

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1094/10-11號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號 : CB1/BC/2/10/2

《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會 首次會議紀要

日期 : 2010年12月17日(星期五)
時間 : 上午8時30分
地點 : 立法會大樓會議室B

出席委員 : 涂謹申議員(主席)
何俊仁議員
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
吳靄儀議員
陳鑑林議員, SBS, JP
劉健儀議員, GBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
余若薇議員, SC, JP
王國興議員, MH
李永達議員
李國麟議員, SBS, JP
黃定光議員, BBS, JP
湯家驥議員, SC
李慧琼議員, JP
陳茂波議員, MH, JP
謝偉俊議員
梁家傑議員, SC
陳淑莊議員

缺席委員 : 詹培忠議員

出席公職人員 : 議程第II項

運輸及房屋局

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
栢志高先生

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
李麗儀女士

運輸及房屋局
首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)
馮建業先生

稅務局

稅務局副局長(技術事宜)
黃權輝先生

印花稅署高級總監
康偉權先生

律政司

高級助理法律草擬專員
陳元新先生

政府律師
吳文俊先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琼小姐

列席職員 : 助理法律顧問7
盧詠儀小姐

高級議會秘書(1)2
鄧曾藹琪女士

議會事務助理(1)4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 選舉主席

在出席會議的委員中排名最先的何俊仁議員負責主持法案委員會主席的選舉。何俊仁議員邀請委員提名法案委員會主席一職的人選。

2. 李永達議員提名涂謹申議員，該項提名獲陳茂波議員附議。涂謹申議員接受提名。

3. 由於並無其他提名，涂謹申議員當選為法案委員會的主席。

II. 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)822/10-11(01)——《2010年印花稅號文件 (修訂)(第2號)條例草案》的背景資料簡介

立法會CB(1)822/10-11(02)——條例草案的標明號文件 修訂事項文本

立法會CB(1)822/10-11(03)——David WEBB先生提交的意見書)

有關條例草案的背景資料

(立法會CB(3)278/10-11號——條例草案文本文件

檔號：HD(CR)5/50/1/177——立法會參考資料摘要

立法會LS14/10-11號文件——法律事務部報告)

4. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於附件)。

5. 法案委員會要求政府當局——

(a) 說明若廢除或修訂第1(2)條所載的生效日期會引致甚麼情況／後果；

經辦人／部門

- (b) 就根據第17及18條對《土地業權條例》(第585章)作出的相應修訂諮詢發展局；
- (c) 檢討現行機制，確保可適時發放物業市場的資訊，供市民參考；
- (d) 說明政府當局在決定徵收額外印花稅及引入按揭貸款的審慎風險管理措施之前，考慮了甚麼其他措施，以及說明若上述措施未能有效遏止物業投機活動，政府當局可能會考慮採取的其他措施為何；
- (e) 說明政府當局可如何協助因實施按揭貸款的審慎風險管理措施而難以取得按揭貸款的真正置業人士，以及說明香港按揭證券有限公司現時就私人住宅物業實施的按揭政策；
- (f) 說明當局按何基礎定出24個月的門檻和額外印花稅的各個逆進稅率，以及會否考慮只規定賣方須就繳付額外印花稅負上法律責任；
- (g) 考慮將條例草案的適用範圍擴大至涵蓋商用物業，以遏止投機活動蔓延至商用物業的情況；
- (h) 考慮把無須繳付額外印花稅的例外情況擴大至包括財政困難及環境出現重大改變，以及就額外印花稅訂立上訴機制，並說明有否就已廢除的遺產稅或在現行稅務法例中訂立類似的緩減影響措施；
- (i) 為逃避繳付額外印花稅，一些人可能會選擇成立持有物業的空殼公司，透過轉讓該等公司的股份進行投機活動。當局須在法案委員會進行工作期間，告知法案委員會在額外印花稅的規定公布後，空殼公司的數目及透過

經辦人／部門

該等公司進行的物業交易每月是否均有增加。此外，當局須說明若公司從轉讓股份及進行物業交易所得的利潤均須徵稅，是否有雙重徵稅的問題；

- (j) 提供海外司法管轄區(例如內地及澳洲)在預防樓市泡沫方面的經驗；
- (k) 解釋在涉及分產契、平邊契據、歸屬令、法庭命令及按揭(法定按揭或衡平法按揭)的個案中，如何運用"取得"及"處置"這兩個用語，以及運用這兩個用語的方式，是否有別於在《印花稅條例》(第117章)所訂的現行印花稅制度下運用該兩個用語的方式。當局亦須就立法會CB(1)855/10-11(02)號文件附錄I及II所載的函件，提供書面回應；
- (l) 說明額外印花稅會否適用於臨時買賣協議，即使其後沒有簽訂任何買賣協議；
- (m) 說明可否就額外印花稅引入"日落條款"；
- (n) 說明私人住宅物業市場的租金會否因為在實施額外印花稅規定後市民傾向不購買物業而上升；及
- (o) 提供政府當局對持份者在各個場合提出的問題的回應。

6. 委員同意以下的會議編排 ——

<u>日期</u>	<u>時間</u>
2010年12月21日(星期二)	上午8時30分
2011年1月4日(星期二)	下午4時30分
2011年1月21日(星期五)	下午3時或緊接內務委員會會議之後，以較遲者為準

經辦人／部門

2011年2月9日(星期三) 下午2時30分
2011年2月23日(星期三) 上午8時30分

委員又同意邀請團體代表出席2011年1月4日(星期二)舉行的會議。

III. 其他事項

7. 議事完畢，會議於上午10時40分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2011年1月17日

**《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會
首次會議過程**

**日期：2010年12月17日(星期五)
時間：上午8時30分
地點：立法會大樓會議室B**

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
議程第I項 —— 選舉主席			
000056 - 000155	何俊仁議員 李永達議員 陳茂波議員 涂謹申議員	涂謹申議員當選為法案委員會的主席。	
議程第II項 —— 與政府當局舉行會議			
000156 - 000910	主席	會議編排	
000911 - 001342	主席 政府當局	政府當局解釋《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》(下稱"條例草案")。	
001343 - 001430	主席	主席提醒在2010年11月20日後購買物業的委員申報利益。	
001431 - 002249	李永達議員 政府當局	李永達議員提出以下意見／問題 – (a)支持條例草案的精神，因為條例草案的精神與民主黨認為有需要採取措施遏止投機活動的立場一致； (b)雖然物業交易的數目在額外印花稅措施公布後隨即下跌，但從最近物業交易數目及物業價格均回升可見，該項措施似乎已逐漸失去作用。在此情況下，政府當局有否任何其他措施，對付投機活動； (c)要物業市場穩定而持續發展，確保長遠有充足的單位供應是最終辦法；及	政府當局須 – (a)檢討現行機制，確保可適時發放物業市場的資訊，供市民參考；及 (b)說明若上述措施未能有效遏止物業投機活動，政府當局可能會考慮採取的其他措施為何。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(d) 政府當局應設立一個平台，適時發放物業市場的最新資訊，以便市民更清楚瞭解物業市場的情況。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 物業交易數目和物業價格據報均有下跌；</p> <p>(b) 由於簽訂買賣協議的時間與買賣協議在土地註冊處註冊的時間有差距，在現階段無法知道額外印花稅確切發揮的作用；</p> <p>(c) 額外印花稅旨在打擊短期買賣活動，並已發揮作用，因為準買家就額外印花稅的實施而採取"觀望"態度，已導致部分物業業主把名下物業改為出租用途；</p> <p>(d) 立法規管一手住宅物業銷售督導委員會會考慮有何切實可行的方法，進一步協助市民易於獲得物業資訊。與此同時，政府當局會致力提供更多最新的物業資訊；及</p> <p>(e) 當局會繼續監察市場情況，並會在有需要時採取進一步措施，遏止投機活動。然而，當局不宜就該等在市場上非常敏感的措施置評。</p>	
002250 - 003101	主席 何俊仁議員 政府當局	<p>何俊仁議員的意見如下－</p> <p>(a) 原則上支持條例草案的概念，但會考慮修訂部分條文；</p> <p>(b) 關注真正的置業人士因當局實施按揭貸款的審慎風險管理措施而在取得按揭貸款方面遇到的困難，特別是那些剛在額外印花稅措施公布之前購買物業的人士，因為在該項措施公布後，銀行會傾向低估有關物業的價值；及</p> <p>(c) 難以取得按揭貸款的真正置業人士可否向香港按揭證券有限公司</p>	<p>政府當局須說明－</p> <p>(a) 當局可如何協助因實施按揭貸款的審慎風險管理措施而難以取得按揭貸款的真正置業人士；及</p> <p>(b) 按揭證券公司現時就私人住宅物業</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(下稱"按揭證券公司")提出申請，把按揭貸款成數補足至九成。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a)額外印花稅應不會影響那些通常以購入的物業作為居所，以及不會在一段短時間內轉售有關物業的真正置業人士；</p> <p>(b)銀行在估值時一定會參考市場資訊，以及貸款人的供款與收入比率；及</p> <p>(c)價值低於800萬元的物業的按揭貸款最高成數維持在七成，而按揭證券公司或可提供保險，把按揭貸款補足至最高相當於物業價值的九成。</p>	實施的按揭政策。
003102 - 003805	主席 陳鑑林議員 政府當局	<p>陳鑑林議員提出以下意見／問題－</p> <p>(a)支持實施額外印花稅及按揭貸款的審慎風險管理措施，以遏止投機活動；及</p> <p>(b)如何監察進行物業投機活動的空殼公司，以及會否向稅務局提供額外資源，以監察該等空殼公司。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a)新措施旨在增加物業投機活動的成本，讓投機者在進行投機活動前會再三考慮；</p> <p>(b)稅務局現正開始收集有關透過持有物業的空殼公司進行物業投機活動的資料，並會加強監察透過轉讓該等公司的股份進行的物業投機活動；及</p> <p>(c)在懷疑涉及物業投機活動的個案中，無論投機活動是由個人抑或公司進行，該等個案一律會轉交稅務局的利得稅評稅組處理。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
003806 - 005040	主席 余若薇議員 政府當局	<p>余若薇議員提出以下意見／問題 –</p> <p>(a) 條例草案的適用範圍應擴大至涵蓋商用物業，以遏止投機活動蔓延至商用物業的情況。商用物業價格上升會推高商用物業的租金，因而影響市民生計；</p> <p>(b) 規定賣方須就繳付額外印花稅負上法律責任，理由較為充分；及</p> <p>(c) 是否設有上訴機制，讓面對特殊困難及有真正需要在24個月內轉售物業的業主，就額外印花稅提出上訴。</p> <p>主席詢問，就已廢除的遺產稅或現行稅務法例而言，當局有否以業主面對財政困難作為理由給予寬免。</p> <p>政府當局的解釋如下 –</p> <p>(a) 條例草案特別針對住宅物業的投機活動，當局無意在現階段把商用物業納入規管範圍。再者，若把條例草案的適用範圍擴大至涵蓋商用物業，可能會耽誤條例草案的實施；</p> <p>(b) 現行稅務法例並無訂明可以財政困難作為理由提出上訴。此外，要就額外印花稅計劃界定何謂財政困難並不容易；及</p> <p>(c) 根據《印花稅條例》(第117章)，買賣雙方須就繳付印花稅負上共同及各別的法律責任，這項規定應予維持，因為在交易完成前，買賣協議必須加蓋適當印花。</p>	<p>政府當局須 –</p> <p>(a) 考慮將條例草案的適用範圍擴大至涵蓋商用物業，以遏止投機活動蔓延至商用物業的情況；</p> <p>(b) 考慮把無須繳付額外印花稅的例外情況擴大至包括財政困難及環境出現重大改變，以及就額外印花稅訂立上訴機制；</p> <p>(c) 考慮規定賣方須就繳付額外印花稅負上法律責任；及</p> <p>(d) 說明就已廢除的遺產稅或現行稅務法例而言，當局有否以業主面對財政困難作為理由給予寬免。</p>
005041 - 005655	主席 黃定光議員 政府當局	<p>黃定光議員提出以下意見／問題 –</p> <p>(a) 支持條例草案的原則；</p> <p>(b) 當局按何基礎定出24個月的門檻和額外印花稅的各個逆進稅率；及</p>	<p>政府當局須 –</p> <p>(a) 說明當局按何基礎定出24個月的門檻和額外印</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c)額外印花稅是否適用於可作商業及住宅用途的處所。</p> <p>政府當局的解釋如下 –</p> <p>(a)最近的物業銷售數據顯示短期轉售物業個案的數目激增，2010年首9個月與2009年同期比較，在12個月及24個月內轉售物業的個案數目，分別上升了114%及32%；</p> <p>(b)當局認為24個月的門檻合理，而就額外印花稅使用逆進稅率是為了在一段短時間內打擊轉售活動；及</p> <p>(c)根據《印花稅條例》，當局會按照處所於出售時在政府契約上顯示的許可用途，就買賣協議徵收印花稅。若處所可作住宅用途，當局可就買賣協議徵收印花稅，否則便不可徵收印花稅。</p>	<p>花稅的各個逆進稅率；及</p> <p>(b)解釋額外印花稅在分產契方面的適用情況。</p>
005656 - 010645	<p>主席 湯家驛議員 政府當局</p>	<p>湯家驛議員提出以下意見／問題 –</p> <p>(a)支持條例草案；</p> <p>(b)在涉及分產契、平邊契據、使用權、歸屬令、法庭命令及按揭(法定按揭或衡平法按揭)的個案中，如何運用擬議第29CA條中的"取得"及"處置"這兩個用語，以及運用這兩個用語的方式，是否有別於在《印花稅條例》所訂的現行印花稅制度下運用該兩個用語的方式；及</p> <p>(c)額外印花稅是一項特別措施，當局是否需要就額外印花稅引入"日落條款"。</p> <p>政府當局的解釋如下 –</p> <p>(a)擬議第29CA條中的"取得"一語，是指轉移物業的衡平法上的擁有權或法律上的擁有權；</p>	<p>政府當局須 –</p> <p>(a)解釋在涉及分產契、平邊契據、歸屬令、法庭命令及按揭(法定按揭或衡平法按揭)的個案中，如何運用"取得"及"處置"這兩個用語，以及運用這兩個用語的方式，是否有別於在《印花稅條例》所訂的現行印花稅制度下運用該兩個用語的方式；及</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b)如物業持有期為24個月以內，額外印花稅會適用於買賣協議及售賣轉易契；及</p> <p>(c)若認為再沒有必要實施額外印花稅，市民自會預期政府當局通過正常立法程序修訂有關法例。此外，政府當局不可預設一個認為再無必要實施額外印花稅以遏止投機活動的日期。</p>	<p>(b)說明可否就額外印花稅引入“日落條款”。</p>
010646 - 011846	<p>主席 李慧琼議員 政府當局</p>	<p>李慧琼議員提出以下意見／問題－</p> <p>(a)當局事先沒有進行諮詢便公布額外印花稅措施，而該項措施在公布後翌日及相關法例制定前便告生效，是否恰當之舉；</p> <p>(b)由於投機者可透過成立持有物業的空殼公司，藉轉讓該等公司的股份進行投機活動，以逃避繳付額外印花稅，空殼公司的數目及透過該等公司進行的物業交易在額外印花稅措施公布後是否均有增加；</p> <p>(c)與利得稅不同，《印花稅條例》並無就額外印花稅訂立上訴機制；及</p> <p>(d)海外司法管轄區(例如內地及澳洲)在預防樓市泡沫方面有何經驗。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a)額外印花稅是一項針對投機活動的特別措施。為了令該項措施發揮作用，該項措施必須即時生效，以確保沒有人可在額外印花稅措施公布至新法例制定的一段時間內，因該項新措施而獲益。儘管如此，額外印花稅會在條例草案獲通過成為法例後才徵收，而條例草案須經立法會審議及批准；</p> <p>(b)取得某公司的股份存在風險，因為這包括接收該公司的所有負債；及</p>	<p>政府當局須－</p> <p>(a)在法案委員會進行工作期間，告知法案委員會在額外印花稅的規定公布後，空殼公司的數目及透過該等公司進行的物業交易每月是否有增加；及</p> <p>(b)提供海外司法管轄區(例如內地及澳洲)在預防樓市泡沫方面的經驗。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(c) 作為全球經濟體系之一，香港在施加會限制資金自由流動的措施時，必須非常謹慎。因此，外地採取的措施與本地情況未必相關。	
011847 - 014130	主席 謝偉俊議員 政府當局	<p>謝偉俊議員提出以下意見／問題 –</p> <p>(a) 政府當局在決定徵收擬議額外印花稅之前，考慮了甚麼其他措施，因為現時尚有其他更有效的措施可遏止物業投機活動，包括徵收資本增值稅；</p> <p>(b) 由於額外印花稅是一項特別措施，因此未必適宜採取現時就印花稅作出的安排，規定買賣雙方須就繳付額外印花稅負上共同及各別的法律責任，這對買方未必公平；</p> <p>(c) 投機者可透過轉讓持有物業的空殼公司的股份，以逃避繳付額外印花稅。要向持有物業的空殼公司(特別是由移民香港的投資者成立及並無資產或資本的公司)追討印花稅或額外印花稅，將會相當困難；</p> <p>(d) 買賣進行物業投機活動的上市公司的股份，亦可視為一種投機活動；</p> <p>(e) 若公司從轉讓股份及進行物業交易所得的利潤均須徵稅，有雙重徵稅的問題；及</p> <p>(f) 額外印花稅會否適用於臨時買賣協議，即使其後沒有簽訂任何買賣協議。</p> <p>政府當局的解釋如下 –</p> <p>(a) 2010-2011年施政報告公布了一籃子措施，確保物業市場穩定發展，當中包括增加房屋土地供應；</p> <p>(b) 香港採用的簡單稅制行之有效，應予維持；</p>	<p>政府當局須 –</p> <p>(a) 說明其在決定徵收額外印花稅及引入按揭貸款的審慎風險管理措施之前，考慮了甚麼其他措施；</p> <p>(b) 說明若公司從轉讓股份及進行物業交易所得的利潤均須徵稅，是否有雙重徵稅的問題；及</p> <p>(c) 說明額外印花稅會否適用於臨時買賣協議，即使其後沒有簽訂任何買賣協議。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c)額外印花稅是為一個特定目標而設，只會適用於短期轉售活動。條例草案已詳細訂明額外印花稅的適用範圍，當局亦已向持份者作出簡介；</p> <p>(d)規定買賣雙方須就繳付額外印花稅負上共同及各別的法律責任，此一安排與現行做法一致；</p> <p>(e)取得持有物業的空殼公司的股份存在風險。與此同時，稅務局現正監察透過轉讓該等公司的股份進行的物業投機活動；及</p> <p>(f)若就同一收入來源徵稅，才會引致雙重徵稅的問題。就從買賣股份及正常業務取得的利潤徵稅，並不等同於雙重徵稅。</p>	
014131 - 015729	主席 吳靄儀議員 政府當局	<p>吳靄儀議員提出以下問題－</p> <p>(a)額外印花稅的追溯效力為何，以及若廢除或修訂第1(2)條所載的生效日期會引致甚麼後果；</p> <p>(b)擬議第29CA條所載"取得"一語的涵義，以及臨時買賣協議有何約束力；</p> <p>(c)鑑於額外印花稅是一項特別措施，規定買賣雙方須就繳付額外印花稅負上共同及各別的法律責任，理由何在；</p> <p>(d)額外印花稅在繼承方面造成的影響；及</p> <p>(e)條例草案第17及18條對《土地業權條例》(第585章)造成的影響。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a)第1(2)條所訂的生效日期是條例草案其中一個重要部分；</p>	<p>政府當局須－</p> <p>(a)說明若廢除或修訂第1(2)條所載的生效日期會引致甚麼情況／後果；</p> <p>(b)就立法會CB(1)855/10-11(02)號文件附錄I及II所載的函件及持份者在各個場合提出的問題，提供書面回應；及</p> <p>(c)就根據第17及18條對《土地業權條例》作出的相應修訂諮詢發展局。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b)根據《印花稅條例》，規定買賣雙方須就繳付印花稅及額外印花稅負上共同及各別的法律責任的安排是一致的；</p> <p>(c)若物業擁有權是在2010年11月20日或以後轉移而物業是在取得後24個月以內轉售，額外印花稅會在住宅物業轉售時適用；及</p> <p>(d)條例草案第17及18條訂明對《土地業權條例》作出相應修訂。有關修訂與取消延遲繳付可對買賣協議徵收的印花稅的現行安排有關，不會影響《土地業權條例》的施行。</p>	
015730 - 020309	主席 李國麟議員 政府當局	<p>李國麟議員關注以下事宜－</p> <p>(a)私人住宅物業市場的租金會因為在實施額外印花稅規定後市民傾向不購買物業而上升；</p> <p>(b)有需要監察透過轉讓持有物業的空殼公司的股份進行的物業投機活動，因為該等投機活動會推高物業價格，並會對真正的置業人士造成不利影響；及</p> <p>(c)有需要邀請相關的持份者(包括銀行)就條例草案表達意見。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a)當局預計在額外印花稅措施公布後，會有更多業主將名下物業出租；及</p> <p>(b)提供更多房屋用地加上採取其他措施以遏止物業投機活動，會有助穩定物業市場。</p>	政府當局須說明私人住宅物業市場的租金會否因為在實施額外印花稅規定後市民傾向不購買物業而上升。
020310 - 021104	主席 王國興議員 政府當局	<p>王國興議員提出以下關注事項／問題－</p> <p>(a)由於額外印花稅對物業市場發揮的作用似乎只維持了10天，當局現</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>時有否考慮採取其他額外措施，以遏止物業投機活動；</p> <p>(b) 有需要增加住宅單位的供應；及</p> <p>(c) 因財政困難或家庭環境轉變而須轉售名下物業的真正置業人士，可否獲豁免繳付額外印花稅。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 當局會密切監察物業市場的情況，並會在有需要時採取適當措施；及</p> <p>(b) 條例草案載有條文，處理豁免方面的問題，但以財政困難作為給予豁免的理由存在困難。</p> <p>主席表示，委員可考慮修訂條例草案，訂明若以財政困難或家庭環境轉變作為理由，可獲豁免繳付額外印花稅。</p>	
021105 - 021136	主席	下次會議日期。	

立法會秘書處
議會事務部1
2011年1月17日