

## 《2010年印花稅（修訂）（第2號）條例草案》

### 當局就二零一一年三月二十四日法案委員會會議上 議員提出的事項的回應

#### 目的

本文件是當局就二零一一年三月二十四日法案委員會會議上議員提出的事項的回應。

#### 背景

2. 當局在二零一一年三月二十三日向法案委員會提出了一套經修訂、草擬的委員會審議階段修正案(修正案)(CB(1) 1689/10-11(03))，闡明何謂“取得”以及“處置”了物業，以及提出了進一步的豁免。

3. 在考慮過有關修正案後，議員要求當局進一步考慮下列事項：

- (a) 就少數份數擁有人按《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第545章）發出的強制售賣令非自願出售的物業，豁免「額外印花稅」；
- (b) 「額外印花稅」不適用於原有買家在買賣合約或轉易契約上增加/刪除兄弟姐妹的名字的個案；及
- (c) 設立上訴機制，就有困難的個案(例如財政困難或患重病)考慮豁免繳付「額外印花稅」。

4. 當局已仔細考慮上述建議。當局的回應如下。

## 當局就議員提出的事項的回應

- (a) 就少數份數擁有人按《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章）發出的強制售賣令非自願出售的物業，豁免「額外印花稅」

5. 我們在文件 CB(1) 1689/10-11(03)中已解釋，當局無法排除在地段按第 545 章發出的強制售賣令強制出售前，地段上的物業買賣可能存有投機成份。在現行安排下，涉及強制售賣申請的多數份數擁有人及少數份數擁有人，均有機會就土地審裁處發出的強制售賣令下的草擬售賣條款，向土地審裁處作出申述，包括應由哪方繳付從價印花稅及／或「額外印花稅」的申述。建議修訂《印花稅條例》以引入「額外印花稅」，並不會影響土地審裁處根據第 545 章第 4(6)(a)(i)條，就有關土地的買賣發出指令（包括擬定出售的條件）的權力。發展局已推出行政措施以及進行宣傳教育，讓舊樓業主了解他們在第 545 章下的權利以及保障，並已設立渠道，向他們提供適時的支援及意見。

6. 自上次法案委員會會議後，我們已與發展局進一步討論了有關事宜。發展局指出，自第 545 章生效以來，現行由土地審裁處在強制售賣令下，就地段的售賣條款作出指令的安排行之有效。在過去所有 24 宗根據強制售賣令成功售賣地段的個案中，土地審裁處均指令應由有關土地的購買者承擔所有印花稅。不過，發展局在細心聆聽以及考慮議員的意見後，有鑑於當局正建議對由法庭頒令作出或依據法庭頒令而作出的非自願的物業出售或轉讓豁免「額外印花稅」的整體政策方向，該局同意把有關豁免的範圍延伸至第 545 章下的個案。發展局進一步認為應作出全面豁免，涵蓋多數份數擁有人及少數份數擁有人，因為當局不能排除多數份數擁有人是由個別小業主集合在一起而根據第 545 章申請把地段強制售

賣。假若不向這些多數份數擁有人在出售物業時提供「額外印花稅」豁免，可能會窒礙他們根據第 545 章申請把地段強制售賣，以作重新發展。

**(b) 「額外印花稅」不適用於原有買家在買賣合約或轉易契約上增加/刪除兄弟姊妹的名字的個案**

7. 我們在文件 CB(1) 1689/10-11(03)已解釋，「額外印花稅」不適用於增加/刪除原有買家的配偶、父母或子女名字的個案。這是根據目前印花稅機制下的原則而訂定。作為一項反避稅措施，除了在「可予徵收印花稅的買賣協議」或轉易契約上增加/刪除名字的人士為原有買家的配偶、父母或子女外，在有關文書上增加/刪除名字須繳付從價印花稅。我們之前已解釋，我們認為如果偏離現有的反避稅機制，將豁免範圍延伸至例如未婚伴侶、其他親戚以及商業夥伴，將會製造一個很大的炒賣漏洞。

8. 我們聽到議員要求把兄弟姊妹列入受豁免人士的建議。基於兄弟姊妹之間的物業買賣或轉讓極少具有投機成分，以及容易確定他們是否兄弟姊妹關係，再加上考慮到濫用的機會低，我們同意「額外印花稅」不適用於增加/刪除原有買家的兄弟姊妹的名字的個案。

9. 同一道理，我們建議當提名兄弟姊妹接受物業權益及把物業轉售或轉讓予兄弟姊妹時，亦獲豁免「額外印花稅」。

**(c) 設立上訴機制，就有困難的個案考慮豁免繳付「額外印花稅」**

10. 在目前的《條例草案》下，我們建議在某些特定情況下，豁免在二零一零年十一月二十日或以後取得及在取得後的二十四個月或以內處置的物業交易，包括：

- (a) 提名由一名近親人士（即父母、配偶或子女）接受物業權益、以及把物業轉售或轉讓予一名近親人士；
- (b) 聯營公司之間進行物業轉讓；
- (c) 因破產/非自願的清盤而出售物業；及
- (d) 把物業轉售予政府。

11. 此外，雖然在目前的《條例草案》下沒有就受益人在二零一零年十一月二十日或以後繼承了離世者的住宅物業並在二十四個月或以內將有關物業轉售時豁免「額外印花稅」，但是《條例草案》有特許措施，在計算持有期時，以離世者購入物業該日作為其受益人取得該物業的日期。

12. 正如我們不斷強調，我們認為法例必須清晰及毫不含糊，在考慮任何豁免都不能削弱「額外印花稅」的效力，及必須公平及能夠以客觀的方式衡量，豁免的種類亦應清楚載列於《條例草案》中。在這些原則下，當局在仔細聆聽以及評估議員建議的額外豁免後，已於早前提交了修正案，就下列情況提供進一步的豁免：

- (a) 由法庭頒令作出或依據法庭頒令作出而非自願的物業出售或轉讓。至於在第 545 章下的個案，我們已徵得發展局的進一步意見，現建議全面就所有該類個案作出豁免(上文第 5 至 6 段)；
- (b) 屬《稅務條例》(第 112 章)第 2 條所指的財務機構的承按人，或該承託人委任的接管人，透過不同方式把已承按的物業作非自願性出售；及

(c) 受益人出售/轉讓一個從離世者遺產中繼承的住宅物業。

13. 此外，正如上文第 8 段所述，我們現建議「額外印花稅」不適用於原有買家在買賣合約或轉易契約上增加/刪除兄弟姊妹的名字的個案。我們亦建議當提名兄弟姊妹接受物業權益及把物業轉售或轉讓予兄弟姊妹時，亦獲豁免「額外印花稅」(上文第 9 段)。

14. 根據上文第 12 段所述的指導性原則，當局認為建議的豁免，包括上文第 6、8 及 9 段所述的新增豁免，已在可能的情況下回應了議員就有關方面的意見。我們不能接納有關設立一個上訴機制，按每個個案的個別或個人情況(例如財政困難)逐個進行評估及決定「額外印花稅」是否適用的建議，因為有關建議徹底偏離現行稅制下稅務局局長沒有酌情權自行豁免任何類別的應繳課稅的基本原則。我們亦認為有關上訴機制不可行，會製造很多漏洞以避過「額外印花稅」，從而使措施失效。

## 下一步

15. 就本文件的建議，我們會盡快提交進一步的修正案供議員考慮。

運輸及房屋局  
財經事務及庫務局  
稅務局  
律政司  
二零一一年三月