

## 2010 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例草案

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
CHEUNG Kwai Chun (or CHEUNG Kwai Yun) (LC Paper No. CB(1)2183/10-11(03) 3.5.2011)	沒有合理的理據把“購買不動產的選擇權”剔出。	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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，在擬議的委員會審議階段修正案(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」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) 條中“買賣協議”定義(b)段所指的“購買不動產的選擇權”及“有關不動產的優先購買權”。</li> <li>➤ 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</li> </ul>

團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
		<p>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」日期為“取得”或“處置”了該物業的日期。</p> <p>➤ 據我們了解，目前絕大部份市場上的臨時買賣合約均不屬於這類買賣協議。此外，當局已經禁止所有在二零一零年八月十三日或以後獲批出預售樓花同意書的一手未建成物業在完成轉易契前重售、轉售，或將臨時買賣合約或買賣合約中的權益轉讓。因此，我們認為因剔出選擇權協議及優先購買權而產生漏洞的機會不大。</p>
<p>Stanley CHAN (<i>LC Paper No. CB(1)2183/10-11(03) 4.5.2011</i>)</p>	<p>透過提名人方式在 24 個月內轉售物業不應該收取「額外印花稅」。</p>	<p>➤ 在《條例草案》及擬議的修正案下，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，可獲豁免徵收「額外印花稅」。當局認為把豁免範圍擴大至包括上述以外人士會背離現行《印花稅條例》的機制，以及製造很大的投機漏洞。</p>

團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
<p>Rex NG (LC Paper No. CB(1)2183/10-11(03) 9.5.2011)</p>	<p>於申請按揭貸款時加入兄弟名字作為額外按揭人不應被徵收「額外印花稅」。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 正如當局於二零一一年五月四日致法案委員會的回應（立法會文件第 CB(1)2080/10-11(04) 號）中解釋，稅務局一貫的立場是，《印花稅條例》第 29A(1)條「買賣協議」的定義(c)段並不適用於真正的按揭(或押記)的文書。稅務局已將上述立場闡明於「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)。換句話說，真正的按揭(或押記)不會被徵收從價印花稅或「額外印花稅」。</li> <li>➤ 稅務局會在《2010 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例草案》獲通過後更新執行指引，以清楚闡明真正的按揭(或押記)的文書並不被視為定義下的「買賣協議」，因此，不會被徵收「額外印花稅」。</li> <li>➤ 此外，在「可予徵收印花稅的買賣協議」或「轉易契」上增加／刪除原有買家的配偶、父母、子女或兄弟姊妹的名字，可獲豁免徵收「額外印花稅」。</li> </ul>

- 完 -