

《2010年印花稅（修訂）（第2號）條例草案》

當局就二零一一年五月十九日法案委員會會議上 議員提出的事項的回應

目的

繼當局於二零一一年五月二十四日提交夾附了經修訂的委員會審議階段修正案(修正案)的文件，我們現就二零一一年五月十九日法案委員會會議上議員提出的其餘事項作出回應。此外，我們亦就一名法案委員會委員提交的意見書及擬議的修正案作出回應。

解釋政府當局對擬議第 29CA(2)條中“該住宅物業”一語的詮釋

2. 當賣方在透過「可予徵收印花稅的買賣協議」或「轉易契」取得住宅物業之日起計的二十四個月內，處置了同一住宅物業，會被徵收「額外印花稅」。這已在《2010年印花稅（修訂）（第2號）條例草案》（《條例草案》）第8及10條次中，有關《印花稅條例》（第117章）擬議的第29CA(2)及29DA(2)條中反映。在法案委員會的要求下，當局於二零一一年五月十三日建議加入新的第29CA(3A)及29DA(3A)條，清楚闡明政府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」。為進一步澄清上述立場，我們已於二零一一年五月二十四日提交經修訂的修正案，建議於擬議的第29CA(3A)及29DA(3A)條加入新的(b)段。簡言之，不論發展商是從政府或其他發展商取得未經發展的土地，出售／轉讓在未經發展的土地上興建的住宅單位不會被徵收「額外印花稅」。「額外

印花稅」亦不適用於拆卸已取得的原有物業後，出售／轉讓重建的住宅物業，及在拆卸已取得的原有物業後，出售／轉讓未經發展的土地。

說明額外印花稅在以下情況是否適用

3. 擬議的第 29CA(3A)(b)及 29DA(3A)(b) 條已反映，在二十四個月內拆卸已取得的原有樓宇，然後出售／轉讓該未經發展的土地，不會被徵收「額外印花稅」，因該未經發展的土地與原本取得的樓宇並不是同一物業。不過，如發展商取得樓宇並出售／轉讓同一樓宇，除非是聯營公司之間的出售／轉讓，否則將會被徵收「額外印花稅」。

4. 如買家取得物業，在物業上加建一層，並在取得物業後二十四個月內把有關物業連同加建的一層出售，該物業會適當地被徵收「額外印花稅」。

每兩年檢討實施「額外印花稅」的需要

5. 正如我們在早前致法案委員會的文件中表示，當局承諾將會不時檢討「額外印花稅」。經聽取了議員的進一步意見，當局願意作出承諾，在《條例草案》通過之後每二十四個月，或當有需要時，檢討「額外印花稅」。當局會在認為無須繼續實施「額外印花稅」時，根據正常的立法程序修改法例。

香港律師會於二零一一年五月十八日提交的意見書

6. 當局就香港律師會於二零一一年五月十八日提交的意見書作出的回應，載列於附件。

一名法案委員會委員於二零一一年五月二十五日提交的意見書

出售／轉讓未經發展的土地

7. 正如上文第 2 段所述，《條例草案》及經修訂的修正案已清楚反映「額外印花稅」在一般情況下並不適用於未經發展土地。只有當發展商甲並非透過政府取得未經發展的土地，沒有在該土地上興建住宅物業，而於二十四個月內將該土地出售／轉讓給發展商乙時，才會被徵收「額外印花稅」。因為在這情況下，發展商甲已“取得”及隨後“處置”了該未經發展的土地。我們已小心考慮過在此情況下豁免「額外印花稅」的建議。考慮到當局已在《條例草案》中建議聯營公司之間的轉讓(包括未經發展的土地)獲豁免「額外印花稅」，也考慮到我們不能排除出售／轉讓未經發展的土地有可能涉及投機，以及豁免這類情況可能造成漏洞，我們認為不宜作出有關豁免。我們認為只要法例的條文清晰，發展商應該能夠在不影響住宅供應的情況下，靈活地調節其商業策略及安排，以適應《條例草案》生效後的稅制環境。

聯營公司之間進行的物業轉讓並不會被徵收「額外印花稅」，但就「額外印花稅」而言，公司甲買入物業的日期，而非其聯營公司乙買入物業的日期，應被視作計算物業的持有期

8. 我們於《條例草案》中建議聯營公司之間進行的物業轉讓可獲豁免「額外印花稅」。

9. 在計算物業持有期方面，當公司乙處置透過聯營公司甲取得的物業時，物業由聯營公司甲轉讓至公司乙的日期會被視為公司乙取得物業的日期。這是因為雖然在《條例草案》下聯營公司之間進行物業轉讓

獲建議豁免「額外印花稅」，但有關物業有透過相關的文書被「處置」以及「取得」。這原則一般而言亦適用於在《條例草案》以及經修訂的修正案下其他獲建議豁免「額外印花稅」的情況。

日落條款

10. 我們認為日落條款／延伸機制會削弱「額外印花稅」的效力，因為投機人士會得知或猜度「額外印花稅」失效的時間。無論如何，我們無法預計何時「額外印花稅」不再需要存在以遏抑投機，而任何有關嘗試都會向市場發出錯誤訊息，以及令物業市場增加變數。

11. 正如上文第5段所述，經聽取了議員的進一步意見，當局願意作出承諾，在《條例草案》通過之後每二十四個月，或當有需要時，檢討「額外印花稅」。當局會在認為無須繼續實施「額外印花稅」時，根據正常的立法程序修改法例。

運輸及房屋局

稅務局

律政司

二零一一年五月二十七日

2010 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例草案

團體／個人就《2010 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例草案》
提交的意見及政府當局的回應

* * * * *

團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
<p>香港律師會 (LC Paper No. CB(1)2232/10-11(01) 18.5.2011)</p>	<p>把“購買選擇權”及“優先購買權利”剔出“買賣協議”定義的理據。</p>	<p>➤ 正如我們在之前的會議中解釋，建基於在《2010 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例草案》(《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，在擬議的委員會審議階段修正案(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(1) 條中所定義的買賣協議，但不包括該條條文中“買賣協議”定義 (b)段所指的賦予“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。當局建議剔出賦予“購買不動產的選擇權”及“有關不動產的</p>

團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
		<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 法案委員會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」。經仔細考慮委員會的意見，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。我們已在二零一一年五月二十四日致法案委員會的經修訂的修正案中反映有關安排。
	<p>為何在承按人執行按揭權利時，是以業主（而不是承按人）取得物業的日期起計算持有期，以及這計算取得物業的日期將如何適用於再造按揭的情況。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 我們已於二零一一年五月四日致香港律師會(律師會)的信中，闡明在四類情況下如何決定物業的“取得”及“處置”日期，有關信件副本亦分送給立法會法案委員會秘書(立法會文件第CB(1)2080/10-11(04)號)。 ➤ 正如當局分別於二零一一年五月四日及二零一一年五月十六日致律師會的信及當局於二零一一年五月十三日致法案委員會的回應(立法會文件第CB(1)2183/10-11(02)號)中解釋，稅務局一貫的立場是，《印花稅條例》第29A(1)條「買賣協

團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
		<p>議」的定義(c)段並不適用於真正的按揭(或押記)的文書，不論承按人是否稅務條例第 2 條定義下的財務機構。這些文書並沒有賦予即時或自動出售物業的權利。因此，真正的按揭(或押記)並不視為定義下的「買賣協議」，亦不會被徵收從價印花稅。承按人只會於按揭人未能償還按揭貸款的情況下行使權利。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 稅務局於一九九三年已將上述立場轉達律師會，及將之闡明於「印花稅署釋義及執行指引第 1 號(修訂本)住宅物業買賣協議加蓋印花」(執行指引)。業界清楚理解稅務局的立場，一直以來，並未遇到執行上的困難。 ➤ 《印花稅條例》第 29A(1)條「買賣協議」的定義(c)段是一項反避稅條文，目的是針對偽裝成按揭（包含不可撤銷授權書），不只為貸款提供抵押，並直接或間接地提供立即及自動處置住宅物業的權利的「買賣協議」。當局認為不宜修訂該條款，以免可能造成漏洞助長避稅行為。稅務局會在《條例草案》獲通過後更新執行指引，以清楚闡明真正的按揭(或押記)的文書不會被徵收「額外印花稅」。

團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
	<p>在交換物業的情況下，不應以“是否須要繳付金額代價”來決定物業的取得日期，因為這會引致非常不同的結果。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 在《印花稅條例》的反避稅條款下，印花稅署會就物業交易(包括沒有涉及任何金額代價的「交易」)進行評稅。如印花稅署認為有關交易在文書上訂明的交易金額未能反映物業的市值，會以物業的市值取代訂明的金額以評定需補充的從價印花稅及需補充的「額外印花稅」。 ➤ 以不動產交換其他不動產或將不動產分劃的形式進行並有涉及金額代價的「交易」而言，有關的「交換不動產的協議或分劃不動產的協議」屬「可予徵收印花稅的買賣協議」，因此會以該文書的簽署日期作為“取得”以及“處置”了該項物業的日期。就透過上述形式進行但沒有涉及任何金額代價的「交易」而言，有關文書不屬「可予徵收印花稅的買賣協議」，由於沒有「可予徵收印花稅的買賣協議」，則以簽署「轉易契」的日期為準。 ➤ 就「額外印花稅」而言，我們認為以“是否須繳付金額代價”去決定一份文書是否「可予徵收印花稅的買賣協議」，在實行上並沒有困難。

團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
	<p>對「額外印花稅」不適用於一手住宅物業的銷售，以免影響一手住宅物業的供應的政策意向沒有特別意見，但當局應於條例草案中具體說明其立場。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有關律師會對《條例草案》第 8 及第 10 條次中建議的《印花稅條例》第 29CA(3A)及 29DA(3A)條的意見，我們經仔細考慮後認為沒有需要就這兩條條款作出修正。 ➤ 當局已建議於《印花稅條例》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。
	<p>透過根據《印花稅條例》擬議的第 29CA(7)或(8)條下獲豁免徵收「額外印花稅」的買賣協議，取得了住宅物業，將之處置，在這類情況下計算物業持有期的方式，是否亦適用於現時《印花稅條例》第 39 條的可豁免情況。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 正如當局於二零一一年五月十六日致律師會的信中解釋，經修正案修訂的條例草案第 8 條次擬議的第 29CA(7)及(8)條說明，「額外印花稅」並不適用於該條文所述的「可予徵收印花稅的買賣協議」(儘管該些文書仍然是「可予徵收印花稅的買賣協議」)。 ➤ 如透過在第 29CA(7)或(8)條下獲豁免徵收「額外印花稅」的「可予徵收印花稅的買賣協議」取得了住宅物業，將之處置，在「額外印花稅」機制下決定該項處置的「額外印花稅」責任時，則該「可予徵收印花稅的買賣協議」的日期會視作為物業的“取得”日期。 ➤ 就《印花稅條例》第 39 條下獲一般豁免的文書而

團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
		<p>言，第 39(c)條關於政府批地合約及政府租契與該等批地合約或政府租契的退回書，以及第 39(g)條關於根據《破產條例》第 125 條或《公司條例》第 281 條獲豁免的文書，與「額外印花稅」有關。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 第 39(c)條是關於發展商向政府取得未經發展的土地。正如當局於二零一一年五月十三日向法案委員會的回應中解釋，公開拍賣／招標的賣地條件或換地的換地條件既不是「可予徵收印花稅的買賣協議」亦不是「轉易契」。就「額外印花稅」而言，有關發展商不會被視為“取得”有關土地，所以即使該發展商在二十四個月內處置有關的一手住宅物業時，亦不會被徵收「額外印花稅」。 ➤ 正如當局於二零一一年五月四日致律師會的信中解釋，就第 39(g)條而言，《破產條例》第 125 條及《公司條例》第 281 條均採用了「無須繳納印花稅」字眼。當局認為如並非因《破產條例》和《公司條例》予以豁免繳納印花稅，第 39(g)條下的買賣協議均屬可予以徵收印花稅的文書。因此，就徵收「額外印花稅」而言，買賣協議的日期將被視為取得該物業的日期。

團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
	<p>買方／賣方繳付補充「額外印花稅」的責任。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 在《印花稅條例》的反避稅條款下，印花稅署會就物業交易(包括沒有涉及任何金額代價的「交易」)進行評稅。如印花稅署認為有關交易在文書上訂明的交易金額未能反映物業的市值，會以物業的市值取代訂明的金額以評定需補充的從價印花稅及需補充的「額外印花稅」。 ➤ 正如之前解釋，當一份文書已被表明為已「加蓋適當印花」，即使其後發現訂明的交易金額不足，印花稅署亦不可從買家或賣家追收任何從價印花稅或「額外印花稅」，包括向欠稅人的物業註冊押記令。律師會的意見書中第 25(2)段的建議做法(即就業權轉易而言，除了賣方有繳付補充的「額外印花稅」的個人責任外，當一份文書已就訂明的交易金額加蓋印花，該文書應被視為已「加蓋適當印花」)是偏離現有印花稅的制度。 ➤ 我們備悉律師會就那些涉及需繳納補充的「額外印花稅」的個案下，買方／賣方難以確定其繳納補充的「額外印花稅」的責任的關注。為讓買方及賣方盡早知道一項涉及「額外印花稅」的交易的應繳「額外印花稅」的金額，印花稅署已承諾當一份文書應予以徵收「額外印花稅」時，在收到加蓋印花申請日期起計四十天內作出「額外印花稅」評稅。

團體／個人	意見／關注	政府當局的回應
	<p>查詢在《條例草案》通過前遞交的延遲繳交印花稅申請，在《條例草案》通過後，會否需要即時繳付。</p>	<p>➤ 現行的《印花稅條例》已不容許二千萬元以上的住宅物業交易延遲繳交印花稅。《條例草案》中有關取消二千萬元或以下的住宅物業交易延遲繳交印花稅的條款，會於《條例草案》通過及刊憲後生效，並會適用於在刊憲當日或之後簽署的「可予徵收印花稅的買賣協議」。《條例草案》通過前簽署的「可予徵收印花稅的買賣協議」個案，可在經申請及獲批准延遲繳交印花稅後，根據已獲批的延長期限繳交印花稅。</p>

- 完 -