

《2010年印花稅（修訂）（第2號）條例草案》

當局就二零一一年四月十八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四月十八日法案委員會會議上議員提出的事項的回應。

(1) 就香港律師會的意見書及其他團體進一步提交的意見書提供書面回應

當局就香港律師會及其他團體進一步提交的意見書的回應分別載列於附件 A 及附件 B。

(2) 在運輸及房屋局局長於條例草案恢復二讀辯論時發表的演辭中，闡明按揭文書（不論是為財務機構或非財務機構而訂立）不會被徵收印花稅及「額外印花稅」

2. 正如我們在二零一一年四月十八日的委員會會議上解釋，稅務局一直以來的立場，是「買賣協議」的定義並不涵蓋可稱為一般按揭（或押記）的文書。稅務局已在「印花稅署釋義及執行指引第1號（修訂本）住宅物業買賣協議加蓋印花」（“執行指引”）中闡明其立場。根據執行指引，稅務局不會就一般按揭（或押記）的文書徵收從價印花稅。

3. 就「額外印花稅」而言，稅務局會採用上述同一原則，即不會就一般按揭（或押記）的文書徵收「額外印花稅」。當計算按揭物業的持有期時，一般按揭（或押記）的文書日期不會是相關的考慮因素。物業

的持有期會由業主取得物業的日期開始計算，直至該業主處置有關物業為止。

(3) 考慮每兩年檢討實施「額外印花稅」的需要

4. 當局聽取了議員的意見，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。事實上，當局會繼續不時作出檢討。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。

(4) 說明在《印花稅條例》(第 117 章)下住宅物業的定義及該定義是否涵蓋可作住宅及商業兩用的物業

5. 在《印花稅條例》(第 117 章)第 29A(1)條下，「住宅物業」指不屬於非住宅物業的不動產。「非住宅物業」指任何不動產，而根據以下文書的現有條件—

- (a) 一份政府租契或政府租契協議；
- (b) 一份《建築物管理條例》(第 344 章)第 2 條所指的公契；(由 1993 年第 27 號第 45 條修訂)
- (c) 一份根據《建築物條例》(第 123 章)第 21 條發出的佔用許可證；或
- (d) 印花稅署署長所信納對該不動產的批准用途有效地予以限制的任何其他文書，

該不動產在與其有關的政府租契年期內或在與其有關的已協定政府租契年期內(以適用者為準)，任何時間均不得全部或部分用作住宅用途。

6. 「住宅物業」及「非住宅物業」的劃分是參考其許可使用途，而非實際用途。換句話說，一項物業只有在根據上述任何文件的現有條件不能作住宅用途的情況下，才是非住宅物業。否則，該物業按照定義是住宅物業。

7. 按慣常做法，「佔用許可證」上所載對物業的描述，會被視為指明該物業於許可證發出時的唯一批准用途。因此，如沒有其後任何的相關文書，就會根據佔用許可證來決定一項物業是「住宅」或「非住宅」物業。

8. 當局於一九九二年採用上述「住宅物業」及「非住宅物業」的定義來修訂《印花稅條例》(第117章)，要求住宅物業的買賣須於訂立「買賣協議」後三十天內繳交從價印花稅，而非於簽立轉易契後才繳交，以作為其中一項遏抑住宅物業投機活動的措施。用「許可使用途」作為客觀準則劃分「住宅物業」及「非住宅物業」，可讓稅務局及市場明確知道有關物業是否「住宅」。當有些物業的「實際用途」並不完全符合其「許可使用途」，有關部門可進行執法以恢復其原有的「許可使用途」。

運輸及房屋局

稅務局

律政司

二零一一年五月四日

政府總部
運輸及房屋局

香港九龍何文田佛光街33號



Government Secretariat
Transport and Housing Bureau

33 Fat Kwong Street, Ho Man Tin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HDCR 4-3/PH/1-10/2 IV

來函檔號 Your Ref. PPTY

電話 Tel. 2761 5094

傳真 Fax. 2761 7444

香港中環
德輔道中71號
永安集團大廈三樓
香港律師會
(經辦人: 朱穎雪小姐)

朱小姐:

2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案

謝謝香港律師會(律師會)於二零一一年四月十五日給運輸及房屋局的信，夾附律師會對經修訂的草擬委員會審議階段修正案(經修訂的修正案)的意見書。

就律師會在意見書第三段所述的意見，當局已於二零一一年四月十五日給法案委員會題為“有關團體／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”的文件中作出了書面回覆。我現夾附該文件供貴會參考。

當局已在經修訂的修正案中更明確地陳述在原有《條例草案》下就「額外印花稅」而言如何決定“取得”以及“處置”了住宅物業的日期。建基於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，我們在經修訂的修正案中建議以「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」的日期為準。此外，就決定“取得”及“處置”物業的日期而言，「可予徵收印花稅的買賣協議」包括在現有《印花稅條例》下中所定義的買賣協議，但不包括賦予“購買不動產的選

擇權”及“有關不動產的優先購買權利”的文書。在“購買不動產的選擇權”及“有關不動產的優先購買權”的情況下，則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」的日期為“取得”或“處置”了該物業的日期。

至於律師會就當局經修訂的修正案中提出以「可予徵收印花稅的買賣協議」或「轉易契」的簽署日期作為“取得”以及“處置”了該項物業的日期的原則下，對於在某些情況下，如何決定「取得」以及「處置」住宅物業的日期的關注，我們現回覆如下。

就第一類情況，正如我們在二零一一年四月十八日的法案委員會會議上解釋，印花稅署的立場是，「買賣協議」的定義並不涵蓋可稱為一般按揭(或押記)的文書。印花稅署已在「印花稅署釋義及執行指引第 1 號(修訂本) - 住宅物業買賣協議加蓋印花」(執行指引)中表述了其立場。根據執行指引，印花稅署沒有向一般按揭(或押記)的文書徵收從價印花稅。

就「額外印花稅」而言，印花稅署會採用上述同一原則，即不會就一般按揭(或押記)的文書徵收「額外印花稅」。當計算按揭物業的持有期時，一般按揭(或押記)的文書日期不會是相關的考慮因素。物業的持有期會由業主取得物業的日期開始計算，直至該業主處置有關物業為止。

第二類情況是關於以任何不動產交換任何其他不動產或將不動產分割時，如何決定「取得」以及「處置」有關物業的日期，以及「額外印花稅」的適用情況。我們希望指出，以不動產交換其他不動產或將不動產分割的交易並不普遍。此外，在《印花稅條例》的反避稅條款下，印花稅署會就每宗物業交易(包括沒有涉及任何金額代價的「交易」)進行評稅。如該署認為有關交易在文書上訂明的交易金額未能反映物業的市值，會以物業的市值取代訂明的金額以評定需補充的「從價印花稅」及需補充的「額外印花稅」。


以不動產交換其他不動產或將不動產分劃的形式進行並有涉及金額代價的「交易」而言，有關的「交換不動產的協議或分劃不動產的協議」屬「可予徵收印花稅的買賣協議」，因此會以該文書的簽署日期作為“取得”以及“處置”了該項物業的日期。就透過上述形式進行但沒有涉及任何金額代價的「交易」而言，有關文書不屬「可予徵收印花稅的買賣協議」，由於沒有「可予徵收印花稅的買賣協議」，則以簽署「轉易契」的日期為準。

第三類情況是關於透過「換地契約」取得的土地，如何決定「取得」以及「處置」有關土地的日期，以及「額外印花稅」的適用情況。在「額外印花稅」的制度下，「額外印花稅」適用於賣家透過「可予徵收印花稅的買賣協議」或「轉易契」取得而再處置的物業。「換地契約」的性質既不是「可予徵收印花稅的買賣協議」，亦不是「轉易契」，而是政府批地合約、政府租契，以及該等批地合約或政府租契的退回書的同一類，在《印花稅條例》下屬於獲一般豁免的文書，無須予以徵收印花稅。承批人透過「換地契約」取得土地，把該土地或在其上興建的住宅單位轉售予第三者時，「額外印花稅」並不適用。該第三者「取得」了有關土地或住宅單位，然後把該土地或住宅單位轉售時，有關交易日期會作為「取得」以及「處置」的日期，若有關交易在二十四個月內進行，須予以徵收「額外印花稅」。

至於第四類情況，是關於因破產或非自願的清盤而出售物業，律師會提到《印花稅條例》第39(g)條。該條說明，根據《破產條例》(第6章)第125條或《公司條例》第281條獲豁免的所有文書，均無須予以徵收印花稅。《破產條例》第125條和《公司條例》第281條均採用「無須繳納印花稅」語句。印花稅署認為，律師會在事例中提及的買賣協議，如非因《破產條例》和《公司條例》予以豁免繳納印花稅，均屬可予以徵收印花稅的文書。據此，就徵收「額外印花稅」而言，按經修訂的修正案中第29CA(4)(a)(i)條，有關買賣協議的日期，屬有關人士取得該物業的日期。

當局已仔細考慮過律師會進一步提供的意見，並已在上文清楚解釋律師會所提出的不同情況下如何決定“取得”以及“處置”了住宅物業的日期。總括而言，當局認為經修訂的修正案已考慮了律師會早前提出的意見，並已更明確地陳述在原有《條例草案》下就「額外印花稅」而言如何決定“取得”以及“處置”了住宅物業擁有權的日期。

運輸及房屋局局長

(馮建業  代行)

二零一一年五月四日

副本抄送：

稅務局局長(經辦人：黃權輝先生)

立法會秘書處《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》

委員會秘書(經辦人：余麗琼女士)

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

* * * * *

團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
<p>大鴻輝興業有限公司 <i>(LC Paper No. CB(1)2080/10-11(01) 18.4.2011)</i></p>	<p>在根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章）強制出售物業的過程中，統一由同一集團的不同公司分別持有已收購了的物業不應被視為「取得」了物業。</p>	<p>➤ 現時，在根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章）下發出的售賣令出售物業，聯營公司之間為了統一業權而進行的物業轉讓，如符合《印花稅條例》第 45 條所訂定的條件，無須徵收從價印花稅。由於有關轉讓無須徵收從價印花稅，有關轉讓亦無須徵收「額外印花稅」。</p> <p>➤ 至於在第 545 章下發出的售賣令而出售／轉讓的物業，當局已就《2010 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例草案》（《條例草案》）提出了委員會審議階段修正案(修正案)，豁免了售賣令下強制出售的住宅物業的「額外印花稅」。</p>
<p>香港地產建設商會 <i>(LC Paper No. CB(1) 2080/10-11(02) 20.4.2011)</i></p>	<p>把重建後的新建單位或業權出售及處置，不應徵收「額外印花稅」，因為不涉及投機元素。</p>	<p>➤ 當局認為在《條例草案》下，此類單位的出售無須予以徵收「額外印花稅」，因為擬議的第 29CA(2)條適用於如在售賣人取得住宅物業之日起計的 24 個內，該物業被處</p>

團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
<p>大鴻輝興業有限公司</p> <p>(<i>LC Paper No. CB(1)2080/10-11(01)18.4.2011</i>)</p>		<p>置。”出售及處置重建項目下的新建單位並不符合第 29CA(2)條的定義，所以無須徵收「額外印花稅」。</p>
<p>香港地產建設商會</p> <p>(<i>LC Paper No. CB(1)2080/10-11(02)20.4.2011</i>)</p>	<p>出售或轉讓土地應該獲豁免「額外印花稅」。</p>	<p>➤ 在「額外印花稅」的制度下，「額外印花稅」適用於賣家透過「可予徵收印花稅的買賣協議」或「轉易契」取得而再處置的物業。「換地契約」的性質既不是「可予徵收印花稅的買賣協議」，亦不是「轉易契」，而是政府批地合約、政府租契，以及該等批地合約或政府租契的退回書的同一類，在《印花稅條例》下屬於獲一般豁免的文書，無須予以徵收印花稅。承批人透過「換地契約」取得土地，把該土地或在其上興建的住宅單位轉售予第三者時，「額外印花稅」並不適用。該第三者「取得」了有關土地或住宅單位，然後把該土地或住宅單位轉售時，有關交易日期會作為「取得」以及「處置」的日期，若有關交易在二十四個月內進行，須予以徵收「額外印花稅」。</p>

團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
<p>香港地產建設商會 (LC Paper No. CB(1) 2080/10-11(02) 20.4.2011)</p>	<p>在發展協議下把未出售的單位分配予其中一方獲豁免「額外印花稅」。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 在「額外印花稅」的制度下，「額外印花稅」適用於賣家透過「可予徵收印花稅的買賣協議」或「轉易契」取得而再處置的物業。「換地契約」的性質既不是「可予徵收印花稅的買賣協議」，亦不是「轉易契」，而是政府批地合約、政府租契，以及該等批地合約或政府租契的退回書的同一類，在《印花稅條例》下屬於獲一般豁免的文書，無須予以徵收印花稅。承批人透過「換地契約」取得土地，把該土地或在其上興建的住宅單位轉售予第三者時，「額外印花稅」並不適用。該第三者「取得」了有關土地或住宅單位，然後把該土地或住宅單位轉售時，有關交易日期會作為「取得」以及「處置」的日期，若有關交易在二十四個月內進行，須予以徵收「額外印花稅」。 ➤ 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。 ➤ 我們曾經與市區重建局(市建局)以及港鐵會晤，了解他們的運作模式，並向他們解

團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
		<p>釋「額外印花稅」的細節。我們從市建局得知，該局一向採取彈性的方式以處理發展商未能於合約訂明的時限內售出的物業，包括在雙方同意下延長合約中的銷售期，讓發展商有更長時間銷售單位。在不影響合約利益下，市建局亦願意繼續持有未出售的單位的擁有權一段較長時間，直至發展商找到買家。市建局認為「額外印花稅」對其住宅發展項目以及與發展商的營運安排應該不會帶來重要的影響。至於港鐵的住宅發展項目方面，在港鐵現有的運作模式下，「額外印花稅」的推行對他們的項目應該沒有特別的影響。</p>

- 完 -