《2010年印花稅（修訂）（第2號）條例草案》委員會

就二零一一年二月九日會議
席上討論而須跟進的事項的回應

簡介

在《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會 (委員會)二零一一年二月九日的會議上，議員就物業市場及「額外印花稅」多方面提出了一些問題。本文件集合了運輸及房屋局、財經事務及庫務局、稅務局以及律政司提供的資料，就有關的提問作出回應。

(a) 提供在2010年首九個月、2009年同期，以及在2010年11月19日公布推行額外印花稅措施後，於24個月內轉售商業樓宇的交易個案數目

2. 就印花稅而言，印花稅署將不動產劃分為住宅及非住宅樓宇。非住宅樓宇包括商業樓宇，工業樓宇及車位。根據印花稅署的紀錄，非住宅樓宇於二零零九年首九個月，二零一零年首九個月及二零一零年十一月至二零一一年一月期間24個月內的轉售交易數目如下。印花稅署並沒有細分各類非住宅樓宇的數據。

時期	非住宅樓宇於24個月內轉售交易的數目	非住宅樓宇交易的總數目	佔非住宅樓宇交易總數目的百分比
二零零九年首九個月	3,386	13,162	25.7%
二零一零年首九個月	5,254	19,242	27.3%
二零一零年十一月至二零一一年一月	2,296	8,203	28%

(b) 提供補充文件，說明為何涂謹申議員先前就《2010年印花稅(修訂)條例草案》提出的委員會審議階段修正案(即關於規定確認人須就可予徵收印花稅的轉售協議支付額外印花稅的修正案)被指會導致雙重徵稅，但條例草案下的額外印花稅則不會導致雙重徵稅

3. 涂謹申議員在《2010年印花稅(修訂)條例草案》提出委員會審議階段修正案，目的是向以確認人方式轉售的賣家徵收一項額外印花稅。在大部分情況下，確認人轉售會為賣家帶來利潤，而且一般會被視為經營生意或屬生意性質的投機活動，因此須繳交利得稅。特別就確認人方式轉售而引入額外印花稅的建議是針對獲利的交易。當局在二零一零年六月七日的信件中所提到的雙重徵稅是廣義的說法，是基於擬議的額外印花稅是向進行轉售的賣家徵收，而有關賣家亦須繳交利得稅。

4. 當局現時建議的「額外印花稅」的目的，是透過增加住宅物業短期成交的成本以遏抑短期投機活動。「額外印花稅」的性質並非就利潤徵稅。在《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》下，我們建議無論交易是否獲利，凡在二零一零年十一月二十日或以後購入，並在二十四個月或以內轉售的交易，均須繳付「額外印花稅」，並由買賣雙方共同承擔繳付「額外印花稅」的責任。

(c) 更新直至2011年1月以轉讓"物業公司"股份方式進行的涉嫌投機個案的統計數字，以及考慮就海外註冊的"物業公司"轉讓股份設立通報機制的可行性

5. 至於售賣或購買香港證券，包括在香港註冊而持有物業的公司的股份，買賣香港證券的雙方均負上繳納以買價(或該股份的市值，若買價低於市值)計算的印花稅。稅務局一直有積極追查及跟進物業炒賣個案，包括以轉讓「物業公司」股份進行炒賣者，以確保藉炒賣物業而獲利的人士須課繳利得稅。在處理私人公司股份轉讓加蓋印花申請時，如發現懷疑炒賣「物業公司」股份的個案，稅務局的印花稅署會將個案轉介評稅組覆查。

6. 自二零一零年四月起，印花稅署開始記錄轉介予稅務局評稅組跟進的懷疑炒賣「物業公司」股份個案。根據印花稅署截至二零一一年二月十六日的最新統計數字，由二零一零年四月至二零一一年一月期間的懷疑炒賣個案數目如下：

年份/月份	懷疑以轉讓「物業公司」股份進行炒賣的個案數目
二零一零年四月	30
二零一零年五月	24
二零一零年六月	30
二零一零年七月*	27
二零一零年八月*	29
二零一零年九月*	46
二零一零年十月*	21
二零一零年十一月*	33
二零一零年十二月	38
二零一一年一月	27

*以上所示由二零一零年七月至二零一零年十一月的數目，高於當局於二零一一年一月交予法案委員會的文件 CB(1) 984/10-11(01)所提供的數目，是由於當局是在完成上述文件後才收到有些個案。

7. 由於要鎖定一個知悉有關股份轉讓的人士以負責就有關股份轉讓進行通報，以及要確保有關責任獲切實執行，在運作上有一定困難，稅務局認為就海外註冊的"物業公司"轉讓股份設立通報機制的建議須要小心考慮。

(d) 提供在公布額外印花稅措施後，私人市場租金的實際數字

8. 根據差餉物業估價處最新的數字，整體租金的指數在二零一零年十月和十一月並沒有變化，二零一零年十二月較二零一零年十一月上升了百分之零點五。

(e) 認真地重新考慮把無須繳付額外印花稅的例外情況擴大至包括各種非自願的情況，例如履行法庭命令、離婚、繼承遺產及罹患末期疾病等

9. 條例草案已建議某些情況可豁免繳交「額外印花稅」，當中包括因破產/非自願的清盤而出售物業。

10. 我們認為法例必須清晰及毫不含糊，在考慮任何豁免都必須公平及能夠以客觀的方式衡量，豁免的種類應清楚載列於條例草案中。為個別或個人情況例如財政困難逐個個案考慮提供豁免，執行上並不可行，亦會削弱「額外印花稅」的成效。

(f) 提供在2010年11月19日公布推行額外印花稅措施前簽訂的臨時買賣協議數目

11. 當局並沒有所有在二零一零年十一月十九日或以前簽署了的臨時買賣合約的全面數字，因為並非每一份臨時買賣合約都會在稅務局加蓋印花以及在土地註冊處註冊。根據《印花稅條例》，如在簽署臨時買賣合約的十四天內簽立了買賣合約，要把買賣合約而不是把臨時買賣合約遞交到稅務局加蓋印花。如在簽署臨時買賣合約的十四天後才簽立買賣合約，就要把臨時買賣合約先遞交到稅務局加蓋印花，然後待有關的買賣合約簽立後再加蓋印花。由於市場一般的做法是在簽立臨時買賣合約後 14 天內簽立買賣合約，以享有延長加蓋從價印花期限，因此，經稅務局加蓋印花的臨時買賣合約，以及經土地註冊處註冊的臨時買賣合約的數目，並不代表所有臨時買賣合約的數目。

12. 雖然當局所掌握的臨時買賣合約數字有上述的局限性，我們從土地註冊處取得了在二零一零年十一月十七日、十八日及十九日所簽署並經註冊的臨時買賣合約數字供議員參考如下。議員須注意在該三日內簽署了的臨時買賣合約的確實數目會較下列數目為多。

臨時買賣合約的簽署日期	向土地註冊處註冊臨時買賣合約的數目
二零一零年十一月十七日	110
二零一零年十一月十八日	187
二零一零年十一月十九日	242

(g) 說明除與收入有關的條例外，哪些現行條例具追溯效力，以及闡述相關條文及具爭議的地方

13. 下列為兩個與收入沒有關而具追溯效力的法例的例子。我們並不知悉在通過有關條例草案時有爭議。

條例	條例中有關的修訂條文(及經修改的條文)	條例的刊憲日期	條例中有關的修訂條文的生效日期
《1988年社團(修訂)(第3號)條例》(1988年第71號)	第2條(修訂《社團條例》附表第6項)	1988年7月22日	1978年7月7日
	目的:條例第1(2)條規定第2條當作自1978年7月7日起實施，以自«公司條例»於1978年被修訂的日期起，排除«社團條例»對根據其他條例註冊的大型合夥(即20人以上的合夥)的適用，以使大型合夥在若干業務範圍中獲准許。		
《2005年破產(修訂)條例》(2005年第18號)	第1(4)條(修訂《破產條例》第12、19及32條)	2005年7月15日	1997年7月1日
	目的:條例第1(4)條規定"第12、19及32條當作自1997年7月1日起實施"。第12、19及32條是關於法律適應化的修訂。第12條從«破產條例»第38條中刪除對"英國成文法則"的提述，而第19及32條則在«破產條例»第75及91條中以"行政長官"取代"總督"。		

(h) 說明如物業在短期內已轉售3次，但只有最近一次的交易獲妥為繳付印花稅(包括額外印花稅)，對該物業的業權有何影響(包括該物業會否被押記)

14. 當局會在稍後作出回應。

(i) 考慮在條例草案加入一項有關投機的推定條文，訂明某人如有充分的支持理由以致必須在指明期限內轉售物業，在合適情況下可向稅務局局長及稅務上訴委員會申請豁免繳付額外印花稅。

15. 現時無論《稅務條例》、《印花稅條例》或《遺產稅條例》都沒有任何條款容許稅務局局長基於納稅人有財政困難或遇上環境轉變而豁免任何稅項。正如上文第 10 段所述，為個別情況如財政困難等原因提供豁免，執行上並不可行，亦會損害「額外印花稅」的成效。我們認為法例必須清晰明確，任何豁免都必須公平及以客觀的方式衡量，而有關豁免應清楚載列於條例草案中。

(j) 二零一零年首九個月及二零零九年首九個月期間12個月內的轉售個案的補充資料

16. 二零一零年首九個月，共有 119 000 宗已加蓋印花的住宅物業買賣協議，當中有約 12 400 宗屬於 12 個月內轉手的個案，佔已加蓋印花的住宅物業買賣協議總數百分之 10.4。而二零零九年首九個月，共有 100 400 宗加蓋印花的住宅物業買賣協議，當中約有 5 800 宗屬於 12 個月內轉手的個案，佔已加蓋印花的住宅物業買賣協議總數百分之 5.8。

17. 上述數字顯示， 12 個月內的短炒個案佔總數的比例有上升趨勢。

運輸及房屋局
財經事務及庫務局
稅務局
律政司
二零一一年二月