

立法會參考資料摘要

修訂《印花稅條例》以遏抑住宅物業投機

引言

在二零一零年十一月十九日的會議上，行政會議建議，行政長官指令，批准修訂《印花稅條例》(香港法例第 117 章)，以推行下列建議，遏抑住宅物業投機－

- (a) 在現有的從價印花稅之上，引入一項在物業轉售時適用的「額外印花稅」，適用於在本年十一月二十日或以後購入，並在購入後二十四個月或以內轉售的任何價值的住宅物業¹。有關交易應繳的「額外印花稅」，是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)，並按下列適用於不同的物業持有期的逆進稅率計算：
 - (i) 假若有關物業被持有六個月或以內，稅率為 15%；
 - (ii) 假若有關物業被持有超過六個月但在十二個月或以內，稅率為 10%；以及
 - (iii) 假若有關物業被持有超過十二個月但在二十四個月或以內，稅率為 5%；
- (b) 不容許二千萬元或以下住宅物業交易延遲繳交從價印花稅。

¹ 根據《印花稅條例》第 29A 條，住宅物業是指不屬於非住宅物業的不動產。

理據

2. 政府一直密切監察私人住宅物業市場的發展，慎防樓市泡沫的風險。本年二月、四月、八月及十月，政府循四個方向²推行了多項措施以確保物業市場健康及平穩發展。有關措施包括訂下目標，確保未來十年平均每年提供可興建約二萬個私人住宅單位以及一萬五千個公共屋邨單位的土地；透過不同途徑增加中小型單位的供應；把二千萬元以上的物業交易的印花稅由 3.75% 增加至 4.25%；不容許二千萬元以上的住宅物業交易延遲繳交印花稅；禁止在本年八月十三日或以後獲准預售的未建成一手物業進行「摸售」；推行了「九招十二式」以增加售樓說明書、價單、示範單位以及交易資訊的透明度；成立督導委員會討論立法規管一手私人住宅物業的銷售並將於二零一一年十月提出可行的建議；把一千二百萬元或以上的物業的按揭貸款成數上限設定為六成；把借款人供款與入息比率統一為百分之五十，並把壓力測試下的供款與入息比率上限設定為百分之六十。政府承諾在有需要時推出進一步的措施。

3. 之前推行的措施已見成效，不過由於受到極不尋常的外圍因素影響，私人住宅物業市場仍然熾熱。二零一零年九月的整體物業價格較二零零九年十二月上升了 15%，較二零零八年的高峰大幅上升了 22%。九月時的整體樓價較一九九七年的高峰只低 11%，而大型單位(即實用面積超過 100 平方米)的價格已較當時高出 10%。二零一零年第三季的交易宗數是自一九九八年以來第二多。此外，按揭供款與入息比率³在二零一零年第三季升至 42%，而假如利率一旦回升至較正常的水平，該比率會更接近過去二十年的長期平均數 53%。

² 該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。

³ 即購買實用面積 45 平方米的單位時，按揭還款與家庭入息中位數的比例。

4. 更教人憂慮的是，樓市的熾熱氣氛已由豪宅市場蔓延至一般住宅市場。一般住宅單位(即實用面積在 70 平方米以下)的價格在二零一零年三月至九月間上升 8.1%，較大型單位的 6.1% 升幅為高。在二零一零年首九個月，一般住宅物業的二手交易宗數上升 17%，但豪宅的交易宗數則下跌 4%。

5. 目前熾熱的樓市有很重的投機活動成分。本年首九個月，持有物業二十四個月或以內的短期轉售個案，較二零零九年同期上升 32%，當中十二個月或以內轉售的個案急升 114%，顯示投機活動已轉為以短炒為主。此外，短期轉售個案中以低價物業較多。本年上半年持有物業十二個月或以內的轉售個案中，84% 涉及 300 萬元以下的交易。

6. 在美國聯邦儲備局於本年十一月三日推出涉及 6 千億美元的第二輪量化寬鬆措施下，我們預期會有更多資金湧入亞洲，特別是香港，因為香港經濟基調良好並且沒有資金管制。因此，資金過剩、利率超低的环境仍會持續一段長時期，而樓市泡沫的風險亦正在加劇。

7. 考慮到上述的最新情況，我們認為有必要推行進一步的措施，包括向持有二十四個月或以內轉售的住宅物業徵收額外印花稅，以遏抑投機、控制樓市泡沫的風險，以及確保物業市場健康平穩運作。

建議

引入「額外印花稅」

8. 現時，物業交易可予徵收從價印花稅，買賣雙方共同及個別承擔繳付責任。從價印花稅的現行稅率見附件 A。我們建議在現有的從價印花稅之上，引入一項在住宅物業業權轉讓時根據上文第 1(a)段所載的稅率徵收

的新的「額外印花稅」，適用於在本年十一月二十日或以後購入，並在二十四個月或以內以任何形式包括以確認人方式轉售(即市場普遍稱為「摸售」)⁴進行轉售的任何價值的住宅物業(但下文第 10 段所述的轉售則可獲豁免)。除了下文第 12 段所指的過渡安排外，簽署了買賣合約或契約轉讓文件⁵後三十天內須繳付「額外印花稅」。

9. 我們建議買賣雙方須共同承擔繳付「額外印花稅」的責任，無論他們是個人或公司(包括上市或非上市公司，以及不論其註冊地)。雖然在某些地方額外印花稅是向賣方徵收的，但我們認為我們的建議較合適，因為這讓稅務局在無法聯絡上賣方時可向買方追討「額外印花稅」，這安排與現行法例一致。這有助防止經操控的交易，因為假若賣方失蹤，買方亦須承擔繳付「額外印花稅」的責任。

10. 我們建議豁免下列情況，即提名由近親人士(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近親人士⁶、聯營公司之間進行物業轉讓、根據遺囑或法律把離世者的物業轉予受益人、因破產/非自願的清盤而出售物業，以及把物業轉售予政府。在計算持有期時，我們建議以離世者購入物業該日作為其受益人或執行人擁有該物業權益的日期。根據現行《印花稅條例》，某些情況下把物業轉售予政府、聯營公司之間進行物業轉讓、根據遺囑或法律把離世者的物業轉予受益人，以及提名由近親人士接受物業權益已獲豁免印花稅。

⁴ 自二零一零年八月十三日起，在該日或以後獲地政總署批出「預售樓花同意書」的一手樓花單位，已禁止「摸售」。

⁵ 假如有關交易沒有簽署買賣合約，須於簽署了契約轉讓文件後三十天內繳付「額外印花稅」。

⁶ 現時，提名由近親人士(即父母、配偶或子女)接受物業權益獲豁免印花稅，但把物業轉售予近親人士則不獲豁免印花稅。我們建議把物業轉售或轉讓予近親人士亦獲豁免印花稅，因為有關的轉售或轉讓應該不涉及投機活動。

11. 為杜絕違例情況，我們建議擴大現行《印花稅條例》的制裁條文以涵蓋「額外印花稅」。換句話說，任何人若未能於限期前繳付「額外印花稅」，可處以最高達十倍須繳付的「額外印花稅」作罰款。任何逾期仍未繳付的「額外印花稅」，將視作拖欠印花稅署署長的民事債項。以任何欺詐手段逃避繳付「額外印花稅」的行為，與現行《印花稅條例》的規定一樣，均屬刑事罪行。

12. 我們建議有關「額外印花稅」的措施在今年十一月二十日起生效，適用於所有在該日或以後購入的住宅物業，而有關住宅物業若於二十四個月或以內轉售須繳付「額外印花稅」。在新法律條文生效之前，稅務局會記錄所有在今年十一月二十日起至新法律條文生效期間的一切住宅物業交易，以確定須予繳付「額外印花稅」的個案，並於新法律條文生效後發出繳付「額外印花稅」通知書。我們會提醒公眾、地產代理監管局、香港律師會、香港地產建設商會以及主要的地產代理協會上述有關的安排。

13. 稅務局一直密切跟進物業買賣，如物業交易屬經營業務，稅務局會向有關人士或公司就有關交易的利潤徵收利得稅。稅務局會繼續這方面的工作。

不容許延遲繳交印花稅

14. 我們已自二零一零年四月一日起不容許二千萬元以上的住宅物業交易延遲繳交印花稅。為了減低投機者的流動資金，我們建議不容許任何住宅物業交易延遲繳交印花稅。換句話說，簽署了買賣合約後三十天內須繳交印花稅，不再可以在遲至簽署了買賣合約三年後或在完成契約轉讓時(兩者以較前者為準)才繳交印花稅。

15. 不過，這項建議只會在新法律條文生效後才執行。在這段期間，稅務局會繼續根據現行法例接受以及批准延遲繳交印花稅的申請，直至新法律條文生效為止。

其他相關的新措施

16. 香港金融管理局會繼續密切監察市場的情況，並調整銀行的風險管理準則。

17. 上述有關印花稅以及按揭貸款成數的新措施是上文第 2 段所述循四個方向着眼的一籃子措施的一部份以及延續，旨在確保物業市場的健康及平穩發展。這些措施的目的是遏止炒賣活動，向打算藉著物業市場的投機活動而賺取短期回報的人士發出明確的訊息，他們應當考慮我們這些措施，以及其他在有需要時可能推出的措施。當短期炒賣香港物業變得無利可圖，以個人、香港公司或外國公司名義進行的投機活動將會隨之減少。

立法時間表

18. 為落實上文第 1 段有關印花稅的建議，我們打算在本年十二月初向立法會提交《2010 年印花稅(修訂)(第二號)條例草案》。

建議的影響

19. 建議的措施對經濟、財政、公務員、環境和可持續發展的影響，載於附件 B。建議中的法例修訂並不影響條例現有的約束力。建議符合《基本法》，包括有關人權的條文。建議對生產力沒有影響。

公眾諮詢

20. 由於須就有關措施保密，我們沒有特別就上文第 1 段所述的措施進行正式的諮詢。不過，我們在制訂這些建議時，有考慮到公眾要求政府推出進一步的措施，包括印花稅措施，以遏抑投機。

宣傳安排

21. 我們會發放新聞公報，而新措施的有關資料亦會上載於運輸及房屋局的網頁(www.thb.gov.hk)。我們亦會安排發言人回應傳媒查詢。

查詢

22. 有關此參考資料摘要的查詢，可與運輸及房屋局首席助理秘書長（房屋）（私營房屋）馮建業先生聯絡（電話：2761 5094）。

運輸及房屋局
二零一零年十一月

現時物業買賣的從價印花稅稅率

代價	印花稅稅率
不超過 200 萬元	\$100
超過 200 萬元但不超過 300 萬元	1.5%
超過 300 萬元但不超過 400 萬元	2.25%
超過 400 萬元但不超過 600 萬元	3%
超過 600 萬元但不超過 2,000 萬元	3.75%
超過 2,000 萬元	4.25%

建議的影響

對財政和公務員的影響

我們估計擬議的「額外印花稅」會為政府帶來額外收入，但收入款額將視乎住宅物業短期轉讓數目的多寡，因此現時無法作出估算。有關不再容許住宅物業交易延遲繳交印花稅的建議將不會對政府收入造成影響。有關部門將會盡量調撥現有資源以應付由有關建議所衍生的額外工作和行政費用。

對經濟的影響

「額外印花稅」將會大大增加投機活動的成本，相信能有效壓止這類活動。總體而言，這一籃子措施應可防範樓市亢奮情緒因環球資金氾濫而進一步上升，避免樓市泡沫形成並擴大到失控的地步，從而減低經濟和社會最終需要作出痛苦和昂貴調整的風險。

對環境的影響

有關措施不會對環境造成任何影響。

對可持續發展的影響

有關措施的目的是遏抑投機，控制物業資產泡沫的危機及確保物業市場的健康及平穩發展。健康及平穩的物業市場對於香港整體社會的可持續發展是重要的。