

# 立法會

## Legislative Council

立法會LS14/10-11號文件

2010年12月10日內務委員會會議文件

### 《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》 法律事務部報告

#### I. 摘要

1. **條例草案目的** 修訂《印花稅條例》(第117章)，就在2010年11月20日或以後取得並在取得後24個月內轉售的住宅物業交易徵收一項額外印花稅，以及取消《印花稅條例》下有關延遲繳付印花稅的現行安排。
2. **意見** 條例草案旨在修訂《印花稅條例》，藉以  

---

  - (a) 就在2010年11月20日或以後取得並在取得後24個月內轉售的住宅物業交易徵收一項額外印花稅，並按不同的物業持有期以15%至5%不等的逆進稅率計算該項額外印花稅的款額；及
  - (b) 取消《印花稅條例》下有關延遲繳付可對住宅物業的買賣協議(該協議的代價款額或價值不超逾2,000萬元)徵收的印花稅的現行安排。
3. **公眾諮詢** 當局並無進行公眾諮詢。
4. **諮詢立法會事務委員會** 當局曾在2010年11月22日的立法會房屋事務委員會與財經事務委員會聯席會議上簡介與條例草案相關的建議。議員普遍歡迎該等建議，但提出若干關注及意見。
5. **結論** 鑒於議員提出的關注及意見，議員可考慮成立法案委員會。

## II. 報告

### 條例草案目的

修訂《印花稅條例》(第117章)，以在某些住宅物業交易是在取得該物業後24個月內進行的情況下，對該等交易徵收一項額外印花稅，以及取消《印花稅條例》下延遲繳付可對某些住宅物業的買賣協議徵收的印花稅的現行安排。

### 立法會參考資料摘要

2. 議員可參閱運輸及房屋局於2010年12月1日發出的立法會參考資料摘要(檔案編號：HD(CR)5/50/1/177)。

### 首讀日期

3. 2010年12月8日。

### 意見

4. 財政司司長於2010年11月19日宣布多項與印花稅相關的建議。政府當局表示，該等建議旨在遏抑本地住宅物業市場的短期投機活動。條例草案旨在落實該等建議。

### 額外印花稅

5. 條例草案的目的，是在現時根據《印花稅條例》徵收的物業交易從價印花稅之上，引入一項在住宅物業轉售時適用的"額外印花稅"，適用於在2010年11月20日或以後取得，並在取得後24個月內轉售的任何價值的住宅物業。有關交易的應繳"額外印花稅"按下表計算 ——

	物業持有期	應繳額外印花稅 <sup>1</sup>
1.	6個月或以內	15%
2.	超過6個月至12個月或以內	10%
3.	超過12個月至24個月或以內	5%

<sup>1</sup> 應繳額外印花稅將會根據有關交易聲稱的交易金額或經印花稅署署長(即稅務局局長)評估該物業的市值(兩者以較高者為準)計算。

6. 如有關售賣人只取得有關住宅物業的一部分，擬議第29CA(3)條及29DA(3)條訂明，只可就該部分徵收額外印花稅。

#### 就徵收額外印花稅而言的取得及處置時間

7. 根據擬議第29CA(4)條及29DA(7)條，住宅物業的衡平法上的擁有權或法律上的擁有權轉移至某人之時(兩者以較早轉移者為準)，即屬該人取得該物業的時間。

8. 根據擬議第29CA(6)條及29DA(9)條，住宅物業的衡平法上的擁有權或法律上的擁有權從某人轉移至另一人之時(兩者以較早轉移者為準)，即屬該人處置該物業的時間。

#### 須負法律責任繳付額外印花稅的人

9. 附表1擬議第1(1AA)及(1B)類訂明，可予徵收額外印花稅的文書(即售賣轉易契及買賣協議)的所有買賣各方，以及可予徵收額外印花稅的文書的所有其他簽立人，須負法律責任繳付額外印花稅。這項規定與《印花稅條例》下有關現有印花稅的規定相同。

#### 繳付額外印花稅的期限

10. 附表1擬議第1(1AA)及(1B)類規定，為可予徵收額外印花稅的文書加蓋印花的期限，亦即繳付額外印花稅的期限，與有關現有印花稅的期限相同，即一般而言，在可予徵收額外印花稅的文書簽立日期起計的30天內。

11. 根據條例草案第1(2)條，與額外印花稅有關的條文當作自2010年11月20日起實施。根據擬議第68條，如可予徵收額外印花稅的文書的加蓋印花期限早於條例草案獲制定成為法例後在憲報刊登之日，則該加蓋印花期限須以緊接該日起計的30日的限期取代。

#### 可獲豁免額外印花稅的情況

12. 條例草案旨在訂明下列豁免情況 ——

- (a) 根據買賣協議提名由近親人士(即配偶、父母及子女)接受物業權益(根據《印花稅條例》不可徵收印花稅)，以及把物業售予或轉讓予近親人士(擬議第29CA(7)條及29DA(10)條)；

- (b) 根據遺囑或法律把離世者的物業售予或轉讓予受益人(根據《印花稅條例》不可徵收印花稅)，但如受益人其後出售該物業，則根據擬議第29CA(5)條及29DA(8)條，就計算物業持有期而言，有關死者取得該物業的日期即屬該受益人或執行人取得該物業權益的日期；
- (c) 因破產或非自願的清盤而出售或轉讓物業(擬議第29CA(8)條及29DA(11)條)；
- (d) 聯營公司之間出售或轉讓物業(《印花稅條例》第29H(3)條及第45條之下的現有豁免；條例草案第11及12條)；及
- (e) 把物業售予或轉讓予香港特別行政區政府或公職人員法團<sup>2</sup>(《印花稅條例》第29H(1)條及第39(b)條之下的現有豁免)。

### 取消延遲繳付印花稅的安排

13. 當局建議廢除第29C(11)至(13)條，以取消《印花稅條例》下有關延遲繳付可對住宅物業的買賣協議(該協議的代價款額或價值不超逾2,000萬元)徵收的印花稅的現行安排。

14. 由於當局自2010年4月1日起已不容許2,000萬元以上的住宅物業交易延遲繳付印花稅，因此，按條例草案的建議取消延遲繳付印花稅的安排後，所有住宅物業交易，不論其價值，一般而言，其印花稅(包括擬議的額外印花稅)均須在可予徵收印花稅的文書(包括可予徵收額外印花稅的文書)簽立後30天內繳付<sup>3</sup>。

---

<sup>2</sup> 根據《印花稅條例》第38條，"公職人員法團"指以下任何一個法團——

- (a) 財政司司長法團(第1015章)；
- (b) 教育局常任秘書長法團(第1098章)；
- (c) 社會福利署署長法團(第1096章)；
- (d) 民政事務局局長法團(第1044章)。

<sup>3</sup> 一般而言，大部分可予徵收印花稅的文書均須在簽立後30天內加蓋印花，惟若干情況例外，例如一份買賣住宅物業協議在14天內被另一份買賣協議所代替，而該第二份買賣協議是由相同的買賣各方以相同條款簽立，則加蓋印花的期限可予延展(*Halsbury's Laws of Hong Kong* 第24冊(2009年重印本)第370.358段)。

15. 根據條例草案第1(3)條，與取消上述安排有關的條文將於條例草案獲制定成為法例後在憲報刊登之日起實施。

## 公眾諮詢

16. 當局並無進行公眾諮詢。

## 諮詢立法會事務委員會

17. 當局曾在2010年11月22日的立法會房屋事務委員會與財經事務委員會聯席會議上簡介與條例草案相關的建議。議員普遍歡迎該等建議，但就下列事宜提出關注——

- (a) 在制定有關法例前實施額外印花稅的安排；
- (b) 徵收額外印花稅的措施能否有效遏止透過轉讓空殼公司股份進行的物業投機交易；
- (c) 買賣雙方須共同及個別負法律責任繳付額外印花稅的做法是否恰當；
- (d) 擬議措施對非住宅物業市場及其他經濟環節的投機活動所造成的影響；
- (e) 擬議措施對真正置業人士所造成的影響；
- (f) 額外印花稅的豁免範圍；及
- (g) 為維持物業市場穩健發展所推行的較長遠策略及支援措施。

## 結論

18. 鑒於議員提出的關注及意見，議員可考慮成立法案委員會。

立法會秘書處  
助理法律顧問  
盧詠儀  
2010年12月7日