

## 《2010年印花稅（修訂）（第2號）條例草案》

### 經修訂的委員會審議階段修正案

#### 目的

繼法案委員會於二零一一年五月十九日的會議，我們現就《2010年印花稅（修訂）（第2號）條例草案》（《條例草案》），夾附一份經修訂的委員會審議階段修正案（修正案），供議員考慮。

#### 背景

2. 於二零一一年五月十九日的法案委員會會議上，議員要求當局重新考慮是否有需要剔出賦予“購買不動產的選擇權”的文書，理由是剔出有關文書可能會出現日後有關文書被濫用作投機之用的情況。

3. 此外，議員亦簡略地討論了當局於二零一一年五月十三日提交的修正案。該修正案清楚闡明當局的政策意向並不是要就一手住宅物業徵收「額外印花稅」。

#### 經修訂的修正案

有關在“買賣協議”的定義下剔出“購買不動產的選擇權”及“有關不動產的優先購買權利”

4. 正如我們在之前的會議中解釋，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」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”。當局建議剔出賦予“購買不動產的選擇權”及“有關不動產的優先購買權利”的文書，是基於我們的法律意見認為在該等情況下，衡平法上的擁有權並沒有在這個選擇權或優先權下由賣方轉移到買方。換句話說，在《條例草案》下，買方並不被當作已“取得”該物業。

5. 不過，議員擔心剔出有關文書會製造漏洞，讓投機者日後避過「額外印花稅」。經仔細考慮議員的意見，當局同意取消剔出“購買不動產的選擇權”及“有關不動產的優先購買權利”的安排。我們已在經修訂的修正案中反映有關安排。

### 有關一手住宅物業的供應

6. 因應法案委員會的要求，當局在二零一一年五月十三日透過修正案，建議於《印花稅條例》中加入第 29CA(3A) 及 29DA(3A) 條，以清楚闡明當局的政策意向並不是要就一手住宅物業的銷售徵收「額外印花稅」。簡而言之，「額外印花稅」不適用於出售／轉讓在未經發展的土地上興建的住宅單位，不論發展商是從政府抑或其他發展商購入該幅土地。「額外印花稅」亦不適用於在拆卸已取得的原有物業後，出售／轉讓重建的住宅單位。我們現建議於《印花稅條例》下擬議的第 29CA(3A) 及 29DA(3A) 條下，分別加入

(b)段，以清楚闡明「額外印花稅」亦不適用於拆卸已取得的原有物業後，出售／轉讓未經發展的土地。

7. 議員於二零一一年五月十九日法案委員會會議上提出的其餘事項，不涉及修正案，當局會在另一份文件回應。

運輸及房屋局

稅務局

律政司

二零一一年五月二十四日

《 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)”。

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，以售賣該物業或其中任何部分”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 在建議的第 29CA 條中，加入 —

“(3A) 如可予徵收印花稅的買賣協議中的售賣人藉該協議處置住宅物業或住宅物業的部分，而該物業或部分 —

(a) 是由(不論是已建成或尚未建成的)任何建築物或建築物的部分構成的，而且 —

(i) 該建築物是由該售賣人建造或安排建造的；

(ii) 該建築物所座落的土地由該售賣人取得(不論在該建築物動工前，是否原本有另一建築物處於該土地上)；及

(iii) 該原有建築物(如有的話)被該售賣人拆卸或安排拆卸；或

(b) 是由任何土地構成的，而且 —

(i) 當該售賣人取得該土地時，有某建築物處於該土地上；

(ii) 該建築物被該售賣人拆卸或安排拆卸；及

(iii) 當該售賣人處置該物業或部分時，沒有建築物處於該土地上，

則就第(2)及(3)款而言，附表 1 第 1(1B)類不適用於該協議。”。

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，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，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) 可予徵收印花稅的買賣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“售賣”。

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(1)條中，在“該份”之後加入“售賣”。

10 在建議的第 29DA(2)條中 —

(a) 在“該份”之後加入“售賣”；

(b) 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 在建議的第 29DA 條中，加入 —

“(3A) 如售賣轉易契中的轉讓方藉該份售賣轉易契處置住宅物業或住宅物業的部分，而該物業或部分 —

(a) 是由(不論是已建成或尚未建成的)任何建築物或建築物的部分構成的，而且 —

(i) 該建築物是由該轉讓方建造或安排建造的；

(ii) 該建築物所座落的土地由該轉讓方取得(不論在該建築物動工前，是否原本有另一建築物處於該土地上)；及

(iii) 該原有建築物(如有的話)被該轉讓方拆卸或安排拆卸；或

(b) 是由任何土地構成的，而且 —

(i) 當該轉讓方取得該土地時，有某建築物處於該土地上；

(ii) 該建築物被該轉讓方拆卸或安排拆卸；及

(iii) 當該轉讓方處置該物業或部分時，沒有建築物處於該土地上，

則就第(2)及(3)款而言，附表 1 第 1(1AA)類不適用於該份售賣轉易契。”。

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，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，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 —

- (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 —
- (a) 如 —
    - (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，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 —

(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 —

“ —

(a) 住宅物業的售賣轉易契，屬任何法院的判令或命令，或是依據任何法院的判令或命令簽立的；或

(b) 住宅物業 —

(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，刪去註 3。

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”。