

**《2010年印花稅（修訂）（第2號）條例草案》
當局就議員及團體提出的意見的回應**

目的

本文件列載當局就議員及團體在二零一一年四月一日的會議上提出的事宜的回應，以及就其他未曾在早前提交的文件中回應的事宜的回覆。

當局的回應

香港律師會、香港銀行公會、香港地產建設商會、香港地產代理學會、香港專業地產顧問商會，以及地產代理聯會提交的意見書

2. 繼當局提交的文件CB(1) 1689/10-11(04)，當局就團體進一步提交的意見書的回覆，載列於附件供議員參考。

考慮在修正案中清楚列明所有因履行法庭頒令而非自願的物業出售均獲得豁免「額外印花稅」

3. 在仔細聆聽過議員的意見後，以及考慮到法庭聆訊被濫用的機會甚低，我們同意在豁免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時，不剔出由不屬《稅務條例》第2條所指的財務機構的承按人取得的止贖令。至於詳細內容，議員可參考當局於二零一一年四月十一日提交的文件中第9段和附件B。

與發展局進一步探討，只豁免那些在不知情的情況下購入物業，而有關物業在他們購入後的24個月內被強制售賣的少數份數擁有人的「額外印花稅」的可行性

4. 發展局已經進一步考慮了有關事宜，並繼續認為應作出全面豁免。我們在二零一一年四月十一日提交的文件中第10段詳述了發展局的考慮。

考慮把豁免繳付「額外印花稅」的適用範圍進一步擴大至因罹患嚴重疾病而須在取得物業後24個月內出售物業的情況

5. 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。根據上述的指導性原則，當局認為建議的豁免已在可能的情況下回應了委員會及團體就有關方面的意見。我們認為按每個個案的個別或個人情況(例如財政困難或健康理由)逐個決定是否豁免「額外印花稅」的建議不可行，並會製造很多漏洞以避過「額外印花稅」，從而使措施失效。

稅務局在確定「額外印花稅」是否適用時所要求的證明文件

6. 在正常情況下，稅務局會以印花稅申請書上所宣稱的“取得”以及“處置”的日期以確定「額外印花稅」是否適用。不過，印花稅處在有疑問時會要求查閱有關文書，例如臨時買賣合約或買賣合約。

在簽訂臨時買賣協議後沒有完成交易的個案中，「額外印花稅」的適用情況

7. 根據《印花稅條例》第 29C(5A)(a)條，如簽立的買賣合約被取消、廢止或撤銷或在其他方式下未予履行，則該合約不會被視為可予徵收印花稅的買賣協議。該買賣合約不須繳納印花稅(包括「額外印花稅」)。如有關人士早前已就該份被視為無須予以徵收印花稅的買賣合約繳付了「額外印花稅」，可於該合約被取消、廢止或撤銷後兩年內，或(如該合約未予履行)在該合約所協定的完成交易日期兩年內，提出申請退還款項。

8. 不過，作為一項反避稅措施，如該買賣合約是由於《印花稅條例》第29C(5AA)(a)及(b)條所述的指明事件，例如第一購買人透過作出提名或發出指示轉售或介紹另一人購買有關物業，以致該買賣合約被取消、廢止等，則該合約仍會被視為可予徵收印花稅的買賣協議。

在二零一零年十一月十九日公布引入「額外印花稅」後所簽訂的臨時買賣合約的數目

9. 當局並沒有所有簽訂了的臨時買賣合約的全面數字，因為並非每一份臨時買賣合約都會在稅務局加蓋印花以及在土地註冊處註冊。根據《印花稅條例》，如在簽訂臨時買賣合約的十四天內簽訂了買賣合約，就須要在簽訂買賣合約後的三十天內，將買賣合約(而不是臨時買賣合約)遞交到稅務局加蓋印花。如在簽訂臨時買賣合約的十四天後才簽訂買賣合約，就要先把臨時買賣合約在簽訂後的三十天內遞交到稅務局加蓋印花，然後待有關的買賣合約簽訂後再加蓋印花。由於市場一般的做法是在簽訂臨時買賣合約後十四天內簽訂買賣合約，以享有延長加蓋從價印花期限，因此，經稅務局加蓋印花的臨時買賣合約，以及經土地註冊處註冊

的臨時買賣合約的數目，並不代表所有簽訂了的臨時買賣合約的數目。

10. 雖然當局所掌握的臨時買賣合約數字有上述的局限性，我們從土地註冊處得知，從二零一零年十一月二十日至二零一一年四月六日，有5 436份臨時買賣合約經簽訂並註冊。議員須注意在該期間內簽訂了的臨時買賣合約的確實數目會較上述數目為多。

承諾定期檢討實施「額外印花稅」的需要以及將結果告知立法會

11. 有議員及團體建議在《條例草案》下設「日落條款」。如果要在《條例草案》內訂定「日落條款」，我們須要訂明一個使到與「額外印花稅」措施有關的條款失效的指定日期。當局無法訂下一個指定日期，以預計何時無須繼續實施「額外印花稅」以遏抑投機。而設立延伸機制的建議，亦會削弱「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，令物業市場增加變數。

12. 當局明白議員希望當局承諾，在《條例草案》生效後當局會不時檢討實施「額外印花稅」的需要。就此，當局願意作出承諾，定期檢討實施「額外印花稅」的需要，並在《條例草案》通過之後十二個月，向立法會房屋事務委員會提交進度報告。當局會在認為無須繼續實施「額外印花稅」時，根據正常的立法程序修改法例。

運輸及房屋局
稅務局
律政司
二零一一年四月

團體／個人就《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》
提交的進一步意見摘要及政府當局的回應

* * * * *

目錄

部

- (A) "取得"及"處置"的定義
- (B) 提供更多豁免繳付「額外印花稅」的情況
- (C) 對補充的「額外印花稅」的意見
- (D) 其他意見

(A) "取得"及"處置"的定義		
團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
香港地產代理學會 <i>(LC Paper No. CB(1)1672/10-11(03) 18.3.2011)</i>	建議於草擬的委員會審議階段修正案(修正案)合適的位置闡明，已註冊的可予徵收印花稅的買賣協議，其在土地註冊處的紀錄所顯示的文書日期，被視為取得物業的日期。如有多於一份可予徵收印花稅的買賣協議被註冊，則以第一份註冊的買賣協議的文書日期為取得該項物業的日期。	建基於在《條例草案》下物業在衡平法上的擁有權或法律上的擁有權經轉移時為之“取得”或“處置”了該項物業的原則，在擬議的修正案下，是以「可予徵收印花稅的買賣協議」的簽署日期作為“取得”以及“處置”了該項物業的日期。假如沒有「可予徵收印花稅的買賣協議」，則以簽署「轉易契約」的日期為準。此外，作為決定“取得”及“處置”物業的日期，「可予徵收印花稅的買賣協議」包括在現有《印花稅條例》下第29A條中所定義的買賣協議，但不包括《印花稅條例》第29A(1)條(b)段中“買賣協議”定義所指的“購買不動產的選擇權”及“不動產的優先購買權”。在建議的修正案中，當局已考慮了香港律師會及其他相關團體的意見。
香港銀行公會 <i>(LC Paper No. CB(1)1672/10-11(04) 18.3.2011)</i>	請解釋： (a) 在確定取得及處置的日期時，剔出那類由某人賦予他人或被他人賦予了下述權利的文書的理據： <ul style="list-style-type: none"> ➤ 一項購買不動產的選擇權；或 ➤ 一項購買不動產的權利；或 	簡單來說，在建議的修正案下，在計算住宅物業的持有期時，在有臨時買賣合約的情況下，除非該臨時買賣合約屬“購買不動產的選擇權”或“有關不動產的優先購買權利”，否則

	<p>➤ 一項有關不動產的優先購買權利；</p> <p>(b) 以上文書包含“購買的權利”，將它剔出會否連所有由賣方賦予買方購買的權利的買賣協議也被剔出；</p> <p>(c) 如文書中包含購買的選擇權或購買的權利或優先購買權利，在「額外印花稅」下，整份文件會被視為第 29A(1)條(a)段中定義的買賣協議，還是根據第 29A(1)條(b)段中定義的文書而被剔出。</p>	<p>臨時買賣合約的簽署日期會被定義為“取得”及“處置”物業的日期。就那些賦予了“購買不動產的選擇權”或“有關不動產的優先購買權利”的文書，買賣合約的簽署日期會被視作“取得”或“處置”該物業的日期。假如沒有買賣合約，會以簽訂「轉易契約」日期為“取得”或“處置”了該物業的日期。</p> <p>當局建議剔出上文所述的“購買不動產的選擇權”及“有關不動產的優先購買權利”，是基於我們的法律意見認為在該等情況下，衡平法上的擁有權並沒有在這個選擇權或優先權下轉移。換句話說，《條例草案》下，買家並不被當作已“取得”該物業。在這個情況下，在其後簽訂的買賣合約的日期會被視作“取得”或“處置”該物業的日期。假如沒有買賣合約，會以簽訂「轉易契約」日期為“取得”或“處置”了該物業的日期。</p>
<p>香港律師會 (<i>LC Paper No. CB(1)1689/10-11(02) 22.3.2011</i>)</p>	<p>(a) 普遍歡迎擬議以“可予徵收印花稅的買賣協議”來界定“取得”和“處置”日期。</p> <p>(b) 對建議不包括第 29A(1)條中買賣協議的定義(b)段提述的文書表示關注。</p>	<p>雖然在《條例草案》下聯營公司之間進行物業轉讓獲建議豁免「額外印花稅」，但有關物業確實有經過「處置」以及「取得」的過程，所以獲轉讓有關物業的聯營公司是以在該次轉讓時取得有關物業。</p>
<p>香港銀行公會 (<i>LC Paper No.</i>)</p>	<p>(a) 最新的修正案並未提供在何時、何種情況或文書下行使</p>	

CB(1)1789/10-11(01)
31.3.2011)

“ 購買不動產的選擇權”
或“有關不動產的優先購買
權利”會被視為“取得”或
“處置”物業的日期。

- (b) 建議以交易的實際內容界定
“購買不動產的選擇權”及
“有關不動產的優先購買權
利”，以將它們和其他類型
的“買賣協議”區分。
- (c) 闡明在聯營公司轉讓下，受
讓人公司取得物業的日期應
是出讓人取得物業的日期。

(B) 提供更多豁免繳付「額外印花稅」的情況		
團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
香港銀行公會 (LC Paper No. CB(1)1672/10-11(04) 18.3.2011)	銀行或財務機構在執行按揭情況下並未獲豁免「額外印花稅」。	在目前的《條例草案》及最新建議的修正案下，當局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：
香港銀行公會 (LC Paper No. CB(1)1789/10-11(01) 31.3.2011)	<p>(a) 屬《稅務條例》(第 112 章)第 2 條所指的“財務機構”，在以下情況下應獲豁免「額外印花稅」：</p> <p>(i) 止贖令（以及依據止贖令進行的售賣）；</p> <p>(ii) 由承按人或承按人委任的接管人進行的售賣；及</p> <p>(iii) 承按人在衡平法按揭下的轉售。</p> <p>(b) 關注如承按人不是“財務機構”便不獲豁免。發展商或其提供第二按揭的融資機構</p>	<p>(a) 提名配偶、父母、子女或兄弟姐妹接受物業權益，以及把物業轉售或轉讓予配偶、父母、子女或兄弟姐妹。</p> <p>(b) 在「可予徵收印花稅的買賣協議」或「轉易契約」上增加/刪除原有買家的配偶、父母、子女或兄弟姐妹的名字的個案。</p> <p>(c) 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(包括所有按土地(為重新發展而強制售賣)條例(第 545 章)發出的強制售賣令，以及不論是否屬《稅務條例》第 2 條所指的財務機構的承按人取得的止贖令)。</p>

	<p>在執行按揭或衡平法按揭時，將不會獲得豁免，即使他們不是炒家，而是真正的承按人。</p> <p>(c) 建議提供豁免給那些在撤銷其認可機構身份前屬《稅務條例》(第 112 章)第 2 條所指的“財務機構”，但繼續為現有按揭客戶服務的承按人。</p>	<p>(d) 屬《稅務條例》第 2 條所指的財務機構的承按人，或該承按人委任的接管人，透過不同方式把已承按的物業作非自願性出售。</p> <p>(e) 出售或轉讓一個從離世者遺產中繼承或根據生存者取得權取得的住宅物業。</p> <p>(f) 聯營公司之間進行物業轉讓。</p> <p>(g) 因破產/非自願的清盤而出售物業。</p>
<p>香港專業地產顧問商會 (LC Paper No. CB(1)1672/10-11(01) 21.3.2011)</p>	<p>(a) 在簽署正式買賣合約時增加業主人數，應獲豁免「額外印花稅」。</p> <p>(b) 在 2010 年 11 月 19 日公佈有關措施前兩個星期左右簽署臨時買賣合約的買家應獲豁免「額外印花稅」。</p> <p>(c) 於購入物業後兩年內因急事而需要賣樓的人士應獲豁免。</p>	<p>(h) 把物業轉售予政府。</p> <p>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。根據上述的指導性原則，當局認為建議的豁免已在可能的情況下回應了委員會及團體就有關方面的意見。我們認為按每個個案的個別或個人情況(例如財政困難)逐個決定「額外印花稅」是否適用的建議不可行，並會製造很多漏洞以避過「額外印花稅」，從而使措施失效。</p>

<p>香港律師會 (<i>LC Paper No. CB(1)1784/10-11(02)</i> 31.3.2011)</p>	<p>(a) 闡明「額外印花稅」在下列情況是否適用：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 有條件協議； (ii) 補充協議或確認轉讓契； (iii) 根據生存者取得權取得的物業。 	<p>有條件協議</p> <p>有條件協議在《印花稅條例》第 29A 條下被定義為“買賣協議”，可予徵收從價印花稅以及「額外印花稅」。</p> <p>補充協議或確認轉讓契</p> <p>在從價印花稅機制下，只有主要協議會被徵收印花稅，增補協議或確認轉讓契並不需要徵收印花稅。因此「額外印花稅」並不需適用於這類文書。</p> <p>根據生存者取得權取得的物業</p> <p>從價印花稅以及「額外印花稅」均不適用於因聯權共有人離世而另一位業主以生存者取得權取得的住宅物業的情況。當局亦建議在上述情況下取得物業的人士隨後出售或轉讓物業，可獲豁免「額外印花稅」。</p>
--	---	--

(C) 對補充的「額外印花稅」的意見

團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
香港銀行公會 (<i>LC Paper No. CB(1)1789/10-11(01)</i> 31.3.2011)	任何額外的「額外印花稅」不應成為物業買方（及承按人）的附加責任，或影響承擔按揭的銀行的所有權或利益。	印花稅的一般原則是根據已執行的文書徵收。對擬定交易引進裁決機制將與行之有效的印花稅原則不相符。尤其是物業的估價是取決於文書的簽立日期，我們不可能對沒有確實文書日期的擬定交易作物業估價。
香港律師會 (<i>LC Paper No. CB(1)1784/10-11(02)</i> 31.3.2011)	在交易完成後，買方就支付由稅務局評估的「額外印花稅」的法律責任。	為讓買方及賣方盡早知道一項涉及「額外印花稅」的交易的應繳「額外印花稅」的金額，印花稅署將承諾當一份文書須徵收「額外印花稅」，會在收到加蓋印花申請日期起計，四十天內作出補充「額外印花稅」的評稅。
香港銀行公會 (<i>LC Paper No. CB(1)1789/10-11(01)</i> 31.3.2011)	(a) 關注稅務局會於四十天內通知有關人士根據處置物業時的市場價格而定的「額外印花稅」，以重新評估是否有需繳納更多的「額外印花稅」及有關款項需於三十天內繳交的安排。 (b) 引入裁決機制： (i) 評估需要繳付的印花稅；及 (ii) 在執行文書及交易前確定是否需繳納「額外印花稅」。	

<p>香港地產建設商會</p> <p>(LC Paper No. CB(1)991/10-11(01)) Jan 2011</p>	<p>(a) 「額外印花稅」不應用於—</p> <p>(i) 未經發展的土地;</p> <p>(ii) 為重建而處置現有舊大廈的單位;</p> <p>(iii) 由發展商在新的發展項目中處置的新單位;</p> <p>(b) 就某方依據合作發展協議取得的單位而言, 「額外印花稅」並不就該方其後處置該單位而適用;</p> <p>(c) 聯營公司之間進行物業不應徵收「額外印花稅」。</p>	<p>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。根據上述的指導性原則, 當局認為建議的豁免已在可能的情況下回應了委員會及團體就有關方面的意見。太多豁免會製造漏洞。</p> <p>我們已在條例草案中建議豁免聯營公司之間進行物業轉讓。</p> <p>我們已仔細考慮香港地產建設商會的意見, 並認為有關豁免會製造炒賣漏洞。我們認為只要法例的條文清晰, 發展商理應能夠在不影響供應的情況下靈活地調節其商業策略以及安排, 以適應《條例草案》生效後的稅制環境。</p>
---	---	--

(D) 其他意見		
團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
地產代理聯會 (LC Paper No. CB(1)1689/10-11(01) 23.3.2011)	<p>(a) 「額外印花稅」及收緊按揭成數均是錯誤的措施，長遠會影響香港樓市的健康發展。</p> <p>(b) 建議政府：</p> <p>(i) 增加土地供應；</p> <p>(ii) 增加興建公屋及復建居屋；</p> <p>(iii) 繼續推出限尺樓土地拍賣或招標；</p> <p>(iv) 繼續活化居屋二手市場；</p> <p>(v) 重新推出首次置業貸款計劃；</p> <p>(vi) 制定五年至十年的長遠房屋政策；</p> <p>(vii) 制定豁免繳納「額外印花稅」的上訴機制；</p> <p>(viii) 研究更有效的措施取</p>	<p>政府一直密切監察私人住宅物業市場的發展，並對防止資產市場泡沫風險的形成保持警惕，時刻勸喻市民在作出置業決定時要小心衡量風險，量力而為。二零一零年二月、四月、八月、十月及十一月，政府循四個方向，包括從根本着手增加供應、遏抑物業投機、增加物業交易的透明度以及防止按揭信貸過度擴張，推行了多項措施以確保物業市場健康平穩發展。</p> <p>政府明白安居樂業的重要，亦完全理解市民希望透過置業改善生活以及向上流動。政府會與香港房屋協會合作，推出建基於「先租後買」概念的「置安心資助房屋計劃」(「置安心」)，以針對性地回應那些長遠有供樓能力，但因當前樓價短期波動而未能儲蓄到足夠首期的市民的訴求，讓他們可以在一段時間內積聚資金，用作置業。此外，「置安心」亦有助增加實而不華的中小型私人住宅單位的供應。</p> <p>「置安心」，加上政府承諾透過公屋供應為無法負擔租住私人樓宇的低收入家庭解決住屋需要、增加土地供應的措施、活化居屋第二市場的</p>

	<p>代「額外印花稅」及收緊按揭成數等措施。</p>	<p>措施，以及提升一手私人住宅物業銷售的透明度和公平性的措施，將會持續增加住屋選擇，以照顧社會上不同的住屋需要。</p> <p>就設立上訴機制的建議，正如當局不斷強調，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。當局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的基本原則。當局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。</p>
<p>香港律師會 (<i>LC Paper No. CB(1)1784/10-11(02) 31.3.2011</i>)</p>	<p>(a) 於 2011 年 12 月 3 日起為合約/轉讓契加入進一步細節的責任。</p> <p>(b) 當買家律師難以驗證物業的取得日期，其在加蓋印花申請表格上指明物業取得日期的責任。</p>	<p>當局已在建議的修正案中清楚說明，就徵收「額外印花稅」而言，如何決定“取得”及“處置”物業的日期。</p> <p>在正常的情況下，稅務局會以印花稅申請書上所宣稱的“取得”以及“處置”的日期以確定「額外印花稅」是否適用。不過，印花稅處在有疑問時會要求查閱有關文書，例如臨時買賣合約或買賣合約。</p>

<p>香港律師會 (<i>LC Paper No.</i> <i>CB(1)1784/10-11(02)</i> <i>31.3.2011</i>)</p>	<p>當只有部分的出售物業需繳納「額外印花稅」，需要取得估價報告以分攤物業的代價。</p>	<p>根據《條例草案》，《印花稅條例》附表 1 第 1(1B) 類的註 2(b)，可予徵收印花稅的買賣協議的各方須就取得物業後二十四個月內處置部分物業的情況下，指明該部分物業的代價，以計算該部分的「額外印花稅」。各方須盡量按其所知在物業的代價中分攤出有關部份。他們可考慮是否需要估價報告。</p>
--	---	--

- 完 -