

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1190/10-11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 第二次會議紀要

日期 : 2010年12月21日(星期二)
時間 : 上午8時30分
地點 : 立法會大樓會議室A

出席委員 : 涂謹申議員(主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
吳靄儀議員
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
李慧琼議員, JP
陳茂波議員, MH, JP
梁家傑議員, SC

缺席委員 : 何俊仁議員
陳鑑林議員, SBS, JP
劉健儀議員, GBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
湯家驥議員, SC
詹培忠議員
謝偉俊議員
陳淑莊議員

出席公職人員 : 議程第I項

運輸及房屋局

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

財經事務及庫務局

財經事務及庫務局
首席助理秘書長(庫務)(收入)
關如璧女士

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

經辦人／部門

I. 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)855/10-11(01)——關於修訂《印花稅條例》以遏抑住宅物業投機的立法會參考資料摘要
號文件

立法會CB(1)855/10-11(02)——因應2010年12月17日會議席上所作討論而須採取的跟進行動一覽表)
號文件

法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於附件)。

2. 法案委員會要求政府當局 ——

- (a) 舉例說明哪些與收入有關的現行條例具追溯效力；
- (b) 提供流程圖，顯示物業交易印花稅在甚麼情況下適用，並說明印花稅與額外印花稅的適用範圍有何分別；
- (c) 關於在遏抑物業投機活動並同時盡量減低對真正置業人士的影響方面，比較額外印花稅與懲罰性利得稅(例如稅率為90%的懲罰性利得稅)的成效；
- (d) 說明臨時買賣協議是否具約束力，以及某人在簽訂臨時買賣協議後是否被假設為已"取得"物業。當局亦須提供與臨時買賣協議引起爭議有關的法庭個案資料，以及說明在該等個案中，"取得"一詞和額外印花稅在甚麼情況下適用。為求清楚明確，當局或需確立"取得"一詞的定義。當局亦可考慮將該24個月的期限追溯至由處置物業的日期開始計算，從而免去"取得"一詞，以確定可予徵收額外印花稅的文書確實存在；

經辦人／部門

- (e) 說明在簽訂臨時買賣協議14天後必須完成買賣協議是否慣常做法。若為慣常做法，對於在2010年11月19日公布推行額外印花稅措施前14天所簽訂的臨時買賣協議而言，額外印花稅是否適用；
- (f) 告知法案委員會在2010年4月至11月期間，透過轉讓持有物業的空殼公司(包括在海外註冊的空殼公司)的股份進行物業交易的數目，以及說明若成立空殼公司是為了逃避繳付額外印花稅，當局可否引用現行稅務法例下的反逃稅措施。此外，當局須考慮把額外印花稅應用於透過轉讓公司股份進行的物業交易是否可行；
- (g) 澄清若對物業交易同時徵收額外印花稅和利得稅，是否有雙重徵稅的問題；
- (h) 提供文件，解釋額外印花稅在按揭物業(包括受止贖令規限的物業)方面的適用情況；及
- (i) 就立法會CB(1)822/10-11(03)號文件提供書面回應，特別是若徵收額外印花稅等同沒收在24個月內出售的物業的部分價值，是否符合《基本法》規定的問題。

II. 其他事項

- 3. 議事完畢，會議於上午10時35分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2011年1月27日

**《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會
第二次會議過程**

日期：2010年12月21日(星期二)
時間：上午8時30分
地點：立法會大樓會議室A

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
議程第I項 —— 與政府當局舉行會議			
001053 - 002212	主席 政府當局	<p>討論稅務局與香港律師會(下稱"律師會")、地產代理監管局及香港稅務學會的往來書信(立法會CB(1)879/10-11號文件)。</p> <p>政府當局的解釋如下 –</p> <p><u>"取得"物業</u></p> <p>(a)為釐定物業持有期以確定在繳付額外印花稅方面的法律責任，如某人就買賣物業與賣方簽訂一份特別可強制執行的協議(即對賣方具約束力以規定其必須轉讓物業的協議，而並非容許賣方可在退回訂金及作出／不作出賠償的情況下悔約的協議)，該人便屬於"取得"物業；</p> <p>(b)特別可強制執行的協議是簽訂協議的某方可賴以向法庭提出申請，要求強制履行協議條文的協議，藉以強迫另一方出售／購買有關物業；</p> <p>(c)就買賣物業而言，臨時買賣協議是否屬於特別可強制執行的協議，視乎協議所載的條款而定；及</p> <p><u>承按人出售物業</u></p> <p>(d)在2010年11月20日或該日後透過止贖令管有按揭住宅物業，並於24</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		個月內轉售有關物業的承按人，須繳付額外印花稅，因為承按人已取得有關物業的擁有權。然而，若承按人僅是透過行使按揭賦予的權利，出售已質押的物業，則他只是擔任按揭人的受權人，代表按揭人出售有關物業。由於他並無取得有關物業，故無須繳付額外印花稅。	
002213 - 004539	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) 政府當局對"取得"一詞的詮釋，有別於律師在物業轉易過程中對該詞慣常作出的詮釋；</p> <p>(b) 雖然一般的做法是在簽訂臨時買賣協議 14 天後簽署正式買賣協議，但過往曾出現因為有關人士不同意若干條款及條件而沒有簽署正式買賣協議的情況。然而，根據臨時買賣協議，有關交易仍是已經完成。在此情況下，臨時買賣協議會被視為一份具約束力的協議。因此，稅務局在 2010 年 11 月 26 日就臨時買賣協議應否具約束力的問題致律師會的覆函，有誤導成分；</p> <p>(c) 雖然大部分臨時買賣協議並無載有"必買必賣"的條文，但通常載有一些條文，訂明簽訂協議的一方在有意不履行協議時，必須採取其他做法以處理此情況，即買方／賣方在某指明日期或之前退回訂金，方可悔約；</p> <p>(d) 有需要澄清在 2010 年 11 月 20 日前簽訂的臨時買賣協議，是否屬於特別可強制執行的協議，因為這會影響當局如何訂定其就施加額外印花稅規定而計算的 24 個月物業持有期。</p> <p>主席詢問，在現行安排下，當局如何徵收印花稅。</p>	<p>政府當局須 –</p> <p>(a) 說明臨時買賣協議是否具約束力，以及某人在簽訂臨時買賣協議後是否被假設為已"取得"物業；</p> <p>(b) 提供與臨時買賣協議引起爭議有關的法庭個案資料，以及說明在該等個案中，"取得"一詞和額外印花稅在甚麼情況下適用；</p> <p>(c) 提供流程圖，顯示物業交易印花稅在甚麼情況下適用；及</p> <p>(d) 說明印花稅與額外印花稅的適用範圍有何分別。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a)就買賣物業而言，臨時買賣協議是否屬於特別可強制執行的協議，視乎協議所載的條款而定；</p> <p>(b)大部分臨時買賣協議並非特別可強制執行的協議。要轉移物業的擁有權，必須簽訂正式買賣協議；及</p> <p>(c)《印花稅條例》(第117章)第29A條訂明買賣協議的定義。</p>	
004540 - 005632	主席 李永達議員 政府當局	<p>李永達議員提出以下意見／問題－</p> <p>(a)支持條例草案，因為條例草案旨在遏止投機活動，以及增加短期轉售住宅物業的成本；</p> <p>(b)向那些剛在額外印花稅措施於2010年11月19日公布前簽訂臨時買賣協議的真正置業人士徵收額外印花稅未必公平，因為他們是在不知道政策有變的情況下購買物業；</p> <p>(c)當局可否考慮豁免在額外印花稅措施於2010年11月19日公布前14天簽訂的臨時買賣協議，須受額外印花稅規限。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a)有需要安排額外印花稅措施在2010年11月19日公布後及條例草案獲通過成為法例前生效，以防止在該段期間出現投機活動；</p> <p>(b)必須訂明一個確實的生效日期，以便向物業市場發出清楚的訊息。豁免就在額外印花稅措施公布前14天簽訂協議的若干交易徵收額外印花稅，可能會造成混亂；及</p> <p>(c)真正的置業人士應不會受額外印花稅影響，因為他們通常不會在24個月內出售名下物業。</p>	政府當局須說明在簽訂臨時買賣協議14天後必須完成買賣協議是否慣常做法。若為慣常做法，對於在2010年11月19日公布推行額外印花稅措施前14天所簽訂的臨時買賣協議而言，額外印花稅是否適用。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
005633 - 010242	主席 吳靄儀議員 政府當局	<p>吳靄儀議員提出以下關注事項／問題－</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 政府當局就臨時買賣協議是否具約束力所作的解釋，有誤導成分； (b) 哪些與收入有關的現行條例具追溯效力；及 (c) 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>政府當局的解釋如下－</p> <ul style="list-style-type: none"> (a)額外印花稅應即時生效，以免有更多投機活動出現； (b)《稅務條例》(第112章)第16E條是具追溯效力的法律條文的例子之一。在1991年，當時的財政司宣布購買商標等的開支不再符合扣稅的資格。有關的法例在公布後翌日生效，而相關的條例草案在1992年才獲通過成為法例。 	政府當局須舉例說明哪些與收入有關的現行條例具追溯效力。
010243 - 011245	主席 政府當局	<p>主席的意見如下－</p> <ul style="list-style-type: none"> (a)徵收稅率高的利得稅較徵收額外印花稅能更有效遏止投機活動。此外，這個方法會把對真正置業人士造成的影響減至最低；及 (b)有需要分析及比較額外印花稅與懲罰性利得稅的成效。 <p>政府當局的回應如下－</p> <ul style="list-style-type: none"> (a)額外印花稅是按物業的價格而不是交易的淨利潤徵收，會大大增加物業投機活動的成本，因此較利得稅能更有效遏止投機活動及防止短期轉售物業；及 (b)當局已評估不同措施在遏止物業投機活動方面的成效。 	關於在遏抑物業投機活動並同時盡量減低對真正置業人士的影響方面，政府當局須比較額外印花稅與懲罰性利得稅(例如稅率為90%的懲罰性利得稅)的成效。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
011246 - 011737	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)額外印花稅不會影響真正的置業人士；及</p> <p>(b)當局會否就短期轉售的獲利個案同時徵收利得稅及額外印花稅。</p> <p>政府當局的解釋如下 –</p> <p>(a)由於額外印花稅及利得稅受不同的條例規管，額外印花稅及利得稅均適用於任何短期轉售的獲利個案。然而，在評估利得稅時，所繳付的額外印花稅款額會被扣除，算作部分交易成本；及</p> <p>(b)額外印花稅是一項為遏止物業投機活動而採取的特別措施，不會影響現行稅制。</p>	政府當局須澄清若對物業交易同時徵收額外印花稅和利得稅，是否有雙重徵稅的問題。
011738 - 011957	主席 政府當局	主席要求當局就David WEBB先生在2010年12月14日提交的意見書(立法會CB(1)822/10-11(03)號文件)提供書面回應，特別是若徵收額外印花稅等同沒收在24個月內出售的物業的部分價值，是否符合《基本法》第一百零五條的規定的問題。	政府當局須就立法會CB(1)822/10-11(03)號文件提供書面回應，特別是若徵收額外印花稅等同沒收在24個月內出售的物業的部分價值，是否符合《基本法》規定的問題。
011958 - 013204	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)有需要在條例草案中為"取得"一詞確立清晰的定義；</p> <p>(b)雖然條例草案運用"取得"和"處置"這兩個詞語的方式並無問題，但政府當局就臨時買賣協議的約束力所作的詮釋令人產生混淆，因為有關的詮釋偏離律師現時在物業轉易過程中對該等詞語慣常作出的詮釋；及</p>	<p>政府當局須 –</p> <p>(a)確立"取得"一詞的定義；及</p> <p>(b)提供文件，解釋額外印花稅在按揭物業(包括受止贖令規限的物業)方面的適用情況。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c)額外印花稅在按揭物業(包括受止贖令規限的物業)方面的適用情況為何。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a)有需要在擬議第29CA條中載述"取得"一詞，以確定在24個月的物業持有期內可予徵收額外印花稅的文書確實存在；</p> <p>(b)根據擬議第29CA(4)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"；</p> <p>(c)根據擬議第29CA(6)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"；</p> <p>(d)在2010年11月20日或該日後透過止贖令管有按揭住宅物業，並於24個月內轉售有關物業的承按人，須繳付額外印花稅；</p> <p>(e)若承按人僅是透過行使按揭賦予的權利，出售已質押的物業，則他只是擔任按揭人的受權人，代表按揭人出售有關物業。由於他並無取得有關物業，故無須繳付額外印花稅；及</p> <p>(f)《印花稅條例》現行第29A(1)條及附表1第1(1A)類註2訂明就買賣協議及臨時買賣協議徵收印花稅的規定。</p>	
013205 - 014752	主席 李永達議員 政府當局	<p>李永達議員的意見如下－</p> <p>(a)投機者會傾向透過轉讓持有物業的空殼公司的股份進行物業交易，因為這樣他們只須繳付利得稅而無須繳付額外印花稅。額外印花</p>	<p>政府當局須－</p> <p>(a)告知法案委員會在2010年4月至11月期間，透</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>稅按物業的價格徵收，款額較利得稅高得多。此外，要成立持有物業的空殼公司並不困難，而成立該等公司所需的費用低於須予繳付的額外印花稅款額；及</p> <p>(b)當局有需要考慮把額外印花稅應用於透過轉讓公司股份進行的物業交易是否可行。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a)額外印花稅會適用於在24個月的物業持有期內轉售由個人及公司擁有的物業的情況，但不適用於轉讓公司股份；</p> <p>(b)只有11%的物業交易涉及由公司擁有的物業；</p> <p>(c)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；</p> <p>(d)當局會向獲取利潤的公司徵收利得稅；及</p> <p>(e)自2010年4月以來，稅務局一直有整理關於透過轉讓在香港註冊成立的持有物業的空殼公司的股份，進行物業交易的資料。</p>	<p>過轉讓持有物業的空殼公司(包括在海外註冊的空殼公司)的股份進行物業交易的數目；及</p> <p>(b)說明把額外印花稅應用於透過轉讓公司股份進行的物業交易是否可行。</p>
014753 - 015426	主席 李慧琼議員 政府當局	<p>李慧琼議員的意見如下－</p> <p>(a)額外印花稅會間接鼓勵透過轉讓持有物業的空殼公司的股份進行物業交易，因為當局只可就此類物業交易徵收利得稅，而利得稅可予上訴；</p> <p>(b)額外印花稅很可能會影響通常以個人名義持有物業的真正置業人士，但應不會影響通常透過空殼公司持有物業的投機者；及</p> <p>(c)若成立空殼公司是為了逃避繳付額外印花稅，當局可否引用現行稅務法例下的反逃稅措施。</p>	<p>政府當局須說明若成立空殼公司是為了逃避繳付額外印花稅，可否引用現行稅務法例下的反逃稅措施。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a)額外印花稅是一項特別措施，目的是遏止在物業市場的熾熱氣氛下進行的投機活動；</p> <p>(b)由於轉移物業的擁有權與轉讓公司的股份是兩件不同的事情，故就轉讓公司股份徵收額外印花稅有技術困難。此外，樞密院過往曾就一宗個案作出裁決。在該個案中，某公司從買賣在本港持有土地的另一公司的股份而獲取利潤，但稅務局未能成功向該公司徵收利得稅。法官認為，透過買賣股份進行土地交易的概念難以理解；及</p> <p>(c)政府當局會密切監察物業市場的情況。若認為現行措施未能有效遏止投機活動，會考慮採取進一步措施。</p>	
015427 - 020415	主席 吳靄儀議員 政府當局	<p>吳靄儀議員的意見如下－</p> <p>(a)臨時買賣協議是否有約束力的問題令人非常混淆；</p> <p>(b)根據《印花稅條例》現行第4條，附表1指明的文書可予徵收印花稅；及</p> <p>(c)擬議第29CA條提出"取得"這個新概念，引起不少爭議。當局應考慮將該24個月的期限追溯至由處置物業的日期開始計算，從而免去"取得"一詞，以確定可予徵收額外印花稅的文書確實存在。</p> <p>政府當局的解釋如下－</p> <p>(a)就買賣物業而言，臨時買賣協議是否屬於特別可強制執行的協議，視乎協議所載的條款而定；</p> <p>(b)由於額外印花稅是在短期轉售住宅物業的前提下徵收，故有需要界</p>	政府當局須考慮將該24個月的期限追溯至由處置物業的日期開始計算，從而免去"取得"一詞，以確定可予徵收額外印花稅的文書確實存在。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		定某人取得(及處置)物業的日期； 及 (c) 在擬議第29CA條中加入"取得"一詞，是為了就徵收額外印花稅計算24個月的物業持有期。	
020416 - 020442	主席	下次會議日期。	

立法會秘書處
議會事務部1
2011年1月27日