

《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》
經修訂及整合的草擬委員會審議階段修正案

目的

本文件總結當局就《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》(《條例草案》)所擬議的修正，有關修正已載列於附件A的經修訂及整合的草擬委員會審議階段修正案(整合的草擬修正案)內。

背景

2. 在二零一一年四月一日的法案委員會會議上，當局透過文件CB(1) 1784/10-11(01)告知議員，在考慮議員的意見後，當局會就下列事宜提交進一步的修正案：

- (a) 就所有按《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)發出的強制售賣令而被強制售賣的住宅物業，豁免「額外印花稅」；
- (b) 「額外印花稅」不適用於在「可予徵收印花稅的買賣協議」或「轉易契約」上增加/刪除原有買家的兄弟姊妹的名字的個案；以及
- (c) 提名兄弟姊妹接受物業權益及把物業轉售或轉讓予兄弟姊妹時，豁免「額外印花稅」。

3. 議員要求當局進一步考慮徹底地豁免所有由法庭頒令作出或依據法庭頒令作出而非自願的物業出售或轉讓。此外，議員要求當局與發展局探討，是否應該只豁免那些在不知情的情況下購入物業，而有關物業在他們購入後的24個月內被強制售賣的少數份數擁有人的「額外印花稅」。

4. 當局已仔細考慮過議員的意見，並已擬備了整合的草擬修正案，供議員參考。

整合的草擬修正案

5. 當局就《條例草案》所建議的修正，見以下各段。

有關“取得”以及“處置”物業的定義的修正案

6. 建基於在《條例草案》下物業在衡平法上的擁有權或法律上的擁有權經轉移時為之“取得”或“處置”了該項物業的原則，在擬議的修正案下，是以「可予徵收印花稅的買賣協議」的簽署日期作為“取得”以及“處置”了該項物業的日期。假如沒有「可予徵收印花稅的買賣協議」，則以簽署「轉易契約」的日期為準。此外，作為決定“取得”及“處置”物業的日期，「可予徵收印花稅的買賣協議」包括在現有《印花稅條例》下第 29A 條中所定義的買賣協議，但不包括《印花稅條例》第 29A(1)條中“買賣協議”定義 (b)段所指的“購買不動產的選擇權”及“不動產的優先購買權”。

7. 簡單來說，在修正案下，在計算住宅物業的持有期時，在有臨時買賣合約的情況下，除非該臨時買賣合約屬“購買不動產的選擇權”或“有關不動產的優先購買權利”，否則臨時買賣合約的簽署日期會被定義為“取得”及“處置”物業的日期。就那些賦予了“購買不動產的選擇權”或“有關不動產的優先購買權利”的文書，買賣合約的簽署日期會被視作“取得”或“處置”該物業的日期。假如沒有買賣合約，會以簽訂「轉易契約」日期為“取得”或“處置”了該物業的日期。

有關豁免的修正案

8. 《條例草案》已提出了多項豁免「額外印花稅」的建議。正如我們不斷強調，我們認為法例必須清晰及毫不含糊，在考慮任何豁免都不能削弱「額外印花稅」的效力，及必須公平及能夠以客觀的方式衡量，豁免的種類亦應清楚載列於《條例草案》中。在這些原則下，當局已仔細聆聽以及評估議員建議的額外豁免，並建議就下列情況提供進一步的豁免：

- (a) 由法庭頒令作出或依據法庭頒令作出而非自願的物業出售或轉讓；
- (b) 在「可予徵收印花稅的買賣協議」或「轉易契約」上增加/刪除原有買家的兄弟姐妹的名字的個案；以及
- (c) 提名兄弟姐妹接受物業權益及把物業轉售或轉讓予兄弟姐妹。

9. 至於豁免承按人把已承按的物業作非自願性出售方面，議員提問為何要把承按人界定為屬《稅務條例》(第 112 章)第 2 條所指的財務機構。正如我們在文件(CB(1)1689/10-11(03)) 中解釋，《稅務條例》第 2 條中所界定的財務機構，即《銀行業條例》(第 155 章)的認可機構，或這些認可機構的附屬機構，它們在謹慎理財及專業經營操守方面都同樣受到香港金融管理局(金管局)的嚴格規管和監督。不屬上述定義的承按人主要是放債人牌照的持牌人，他們不受金管局規管。我們認為有必要就承按人的定義設上述規限，以防止濫用。不過，在仔細聆聽過議員的意見後，以及考慮到法庭聆訊被濫用的機會甚低，我們同意在

豁免由法庭頒令作出或依據法庭頒令作出而非自願的物業出售或轉讓時，不別出由不屬《稅務條例》第 2 條所指的財務機構的承按人取得的止贖令。

10. 至於是否應該只豁免少數份數擁有人「額外印花稅」，而不豁免有參與在第 545 章下申請強制售賣的多數份數擁有人「額外印花稅」，(理由是少數份數擁有人有可能在一幢舊樓內購入了一個單位，之後才發現該大廈所在的有關地段在其購買單位後的 24 個月內將會在第 545 章下作強制售賣，因而在非自願情況下被逼出售其單位)，我們向發展局取得了進一步的意見。發展局對此有保留。在第 545 章下，多數份數擁有人是就重建項目的地段進行強制售賣的申請人，但他並不一定是在土地審裁處發出指令下進行的拍賣時的買家。假如多數份數擁有人在拍賣時被其他出價人壓倒，他會被逼把他在第 545 章下提出申請時已購入的不分割份數賣出。所以，假如「非自願售賣」是豁免少數份數擁有人的理據，在上述情況下的多數份數擁有人亦應獲豁免「額外印花稅」。

11. 我們在附件 B 列出了在《條例草案》以及整合的草擬修正案中涵蓋的擬議豁免，方便議員作參考。

運輸及房屋局
財經事務及庫務局
稅務局
律政司
二零一一年四月

經修訂及整合的草擬委員會審議階段修正案

《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》

委員會審議階段

由運輸及房屋局局長動議的修正案

條次

建議修正案

- 詳題 在英文文本中，刪去“with”而代以“on”。
- 1(3) 在“及(11)、”之後加入“14(2A)、(2B)、(2C)、(2D)及(2E)、”。
- 4 刪去該條。
- 5(2) 在建議的第15(5)條中，刪去“(修訂條文)作出的修訂，並不就在修訂條文生效日期前訂立的第29A(1)條所指”而代以“作出的修訂，並不就在該條生效日期前訂立”。
- 新條文 加入 —

“6A. 修訂第29A條(第IIIA部的釋義及適用範圍)

- (1) 第29A(3A)條，在“及附表1第1(1A)”之後 —

加入

“及(1B)”。

- (2) 第29A(4)條，在“第1(1A)”之後 —

加入

“及(1B)”。

(3) 第 29A(5)條，在“第 1(1A)”之後 —

加入

“及(1B)”。

(4) 第 29A(6)條，在“第 1(1A)”之後 —

加入

“及(1B)”。

6B. 修訂第 29B 條(簽立買賣協議的責任)

在第 29B(5)(g)條之後 —

加入

“(ga) 如(g)段提述的第一項或第一份協議，屬第 29A(1)條中**買賣協議**的定義(b)段提述的賦予選擇權或優先購買權利的文書，表明此事實的一項陳述；”。

7 加入 —

“(3A) 第 29C(5)(c)(i)條，中文文本 —

廢除

“購買人等”

代以

“眾購買人的”。“”。

7 刪去第(4)款。

7(6) 刪去“及”而代以“或”。

7(7) 在建議的第 29C(5AA)條中，刪去“住宅物業”而代以“不動產”。

7(7) 在建議的第 29C(5AA)(a)條中 —

(a) 刪去“作出的”而代以“(或僅在與額外印花稅有關的範圍內，是惠及該購買人的父母、配偶、子女、兄弟或姊妹)作出或發出的”；

(b) 在中文文本中，刪去所有“該物業”而代以“該不動產”。

7(7) 在建議的第 29C(5AA)(b)(i)及(ii)條中，刪去“訂立，以售賣該不動產或其中任何部分”而代以“，就該不動產或其中任何部分而訂立”。

7 刪去第(9)款。

8 在建議的第 29CA 條中，在標題中，刪去“**可就某些買賣協議徵收的額外印花稅**”而代以“**關於可就某些買賣協議徵收的額外印花稅的進一步條文**”。

8 在建議的第 29CA(2)條中，在中文文本中，在“取得”之後加入“有關”。

8 在建議的第 29CA(3)條中，刪去“取得”而代以“處置”。

8 刪去建議的第 29CA(4)條而代以 —

“ (4) 就本條及附表 1 第 1(1B)類而言 —

(a) 除第(4A)及(6B)款另有規定外 —

(i) 如有關售賣人於某日期訂立可予徵收印花稅的買賣協議(不包括第 29A(1)條中**買賣協議**的定義(b)段提述的賦予選擇權或優先購買權利的文書)，而該協議訂定須將有關住宅物業轉易予該售賣人，該日期即屬該售賣人取得該物業的日期；或

(ii) 如該份可予徵收印花稅的買賣協議，由 2 份或多於 2 份文書組成，則該等文書中的首份的訂立日期，即屬該售賣人取得該物業的日期；或

(b) 如屬其他情況 —

(i) 如該物業根據某份轉易契轉讓予或歸屬予該售賣人，該份轉易契的日期，即屬該售賣人取得該物業的日期；或

(ii) 如該份轉易契由 2 份或多於 2 份文書組成，則該等文書中的首份的訂立日期，即屬該售賣人取得該物業的日期。”。

8 在建議的第 29CA 條中，加入 —

“(4A) 如相同的買賣各方，以相同的條款，就住宅物業訂立多於一份可予徵收印花稅的買賣協議，則第(4)(a)款提述的該等協議中的首份的訂立日期，即屬有關售賣人取得該物業的日期。”。

8 刪去建議的第 29CA(5)條。

8 刪去建議的第 29CA(6)條而代以 —

“(6) 就本條及附表 1 第 1(1B)類而言，除第(6A)及(6B)款另有規定外 —

(a) 如有關售賣人於某日期訂立可予徵收印花稅的買賣協議(不包括第 29A(1)條中 **買賣協議**的定義(b)段提述的賦予選擇權或優先購買權利的文書)，而該協議訂定該售賣人須將有關住宅物業轉易，該日期即屬該售賣人處置該物業的日期；或

(b) 如該份可予徵收印花稅的買賣協議，由 2 份或多於 2 份文書組成，則該等文書中的首份的訂立日期，即屬該售賣人處置該物業的日期。”。

8 在建議的第 29CA 條中，加入 —

“(6A) 如相同的買賣各方，以相同的條款，就住宅物業訂立多於一份可予徵收印花稅的買賣協議，則第(6)(a)款提述的該等協議中的首份的訂立日期，即屬有關售賣人處置該物業的日期。

(6B) 如有一份可予徵收印花稅的買賣協議就住宅物業而訂立，而有另一份可予徵收印花稅的買賣協議，就該物業的全部或其中任何部分而訂立，並須根據第 29C(5)條予以徵收印花稅，猶如該另一份協議是依據首述的協議而簽立的售賣轉易契一樣，則 —

(a) 如該另一份協議中的眾購買人，屬第 29C(5)(c)(i)條提述的眾購買人，第 29DA(9A)條指明的若干日期，即屬該物業或該物業部分被取得及被處置的日期，猶如該另一份協議如第 29D(4)條所述般，是依據一份可予徵收印花稅的買賣協議而簽立的售賣轉易契一樣；或

(b) 如該另一份協議中的購買人，屬第 29C(5)(c)(ii)條提述的購買人，第 29DA(9B)條指明的若干日期，即屬該物業或該物業部分被取得及被處置的日期，猶如該另一份協議如第 29D(5)條所述般，是依據一份可予徵收印花稅的買賣協議而簽立的售賣轉易契一樣。”。

8 在建議的第 29CA(7)條中，刪去“或子女”而代以“、子女、兄弟或姊妹”。

8 在建議的第 29CA(8)條中，刪去在“如”之後的所有字句而代以 —

“ —

(a) 可予徵收印花稅的買賣協議是依據任何法院的判令或命令訂立的；或

(b) 該協議就某住宅物業而訂立，而該物業 —

- (i) 是由任何法院的判令或命令轉讓予或歸屬予有關售賣人的，或是依據任何法院的判令或命令轉讓予或歸屬予該售賣人的；
- (ii) 僅關乎死者的產業；
- (iii) 是由死者遺贈予有關售賣人的，或是在其他情況下，在死者去世時根據遺囑、無遺囑繼承法律或生存者取得權轉移至該售賣人的；
- (iv) 僅關乎破產人的產業；
- (v) 僅關乎正根據《公司條例》(第 32 章)第 177(1)(d)條清盤的公司的財產；或
- (vi) 屬承按人(屬《稅務條例》(第 112 章)第 2 條所指的財務機構者)作售賣的對象，或屬該承按人委任的接管人作售賣的對象，

則附表 1 第 1(1B)類不適用於該協議。”。

8 在建議的第 29CA(9)條中，在英文文本中，刪去“with a”而代以“on a”。

9 在第(1)款之前加入 —

“(1A) 第 29D(1)條 —

廢除

“，或拒絕就該份售賣轉易契發出印花證明書”。

9 加入 —

“(3A) 第 29D(4)(a)條，在“第 1(1)”之後 —

加入

“及(如適用的話)(1AA)” 。”。

9(4) 在建議的第 29D(4)(b)(i)條中，在“該份”之後加入“售
買”。

9 加入 —

“(4A) 第 29D(5)(a)條，在“第 1(1)”之後 —

加入

“及(如適用的話)(1AA)” 。”。

9(5) 在建議的第 29D(5)(b)(i)條中，在“該份”之後加入“售
賣”。

9 加入 —

“(6) 第 29D(6)(c)(ii)條 —

廢除在“為購買人”之後的所有字句

代以

“的人而非為其他人而簽立，但就本段而言，
一個人及其父母、配偶或子女(或僅在與額外印
花稅有關的範圍內，一個人及其父母、配偶、
子女、兄弟或姊妹)須視為同一人；” 。”。

10 在建議的第 29DA 條中，在標題中，刪去“**可就某些售賣轉易
契徵收的額外印花稅**”而代以“**關於可就某些售賣轉易契徵收
的額外印花稅的進一步條文**”。

10 在建議的第 29DA(2)條中，在中文文本中，在“取得”之後加入“有關”。

10 在建議的第 29DA(3)條中，刪去“取得”而代以“處置”。

10 刪去建議的第 29DA(4)、(5)及(6)條。

10 刪去建議的第 29DA(7)條而代以 —

“(7) 就本條及附表 1 第 1(1AA)類而言 —

(a) 除第(7A)、(9A)及(9B)款另有規定外 —

(i) 如有關轉讓方於某日期訂立可予徵收印花稅的買賣協議(不包括第 29A(1)條中**買賣協議**的定義(b)段提述的賦予選擇權或優先購買權利的文書)，而該協議訂定須將有關住宅物業轉易予該轉讓方，該日期即屬該轉讓方取得該物業的日期；或

(ii) 如該份可予徵收印花稅的買賣協議，由 2 份或多於 2 份文書組成，則該等文書中的首份的訂立日期，即屬該轉讓方取得該物業的日期；或

(b) 如屬其他情況 —

(i) 如該物業根據某份轉易契轉讓予或歸屬予該轉讓方，該份轉易契的日期，即屬該轉讓方取得該物業的日期；或

(ii) 如該份轉易契由 2 份或多於 2 份文書組成，則該等文書中的首份的訂立日期，即屬該轉讓方取得該物業的日期。”。

10 在建議的第 29DA 條中，加入 —

“(7A) 如相同的買賣各方，以相同的條款，就住宅物業訂立多於一份可予徵收印花稅的買賣協議，則第 (7)(a) 款提述的該等協議中的首份的訂立日期，即屬有關轉讓方取得該物業的日期。”。

10 刪去建議的第 29DA(8) 條。

10 刪去建議的第 29DA(9) 條而代以 —

“(9) 就本條及附表 1 第 1(1AA) 類而言，除第 (9A) 及 (9B) 款及第 29CA(6)、(6A) 及 (6B) 條另有規定外 —

(a) 如有關轉讓方根據某份售賣轉易契轉讓或脫除有關住宅物業，該份售賣轉易契的日期，即屬該轉讓方處置該物業的日期；或

(b) 如該份售賣轉易契由 2 份或多於 2 份文書組成，則該等文書中的首份的訂立日期，即屬該轉讓方處置該物業的日期。”。

10 在建議的第 29DA 條中，加入 —

“(9A) 就如第 29D(4) 條所述般依據一份可予徵收印花稅的買賣協議而簽立的住宅物業的售賣轉易契而言 —

(a) 如 —

- (i) 在該協議中列名為購買人的人 (**該購買人**)於某日期訂立可予徵收印花稅的買賣協議(不包括第 29A(1)條中 **買賣協議**的定義 (b)段提述的賦予選擇權或優先購買權利的文書)，而該協議訂定須將該物業轉易予該購買人，該日期即屬該購買人取得該物業的日期；或
 - (ii) 該份可予徵收印花稅的買賣協議，由 2 份或多於 2 份文書組成，則該等文書中的首份的訂立日期，即屬該購買人取得該物業的日期；而
- (b) 如 一
- (i) 該份售賣轉易契於某日期簽立，該日期即屬該購買人處置如第 29D(4)條所述般歸屬予另一名並非在該協議中列名為購買人的人的該物業的部分的日期；或
 - (ii) 該份售賣轉易契由 2 份或多於 2 份文書組成，則該等文書中的首份的訂立日期，即屬該購買人處置如第 29D(4)條所述般歸屬予另一名並非在該協議中列名為購買人的人的該物業的部分的日期。
- (9B) 就如第 29D(5)條所述般依據一份可予徵收印花稅的買賣協議而簽立的住宅物業的售賣轉易契而言，在該份售賣轉易契並非惠及在該協議中列名為其中一名購買人的人 (**該人**)而簽立的情況
- 下 一

(a) 如 一

- (i) 該人於某日期如該條所述般與在該協議中列名為購買人的一名或若干名其他人一同訂立可予徵收印花稅的買賣協議(不包括第 29A(1)條中**買賣協議**的定義(b)段提述的賦予選擇權或優先購買權利的文書)，而該協議訂定須將該物業轉易予該人或該名或若干名其他人，該日期即屬該人取得該物業中屬該人的部分的日期；或
- (ii) 該份可予徵收印花稅的買賣協議，由 2 份或多於 2 份文書組成，則該等文書中的首份的訂立日期，即屬該人取得該物業中屬該人的部分的日期；而

(b) 如 一

- (i) 該份售賣轉易契於某日期簽立，該日期即屬該人處置該物業中屬該人的部分的日期；或
- (ii) 該份售賣轉易契由 2 份或多於 2 份文書組成，則該等文書中的首份的訂立日期，即屬該人處置該物業中屬該人的部分的日期。”。

10 在建議的第 29DA(10)條中，刪去在“是該份”之後的所有字句而代以“售賣轉易契中的轉讓方的父母、配偶、子女、兄弟或姊妹，附表 1 第 1(1AA)類不適用於該份售賣轉易契。”。

10 在建議的第 29DA(11)條中，刪去在“如”之後的所有字句而代以 一

“ —

- (a) 住宅物業的售賣轉易契屬任何法院的判令或命令；或
- (b) 該物業 —
 - (i) 是由任何法院的判令或命令轉讓予或歸屬予有關轉讓方的，或是依據任何法院的判令或命令轉讓予或歸屬予該轉讓方的；
 - (ii) 僅關乎死者的產業；
 - (iii) 是由死者遺贈予有關轉讓方的，或是在其他情況下，在死者去世時根據遺囑、無遺囑繼承法律或生存者取得權轉移至該轉讓方的；
 - (iv) 僅關乎破產人的產業；
 - (v) 僅關乎正根據《公司條例》(第 32 章)第 177(1)(d)條清盤的公司的財產；或
 - (vi) 屬承按人(屬《稅務條例》(第 112 章)第 2 條所指的財務機構者)作售賣的對象，或屬該承按人委任的接管人作售賣的對象，

則附表 1 第 1(1AA)類不適用於該份售賣轉易契。”。

10 在建議的第 29DA(12)條中 —

- (a) 在英文文本中，刪去“with a”而代以“on a”；
- (b) 在“該份”之後加入“售賣”。

10 在建議的第 29DA 條中，加入 —

“(13A) 第 29D(6)條(a)、(b)、(c)及(d)段亦為施行本條而適用。”。

10 在建議的第 29DA(14)條中，在“該份”之後加入“售賣”。

新條文 加入 —

“11A. 修訂第 44 條(向獲豁免機構作出饋贈的寬免)

第 44(1)條，在“第 1(1)”之後 —

加入

“或(1AA)”。

12 刪去在“第 45(1)”之後的所有字句而代以 —

“條 —

廢除

“、2(1)及 2(3)”

代以

“或(1AA)或 2(1)或(3)”。

14(2) 在建議的第 1(1AA)類中，在註 1 中，在“第”之後加入“29D 及”。

14(2) 在建議的第 1(1AA)類中，在註 2 的(a)段中，在“是有關”之後加入“售賣”。

14(2) 在建議的第 1(1AA)類中，在註 2 的(b)段中 —

(a) 在英文文本中，刪去所有“with”而代以“in respect of”；

(b) 在“是有關”之後加入“售賣”。

14(2) 在建議的第 1(1AA)類中，在註 3 中，在“的印花稅”之後加入“；但參閱第 29DA(11)條”。

14 加入 —

“(2A) 附表 1，第 1(1A)類，(B)段 —

廢除

“第 29C(11)條及”。

(2B) 附表 1，第 1(1A)類，註 2，(a)段 —

廢除

“除在第 29C(11)條另有規定的情況下，”。

(2C) 附表 1，第 1(1A)類，註 2，(b)段 —

廢除

“，或已根據第 29C(13)(a)條簽註”。

(2D) 附表 1，第 1(1A)類，註 3，(b)段 —

廢除

“，或已根據第 29C(13)(a)條簽註”。

(2E) 附表 1，第 1(1A)類，註 3，(b)(ii)段 —

廢除

“及第 29C(11)條” 。” 。

14(3) 在建議的第 1(1B)類中，在註 1 中，在“第”之後加入“29C 及”。

14(3) 在建議的第 1(1B)類中，在英文文本中，在註 2 的(b)段中，刪去所有“with”而代以“in respect of”。

14(3) 在建議的第 1(1B)類中，加入 —

“註 2A

如第 29A(1)條中**買賣協議**的定義(h)段提述的由購買人作出的提名或發出的指示，是惠及該購買人的父母、配偶、子女、兄弟或姊妹作出或發出的(而不論是否亦惠及該購買人)，該提名或指示無須予以徵收額外印花稅”。

14(3) 在建議的第 1(1B)類中，在註 3 中，在“的印花稅”之後加入“；但就額外印花稅而言，一個人及其兄弟或姊妹亦視為同一人”。

在《條例草案》以及經修訂及整合的草擬修正案中
涵蓋的擬議豁免

- (a) 提名配偶、父母、子女或兄弟姊妹接受物業權益，以及把物業轉售或轉讓予配偶、父母、子女或兄弟姊妹。
- (b) 在「可予徵收印花稅的買賣協議」或「轉易契約」上增加/刪除原有買家的配偶、父母、子女或兄弟姊妹的名字的個案。
- (c) 由法庭頒令作出或依據法庭頒令作出而非自願的物業出售或轉讓(包括所有按第 545 章發出的強制售賣令，以及不論是否屬《稅務條例》第 2 條所指的財務機構的承按人取得的止贖令)。
- (d) 屬《稅務條例》第 2 條所指的財務機構的承按人，或該承按人委任的接管人，透過不同方式把已承按的物業作非自願性出售。
- (e) 出售或轉讓一個從離世者遺產中繼承或根據生存者取得權取得的住宅物業。
- (f) 聯營公司之間進行物業轉讓。
- (g) 因破產/非自願的清盤而出售物業。
- (h) 把物業轉售予政府。