙方會協商由那一方繳付額外印花稅，亦即是說，雖然市場一貫做法是由買家繳付現有的從價印花稅，但就「額外印花稅」而言，則未必是這樣做，因為買家可選擇持有期高於二十四個月的物業。

6. 有建議認為，可在條例草案中就那些未能就那一方應繳付「額外印花稅」而達成共識的情況設定賣方須負上繳付「額外印花稅」的法律責任。根據《印花稅條例》，所有物業買賣契約必須先經加蓋印花方可在土地註冊處註冊。即使我們就「額外印花稅」規定那些未能就那一方應繳付「額外印花稅」而達成共識的情況須由賣方單方面承擔該稅項，但當賣方沒有向稅務局繳付「額外印花稅」時，買方為保障其業權，會繳付有關稅項，使有關物業買賣契約得以在土地註冊處註冊。所以，即使指明那些未能就那一方應繳付「額外印花稅」而達成共識的情況下「額外印花稅」由賣方單方面承擔，對保障買家的實際作用不大。

- (d) 說明當局會考慮甚麼因素以決定不再需要「額外印花稅」，以及考慮為建議的落日條款設立延伸機制，並由立法會進行審批

7. 政府會繼續密切監察物業市場的發展，並會在適當的時候採取適當的措施，確保物業市場平穩健康發展。就此，當局會考慮一切相關的內外因素，包括物業市場泡沫的風險、樓市的熾熱氣氛，尤其是一般住宅市場的情況、短期投機活動的嚴重程度、國際流動資金的供應、利率，以及其他經濟體系所採取而有可能對本地物業市場的健康平穩發展帶來負面影響的政策及措施。當局無法具體地指出或訂下具體指標說明在甚麼情況下會取消「額外印花稅」。由於物業市場情況瞬息萬變，當局會彈性和迅速地回應市場的轉變，並在認為「額外印花稅」不再需要存在時，根據正常的立法程序取得立法會的同意以修改法例。

8. 至於為落日條款設立延伸機制的建議，我們認為會削弱「額外印花稅」的效力，因為投機人士會嘗試預計「額外印花稅」失效的時間，令到物業市場增加變數。

運輸及房屋局
財經事務及庫務局
稅務局
律政司

二零一一年二月