

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2444/10-11號文件

檔號：CB1/BC/2/10

《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會

目的

本文件旨在匯報《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會(下稱"法案委員會")的商議工作。

背景

2. 在全球流動資金日見充裕、極低息環境及按揭市場競爭激烈的情況下，物業價格不斷被推高。為遏抑投機活動，政府當局已推出多項措施，包括把就價值超過2,000萬元的不動產交易所須繳付的印花稅的稅率，由3.75%調高至4.25%，以及不再容許延遲繳付可對就價值超過2,000萬元的住宅物業訂立的買賣協議徵收的印花稅。雖然該等措施已見成效，但由於受到不尋常的外圍因素影響，私人住宅物業市場仍然波動。

3. 據政府當局所述，物業市場的熾熱氣氛已蔓延至一般住宅市場。大量投機活動令物業市場在近期非常暢旺，從2010年首9個月在持有物業24個月內轉售的個案數目，較2009年同期急升32%便可見一斑。在這些個案中，持有物業12個月內轉售的個案數目急升114%，顯示投機活動已轉為以短期炒賣為主。此外，短期轉售個案亦在低價物業市場較多出現。在2010年上半年，300萬元以下的交易佔84%。美國聯邦儲備局於2010年11月公布推出第二輪量化寬鬆措施後，預期會有更多資金流入新興市場，特別是經濟基調良好及沒有資金管制的香港。凡此種種，均令物業市場的投機活動更趨熾熱。

4. 因應上述發展，政府當局認為有必要推行針對投機者的進一步措施，包括就在取得後24個月內出售住宅物業徵收額外印花稅，以遏抑投機活動、減低物業市場出現泡沫的風險，以及確保物業市場穩健地運作。

條例草案

5. 條例草案旨在修訂《印花稅條例》(第117章)，藉以 —
- (a) 施行額外印花稅規定，訂明如在2010年11月20日當天或之後取得的任何住宅物業的買賣協議中的售賣人或售賣轉易契中的轉讓方是在24個月或少於24個月前取得該物業，則該協議或該份轉易契可予徵收額外印花稅。額外印花稅按下列逆進稅率計算 —
 - (i) 若有關物業被持有6個月或以內，稅率為15%；
 - (ii) 若有關物業被持有超過6個月但在12個月或以內，稅率為10%；及
 - (iii) 若有關物業被持有超過12個月但在24個月或以內，稅率為5%；及
 - (b) 取消延遲繳付可對價值200萬元或以下的住宅物業交易徵收的印花稅的現行安排。

法案委員會

6. 在2010年12月10日的內務委員會會議上，議員同意成立法案委員會，研究條例草案。法案委員會由涂謹申議員擔任主席，舉行了13次會議。法案委員會的委員名單載於**附錄I**。除了與政府當局進行討論外，法案委員會亦曾邀請關注條例草案的各方(包括相關行業和專業的人士)發表意見。共有25組團體／人士曾向法案委員會提交意見書及／或口頭陳述意見。該等團體／人士的名單載於**附錄II**。

法案委員會的商議工作

7. 法案委員會普遍支持條例草案遏抑投機活動的政策用意。在商議過程中，委員曾研究與以下各項有關的事宜：條例草案的追溯效力、條例草案的適用範圍、訂定物業持有期、繳付額外印花稅的法律責任、豁免條文、額外印花稅在遏抑住宅物業投機活動方面的成效，以及就額外印花稅訂立日落條款的需要。法案委員會的商議工作綜述於下文各段。

條例草案的追溯效力

8. 條例草案訂明，《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例》如獲制定為法例，當作自2010年11月20日起實施。

9. 法案委員會對條例草案的追溯效力表示關注，並詢問有否其他與收入有關的現行條例具有類似的追溯效力。政府當局解釋，為打擊投機活動，財政司司長在2010年11月19日公布引入額外印花稅(在現有的從價印花稅之上引入)。條例草案如獲通過，額外印花稅會在2010年11月20日開始生效。為避免在條例草案獲制定為法例前的一段期間無意地製造漏洞，助長投機活動，條例草案會追溯至由2010年11月20日開始生效。政府當局又表示，《1987年稅務(修訂)條例》及《1992年稅務(修訂)條例》亦是在訂明具有追溯效力的情況下獲得通過。當時的財政司在1991年4月17日宣布停止就購買商標所招致的開支扣稅便是一例。該項措施在1991年4月18日開始生效，而修訂有關條例的相關條文(即第16E條)的法例則在1992年3月13日才獲制定。除了與收入有關的條例外，尚有一些現行條例是在訂明具有追溯效力的情況下獲得通過，例如《1988年社團(修訂)(第3號)條例》及《2005年破產(修訂)條例》。

10. 部分委員詢問若廢除或修訂生效日期會引致甚麼後果。據政府當局所述，公眾已清楚知道當局所公布的額外印花稅生效日期，而買方／賣方在2010年11月20日或以後考慮是否購買／出售單位時，已將額外印花稅納入考慮範圍。廢除或修訂生效日期只會造成混亂，以及削弱政府當局決意遏抑投機活動的清晰訊息。

條例草案的適用範圍

11. 條例草案旨在修訂《印花稅條例》，藉以施行額外印花稅規定，訂明如任何住宅物業的買賣協議中的售賣人或售賣轉易契中的轉讓方是在24個月或少於24個月前取得該物業，則該協議或該份轉易契可予徵收額外印花稅。

12. 法案委員會詢問"住宅物業"的定義為何，以及有關定義是否涵蓋可作住宅及商業用途的物業。政府當局表示，《印花稅條例》第29A(1)條把"住宅物業"界定為"任何不屬於'非住宅物業'的不動產"。"非住宅物業"則界定為任何不動產，而根據以下文書的現有條件 —

- (a) 一份政府租契或政府租契協議；

- (b) 一份《建築物管理條例》(第344章)第2條所指的公契；
- (c) 一份根據《建築物條例》(第123章)第21條發出的佔用許可證；或
- (d) 印花稅署署長所信納對該不動產的批准用途有效地予以限制的任何其他文書，

該不動產在與其有關的政府租契年期內或在與其有關的已協定政府租契年期內(以適用者為準)，任何時間均不得全部或部分用作住宅用途。政府當局於1992年修訂《印花稅條例》時採用上述定義，以規定須在簽訂住宅物業的買賣協議後30天內繳付從價印花稅，而非在簽立轉讓契後才繳付，作為其中一項遏抑住宅物業投機活動的措施。政府當局是參考物業的批准用途而不是實際用途，把物業區分為"住宅物業"及"非住宅物業"，因為"批准用途"可作為一項客觀準則，讓稅務局及市場明確知道某物業是否"住宅"。按照慣常做法，佔用許可證所載對某物業的描述，會被視為該物業在佔用許可證發出時的唯一批准用途，除非在任何其後發出的相關文書中另有指明，則作別論。當某物業的"實際用途"並不完全符合其"批准用途"，相關政府部門可採取執法行動，恢復有關物業的原有"批准用途"。

13. 部分委員認為，條例草案的適用範圍應擴大至涵蓋非住宅物業，以遏抑投機活動蔓延至非住宅物業市場，因為非住宅物業價格上升可能會推高商業物業的租金，因而影響市民大眾的生計。據政府當局所述，香港金融管理局(下稱"金管局")在2010年11月19日公布的有關收緊按揭貸款成數的最新措施，亦適用於商業／工業物業或零售物業。具體而言，所有非自住的住宅物業、以公司名義持有的物業，以及工業／商業物業的最高按揭貸款成數已降至五成，不論物業的價值為何。雖然額外印花稅是針對住宅物業，但政府當局會繼續密切監察市場情況，在有必要時會採取進一步措施。

14. 法案委員會又詢問，政府當局按何基礎定出24個月的門檻，以及為何按不同的物業持有期以逆進稅率計算額外印花稅的款額。據政府當局所述，轉售前持有物業的時間越短，有關交易屬投機性質的機會越大。統計數字顯示，2010年首9個月在持有物業24個月內轉售的個案數目，較2009年同期急升32%。在這些個案中，持有物業12個月內轉售的個案數目急升114%，顯示投機活動已轉為以短期炒賣為主。為打擊投機活動，當局有需要徵收額外印花稅，以增加短期交易的成本。政府當局認為

適宜以24個月作為是否徵收額外印花稅的分界線，而以此一時限作準應不會影響真正的置業人士及長線投資者，因為他們應不會在24個月內出售名下物業。為了阻止投機活動轉為在持有物業12個月後進行，當局遂針對在"取得"物業後超過12個月但少於24個月轉售物業的情況，訂定較低的額外印花稅稅率。

訂定物業持有期

15. 為訂定物業持有期以確定繳付額外印花稅的法律責任誰屬，條例草案訂明，某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，即屬該人"取得"該物業的時間。某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，即屬該人"處置"該物業的時間。據政府當局所述，如某人就出售或購買某物業簽訂一份可以強制履行令執行的協議，即屬"取得"該物業。

16. 部分委員詢問，臨時買賣協議是否屬於可以強制履行令執行的協議。據政府當局所述，可以強制履行令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或購買有關物業。強制履行協議條文是一項酌情補救方法；如認為賠償是適當的補救方法，強制履行協議條文的方法不會施行。因此，就出售或購買物業而言，臨時買賣協議是否屬於可以強制履行令執行的協議，視乎協議所載的條款而定。一般而言，大部分臨時買賣協議不屬可以強制履行令執行的協議，因為必須簽訂正式買賣協議方可轉讓物業的擁有權。委員指出，雖然一般的做法是在簽訂臨時買賣協議起計的14天內簽立正式買賣協議，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，但有關交易仍根據臨時買賣協議完成。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，當局有需要澄清在2010年11月20日前簽訂的臨時買賣協議，是否屬於可以強制履行令執行的協議，因為這會影響當局如何訂定24個月的物業持有期。

17. 經考慮法案委員會的意見後，政府當局同意以更明確的措辭，說明就徵收額外印花稅而言，應如何訂定取得及處置物業擁有權的日期。建基於某物業的衡平法上的擁有權或法律上的擁有權轉移之時，即屬某人"取得"或"處置"該物業的時間這項原則，政府當局建議提出委員會審議階段修正案(下稱"修正案")，訂明會根據簽署可予徵收印花稅的買賣協議的日期，作為取得及處置物業的日期。如沒有可予徵收印花稅的買賣協議，

則以簽署轉易契(即轉讓契)的日期為準。為訂定取得或處置物業的日期，可予徵收印花稅的買賣協議包括《印花稅條例》第29A條所界定的"買賣協議"，但不包括《印花稅條例》第29A(1)條"買賣協議"的定義(b)段所界定的文書。凡在一項交易中有多於一份可予徵收印花稅的買賣協議，則會以最早簽訂的協議的簽署日期，作為取得或處置物業的日期。

18. 部分委員詢問為何把賦予購買不動產的選擇權或權利的文書，或賦予有關不動產的優先購買權利的文書("買賣協議"的定義(b)段所界定的文書)剔除在外。他們關注到，剔除上述文書的建議可能會無意地製造漏洞，令投機者轉為炒賣此類選擇權，以期避過繳付額外印花稅。香港律師會(下稱"律師會")亦指出，當局在措辭方面必須更加慎密，以準確地反映擬剔除上述文書的用意，因為《印花稅條例》第29A(1)條"買賣協議"的定義(b)段中，把"買賣協議"描述為包括"購買不動產的選擇權"、"購買不動產的權利"及"有關不動產的優先購買權利"。雖然"購買不動產的選擇權"及"有關不動產的優先購買權利"十分清晰，但"購買不動產的權利"似乎與《印花稅條例》第29A(1)條"買賣協議"的定義(a)段中所界定的"買賣協議"重疊，而當局並無建議剔除此類文書。

19. 據政府當局所述，將賦予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剔除在外，是因為"衡平法上的擁有權"並沒有在賦予此類選擇權或權利時，由售賣人轉移至購買人。換言之，根據條例草案，購買人並不當作已"取得"物業。此外，目前市場上使用的大部分臨時買賣協議不屬這類買賣協議。在當局禁止於2010年8月13日或以後獲批預售樓花同意書的一手未建成物業以確認人方式轉售後，購買人再不可於完成轉讓契前重售和轉售，或將臨時買賣協議／買賣協議的權益轉讓。儘管如此，政府當局已考慮律師會的意見，並已清楚說明就訂定取得或處置物業的日期而言，可予徵收印花稅的買賣協議包括《印花稅條例》第29A條所界定的"買賣協議"，但不包括《印花稅條例》第29A(1)條"買賣協議"的定義(b)段所描述的"購買不動產的選擇權"及"有關不動產的優先購買權利"。簡言之，就計算住宅物業的持有期而言，在有一份已簽署的臨時買賣協議的情況下，簽署該臨時買賣協議(賦予購買物業的選擇權或優先購買權利的文書除外)的日期，即屬取得或處置物業的日期。至於賦予購買物業的選擇權或優先購買權利的文書，簽署買賣協議或轉讓契(如沒有買賣協議)的日期，即屬取得或處置物業的日期。

20. 法案委員會委員始終認為，剔除上述文書可能會製造漏洞，令投機者日後可逃避繳付額外印花稅。為釋除委員的疑慮，政府當局已提出經修訂的修正案，從"買賣協議"的定義中，刪除"購買不動產的選擇權"及"有關不動產的優先購買權利"。

21. 法案委員會要求政府當局澄清真正的按揭(或押記)文書是否屬於可予徵收印花稅的協議。政府當局表示，稅務局一直認為真正的按揭(或押記)文書並不符合"買賣協議"的定義，因為這些文書沒有賦予即時或自動出售物業的權利，而承按人只會在按揭人未能償還按揭貸款的情況下行使其實力。因此，政府當局認為真正的按揭(或押記)文書不屬於現時所界定的買賣協議，因而不可予以徵收從價印花稅。這點已在"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"(下稱"執行指引")中訂明。各個相關專業的人士已清楚明瞭稅務局的立場，稅務局一直以來沒有遇到執行上的困難。按照同一道理，真正的按揭(或押記)的文書將不可予以徵收額外印花稅。在計算按揭物業的持有期時，真正的按揭(或押記)文書的日期並非相關的考慮因素。物業持有期會由物業業主取得物業之日起開始計算，直至該物業業主處置有關物業之日為止。

22. 為求清晰起見，部分委員要求政府當局對條例草案作出修正，清楚訂明從價印花稅及額外印花稅均不適用於真正的按揭(或押記)文書。據政府當局所述，《印花稅條例》所載"買賣協議"的定義是一項反避稅條文，目的是針對任何偽裝成按揭文書(包含不可撤銷的授權書)而不只為貸款提供抵押，並直接或間接地提供即時及自動處置住宅物業的權利的"買賣協議"。就這方面作出修正可能會製造漏洞，助長投機活動。儘管如此，稅務局會在條例草案獲通過後更新執行指引，清楚闡明真正的按揭(或押記)文書不當作現時所界定的買賣協議，因此不可予以徵收額外印花稅。

繳付額外印花稅的法律責任

23. 根據現行《印花稅條例》，簽立可予徵收印花稅的文書的各方須就繳付印花稅負上共同及個別的法律責任。

24. 鑑於實施額外印花稅的目的是打擊投機活動，部分委員詢問，政府當局可否考慮只規定賣方須就繳付額外印花稅負上法律責任。政府當局解釋，規定買賣各方須就繳付印花稅負上共同及個別的法律責任，是香港印花稅制度的一項基本原則。雖然市場的一貫做法是由買方繳付現有的從價印花稅，但在額外印花稅實施後情況未必如此，因為買方可改為選擇購買持有

期超過24個月的物業。就持有机期少於24個月的物業的交易而言，買賣雙方會協商應由哪方繳付印花稅，包括額外印花稅。此外，只規定賣方須就繳付額外印花稅負上法律責任的建議對於保障買方的實際作用不大，因為文書必須加蓋適當印花，方可在土地註冊處註冊。因此，若賣方沒有繳付額外印花稅，買方為了使有關文書得以在土地註冊處註冊以保障業權，便須繳付額外印花稅。

豁免條文

25. 條例草案訂明可在某些特定情況下，豁免就處置在2010年11月20日或以後取得並在取得後24個月內轉售的住宅物業，繳付額外印花稅。該等特定情況如下 —

- (a) 提名一名近親(即配偶、父母及子女)接受物業權益，以及把物業轉售或轉讓予一名近親；
- (b) 聯營公司之間進行物業轉讓；
- (c) 因破產／非自願清盤而出售物業；及
- (d) 把物業售予政府。

雖然條例草案沒有訂明，如受益人在11月20日或以後取得離世者的住宅物業並在取得後24個月或以內將該物業轉售，有關交易可獲豁免，但條例草案提供一項特許措施，即就計算物業持有机期而言，離世者取得物業的日期會當作受益人取得物業的日期。

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／透過不同方式把已承接的物業作非自願出售

26. 法案委員會察悉，不少團體代表曾要求政府當局除了豁免破產／非自願清盤的情況外，亦豁免透過不同方式在取得物業後24個月內把物業作非自願出售的情況，因為在此情況下出售物業不屬投機性質。這些方式包括承接人、負責出售的接管人、根據止贖令及衡平法承接人採取執行行動；法庭頒令出售物業；因應根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)批出的強制售賣令出售物業；以及因離婚取得婚姻居所等。

27. 經考慮法案委員會及團體代表的意見後，政府當局已提出修正案，在下述情況下給予豁免 —

- (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(包括承按人(本身是《稅務條例》(第112章)第2條所指的財務機構)或接管人取得的止贖令，但不包括根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》批出的強制售賣令)；
- (b) 本身是《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，為執行按揭文書而透過不同方式把已承按的物業作非自願出售；及
- (c) 財務機構或接管人轉售法律上的擁有權已在止贖令中轉移至其身上的物業。

然而，政府當局不打算就因應根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》批出的強制售賣令強制售賣物業的情況，豁免徵收額外印花稅，因為政府當局不能排除有關交易可能存在投機成分。

28. 關於就承按人對已承按物業作非自願出售給予的豁免，部分委員詢問，放債人是否符合《稅務條例》第2條所指的財務機構的定義。他們指出，在拖欠供款的情況下，行使承按人的出售權力是放債人用以收回尚未繳清的貸款的常用方法之一。政府當局表示，《稅務條例》第2條所指的財務機構是《銀行業條例》(第155章)所訂的認可機構或該等認可機構的相聯法團，而該等機構及法團在謹慎理財及專業經營操守方面均受到金管局的嚴格規管和監督。不符合這個定義的承按人主要是不受金管局規管的放債人牌照持有人。政府當局認為有必要訂立上述限制，以防止出現濫用情況。因應委員的關注，政府當局已提出經修訂的修正案，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方面，不剔除由不符合《稅務條例》第2條所指的財務機構的定義的承按人取得的止贖令，因為法庭聆訊被濫用的機會應該甚低。

29. 法案委員會質疑，政府當局不豁免因應根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》批出的強制售賣令強制售賣物業的情況理據何在，因為規定在某地段被強制售賣前的24個月內在不知情下購入物業的真正少數份數擁有人繳付額外印花稅，未免有欠公允。法案委員會亦建議，政府當局應考慮豁免因應根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》批出的強制售賣令而在不願意及被迫的情況下非自願出售名下物業的少數份數擁有人。政府當局重申，就因應根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》批出的強制售賣令強制售賣物業而言，政府當局不能排

除當中可能存在投機成分。若豁免因應根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》批出的強制售賣令強制售賣物業的情況，可能會吸引投機者炒賣重建潛力高的樓宇的單位，因為炒賣該等單位的成本較其他單位為低。在有關地段被強制售賣前的24個月內(以及在強制售賣土地的申請未送交土地審裁處以致沒有任何公開渠道可讓真正的少數份數擁有人核實有關地段是否屬被申請強制售賣的目標的情況下)在不知情下購入物業的真正少數份數擁有人，他們有機會就將批出的強制售賣令訂明的出售條件的擬稿，向土地審裁處作出陳述，包括就誰應繳付額外印花稅作出任何陳述。為引入額外印花稅而就《印花稅條例》提出的修訂建議，不會影響土地審裁處根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》第4(6)(a)(i)條發出指示(包括擬定出售條件)的權力。

30. 因應委員再三要求，政府當局已就豁免少數份數擁有人繳付額外印花稅是否可行一事，進一步諮詢發展局，因為少數份數擁有人是被迫在非自願的情況下出售名下物業。據發展局所述，自《土地(為重新發展而強制售賣)條例》生效以來，由土地審裁處根據強制售賣令就地段的出售條件發出指示的現行機制一直行之有效。在過往全部24宗根據強制售賣令成功售出地段的個案中，土地審裁處均指示應由有關地段的購買人繳付所有印花稅。儘管如此，經考慮委員的意見及此方面的整體政策方針(即對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作出豁免)後，發展局同意把豁免範圍延伸至涵蓋《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下的個案。然而，有關豁免應是一項全面的豁免，涵蓋所涉及的多數份數擁有人及少數份數擁有人，因為當局不能排除多數份數擁有人可能是由個別小業主集合在一起而根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》提出強制售賣申請。若不豁免該等多數份數擁有人在此方式出售物業時繳付額外印花稅，可能會窒礙他們根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》申請把地段強制售賣，以進行重新發展。此外，雖然多數份數擁有人是就重新發展地段進行強制售賣的申請人，但他們不一定是在土地審裁處命令進行的拍賣中的地段購買人。若參與拍賣的多數份數擁有人在拍賣中被其他出價人壓倒，他們會被迫把其在根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》提出強制售賣申請時已取得的不分割份數出售。因此，若非自願出售是豁免少數份數擁有人的理由，在上述情況下的多數份數擁有人亦應獲豁免繳付額外印花稅。

受益人出售或轉讓從離世者遺產中繼承的住宅物業

31. 法案委員會察悉，根據現行《印花稅條例》，在一名個別人士繼承離世者的物業時，把有關物業的法律上的擁有權由離世者轉歸予受益人的允許書，不可予以徵收印花稅。按照同一道理，該允許書亦不可予以徵收額外印花稅。然而，若受益人在從離世者取得所繼承的物業當日起計的24個月或以內出售有關物業，便須就該項交易繳付額外印花稅。鑑於受益人是繼承物業而不是主動取得物業，部分委員質疑，為何受益人應就出售所繼承的物業支付額外印花稅。因應委員的關注，加上在繼承的個案中出現濫用情況的風險甚低，政府當局同意，受益人出售或轉讓從離世者遺產中繼承的住宅物業，應獲豁免繳付額外印花稅。政府當局已就此提出修正案。

出售或轉讓未經發展的土地及一手住宅單位

32. 法案委員會察悉，部分團體代表關注額外印花稅對住宅市場單位供應的影響，因為業主為了逃避繳付額外印花稅，可能會傾向把持有名下物業的時間延長。委員亦關注額外印花稅在出售／轉讓未經發展的土地及出售／處置一手住宅單位方面是否適用。政府當局表示，就一手住宅物業的銷售徵收額外印花稅並非當局的政策意向。根據條例草案，售賣人在透過可予徵收印花稅的買賣協議或透過轉易契取得住宅物業之日起計的24個月內處置有關物業，可予徵收額外印花稅。換言之，售賣人須"取得"物業並繼而在取得後的24個月內"處置"同一物業。若發展商向政府取得未經發展的土地，在該土地上興建住宅單位，然後把住宅單位售予公眾人士，即使這段期間少於24個月，該等住宅單位的銷售亦不可予以徵收額外印花稅。在額外印花稅制度下，售賣人透過可予徵收印花稅的買賣協議或透過轉易契取得物業後處置有關物業，可予徵收額外印花稅。公開拍賣／招標的賣地條件或政府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，發展商並無"取得"土地，因此發展商處置一手住宅物業不可予以徵收額外印花稅。有關土地上的住宅單位的個別買家"取得"住宅單位，而當個別買家把單位出售時，有關交易的日期會被視為"取得"及"處置"有關物業的日期。若有關交易在24個月內進行，會被徵收額外印花稅。為求清晰起見，政府當局會動議修正案，以在條例草案內清楚反映此政策意向。

33. 然而，部分委員指出有些情況是發展商向其他發展商購入土地(例如重建用地)。政府當局解釋，當發展商購入一幅未經

發展的土地，在該土地上興建住宅單位，然後在24個月內出售該等單位，不論該發展商是從政府抑或另一發展商購入該幅土地，額外印花稅均不適用，因為在未經發展的土地／重建用地上興建的單位，與發展商／售賣人取得的未經發展的土地及拆卸的原有物業，並非相同的有關住宅物業。只有在發展商甲並非從政府取得未經發展的土地及沒有在該土地上興建住宅單位，反而在24個月內將該幅未經發展的土地出售／轉讓予發展商乙的情況下，才可予徵收額外印花稅，因為發展商甲已"取得"並於隨後"處置"該幅未經發展的土地。鑑於出售／轉讓單位其實是出售／轉讓土地的不分割份數，部分委員質疑，就出售／轉讓土地及單位而言，額外印花稅的適用範圍為何會有不同。石禮謙議員亦提出警告，表示就出售／轉讓未經發展的土地徵收額外印花稅可能會過度影響交付單位的時間，因為發展商為了逃避繳付額外印花稅，或會傾向把持有土地的時間延長。此外，有些情況則是發展商因為沒有足夠資金進行發展而可能需要出售未經發展的土地。另外，額外印花稅所產生的額外成本，最終會轉嫁至消費者身上。政府當局表示不宜就上述情況提供特定豁免，因為不能排除當中可能存在投機成分。此外，就上述情況提供特定豁免可能會發出一個錯誤的訊息，以及製造漏洞。根據條例草案，聯營公司之間進行物業轉讓(包括轉讓未經發展的土地)已獲豁免繳付額外印花稅。發展商應該能夠在不影響供應的情況下，靈活地調整其業務策略及運作模式，以適應在條例草案獲通過後的新稅制環境。

34. 石禮謙議員對政府當局的回應不表信服。他表明擬動議修正案，訂明若某人"取得"的住宅物業包含並無建有任何建築物的土地而該人在任何建築物建於該土地上之前的24個月內"處置"有關物業，不可予以徵收額外印花稅，以及住宅物業的轉讓人根據憑藉《印花稅條例》第29H(3)或45條不可予以徵收印花稅的文書取得住宅物業的日期，須當作有關文書下的承讓人取得住宅物業的日期。

**在簽立可予徵收印花稅的買賣協議或轉讓契時加入／刪除他人
的名字**

35. 法案委員會詢問，就在簽立可予徵收印花稅的買賣協議或轉讓契時加入或刪除他人名字的情況而言，額外印花稅是否適用。政府當局表示，根據現行《印花稅條例》，除非加入或刪除名字的人士為原有購買人的配偶、父母或子女，否則在可予徵收印花稅的買賣協議或轉讓契加入或刪除購買人的名字，須繳付從價印花稅，而同一原則亦適用於額外印花稅。鑑於在物

業交易的不同階段於買賣協議或轉讓契加入他人名字是市場上的普遍做法，而且加入兄弟姊妹的名字的個案不涉及投機成分，委員詢問在這種情況下可否獲豁免繳付額外印花稅。據政府當局所述，就在可予徵收印花稅的買賣協議或轉讓契加入／刪除他人名字的情況徵收額外印花稅，是一項反避稅措施。若將豁免範圍延伸至涵蓋例如未婚伴侶、其他親友及商業夥伴，會製造一個很大的漏洞，助長投機活動。政府當局曾提供文件(載於**附錄III**)，說明假如加入他人名字可獲豁免繳付額外印花稅，投機者可如何逃避繳付全部或部分額外印花稅。政府當局表示會加強公眾教育和宣傳工作，提醒置業人士留意一點，就是若在原有購買人取得物業當日起計的24個月或以內在可予徵收印花稅的買賣協議或轉讓契加入或刪除不獲豁免人士的名字，須繳付額外印花稅。在條例草案獲通過後，稅務局會更新其向律師及地產代理發出的執行指引，並會將一些常見問題上載至稅務局的網站，供市民參考。

36. 部分委員始終認為，由於兄弟姊妹有權繼承遺產，當局應將兄弟姊妹歸入可獲豁免繳付額外印花稅的近親類別。基於兄弟姊妹之間的物業買賣或轉讓甚少屬投機性質及兄弟姊妹的關係可輕易核實，加上濫用所引致的影響輕微及出現濫用情況的風險甚低，政府當局同意，若增加／刪除名字的人士是原有購買人的兄弟姊妹，在此情況下不應徵收額外印花稅。按照同一道理，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的情況亦會獲得豁免，無須繳付額外印花稅。政府當局已就此提出修正案。委員問及擬議修正案所提述的"父母"、"配偶"、"子女"、"兄弟"及"姊妹"，是否包括沒有血緣關係者、有半血緣關係者及被領養者。政府當局回應時表示，《印花稅條例》或《釋義及通則條例》(第1章)並無明確界定該等用詞。考慮到上述各種關係必須清楚確定，就額外印花稅而言，稅務局會接受有血緣關係者、有半血緣關係者、被領養者，或繼父母、繼子女及繼父母的子女屬上述關係。稅務局會在條例草案獲通過後，在執行指引訂明這些用詞的適用範圍。

進一步豁免

37. 法案委員會委員關注到，在一些個案中，業主的確是因為環境出現重大轉變(例如面對不可預見的財政困難及罹患嚴重疾病)而須在取得物業後24個月內出售名下物業。他們要求政府當局把豁免範圍擴大至包括此類個案。當局亦應考慮設立上訴機制，按照每宗個案的情況，逐一評估及決定額外印花稅是否適用。政府當局表示，法例必須清楚明確而絕不含糊，所考慮

給予的任何豁免均必須公平及可採用客觀的方式衡量，不能影響額外印花稅的成效，這些因素均十分重要，而豁免的類別應在條例草案中清楚訂明。政府當局已根據這些指導原則，建議盡量加入上文各段所載的豁免。關於建議設立上訴機制，因應每宗個案的情況(例如財政困難或健康理由)，逐一評估及決定額外印花稅是否適用，政府當局不能接納，因為有關建議偏離現行稅制下稅務局局長無權酌情豁免任何類別的應繳稅項的基本原則。政府當局認為有關建議並不切實可行，而且很可能會為投機者製造一些逃避繳付額外印花稅的漏洞，從而削弱額外印花稅的成效。

額外印花稅在遏抑住宅物業投機活動方面的成效

38. 法案委員會注意到，在當局公布推行額外印花稅後，物業交易數目隨即回落，但此一效果似乎已逐漸消失，從最近物業價格上升便可見一斑。鑑於投機者可成立持有物業的空殼公司，透過轉讓該等公司的股份進行投機活動，以逃避繳付額外印花稅，委員詢問在當局公布推行額外印花稅後，空殼公司及透過該等公司進行的物業交易的數目有否增加。

39. 據政府當局所述，當局所推出的一籃子措施(包括額外印花稅)會改變各界對物業市場的期望。當預期在本港進行物業投機活動能在短時間內獲利的機會減低時，以個人、本港公司或海外公司名義進行的投機活動將會減少。稅務局一直密切跟進以個人或公司名義進行的物業交易，並會繼續執行有關法例及向相關人士和公司徵收利得稅。至於售賣及購買香港證券，包括在香港註冊的"持有物業公司"的股份，買賣香港證券的雙方均須按照買價(或如認為買價大幅低於市值，則按照股份市值)繳付印花稅。稅務局一直積極追查及跟進物業投機個案，包括涉及轉讓"持有物業公司"股份的個案，確保藉物業投機活動而獲得的利潤被妥為徵稅。在就私人公司轉讓股份加蓋印花方面，稅務局的印花稅署會將懷疑轉讓"持有物業公司"股份的個案，轉介評稅組覆查。自2010年4月起，印花稅署已開始編製懷疑以轉讓"持有物業公司"股份的方式進行投機活動的個案，以及已轉介評稅組跟進的個案的統計數字。稅務局會繼續密切注意有關情況。

40. 由於額外印花稅不但會影響投機者，亦會影響真正的置業人士，部分委員認為實施懲罰性利得稅(例如稅率為90%的懲罰性利得稅)可能是另一個能更有效遏抑投機活動，並同時將對真正置業人士的影響減至最低的方法。政府當局表示，額外印

花稅適用於在取得後24個月內出售住宅物業的情況，不論有關交易是否產生利潤，而利得稅則只適用於產生利潤的交易。利得稅是按個人或公司在評稅年度內累計賺取的純利(在扣除任何虧損後)徵收。政府當局認為，與"利得稅"相比，額外印花稅在遏抑短期投機活動方面是一項更具針對性和有效的措施。為協助委員對此方面有更深入的瞭解，政府當局提供了一些例子，說明額外印花稅及稅率為90%的利得稅的計算方法、繳交稅款期限及應繳稅款。有關文件載於**附錄IV**。

就額外印花稅訂立日落條款的需要

41. 鑑於額外印花稅對真正置業人士及住宅物業市場的單位供應造成不利影響，加上若低息環境及資金流入的情況不再持續，額外印花稅便可能變得沒有需要，部分委員詢問當局可否考慮在條例草案中，加入日落條款／延伸機制。據政府當局所述，若在條例草案加入日落條款，便須指明一個會令與額外印花稅有關的條文失效的日期。然而，政府當局無法預設一個認為無須再實施額外印花稅以遏抑投機活動的日期。若政府當局試圖這樣做，便會發出一個錯誤的訊息，令物業市場更加波動。政府當局認為，在條例草案加入日落條款／延伸機制會削弱額外印花稅的成效，因為投機者將會知道或推測額外印花稅會在何時失效，這樣會令物業市場更加波動。政府當局擬在認為無須再實施額外印花稅時，透過正常的立法程序修訂相關法例。

42. 法案委員會詢問，政府當局在決定何時無須再實施額外印花稅時，會考慮哪些因素。政府當局表示，當局會考慮所有相關的內外因素，包括物業市場出現泡沫的風險、物業市場尤其是一般住宅市場的熾熱氣氛、短期投機活動的嚴重程度、全球流動資金的供應、利率，以及其他經濟體系所採取而可能對本地物業市場的穩健發展帶來負面影響的政策及措施。政府當局無法具體指出在甚麼情況下會取消額外印花稅，或就取消額外印花稅訂下特定指標。由於物業市場瞬息萬變，政府當局會靈活和迅速地回應市場的轉變。因應委員再三要求，政府當局已承諾在條例草案獲通過後，每隔24個月或視乎情況需要，就額外印花稅進行檢討。

43. 石禮謙議員關注到，現時沒有機制讓立法會可就是否需要繼續實施額外印花稅進行檢討。雖然額外印花稅是一項嚴厲的措施，旨在遏抑投機活動，但以現有方式草擬的條例草案會令額外印花稅成為一種常規稅項，對不少真正置業人士造成影

響，並會打擊香港作為一個自由市場經濟體系的聲譽。儘管政府當局已承諾在條例草案獲通過後，每隔24個月或視乎情況需要，就額外印花稅進行檢討，但現時並無強制規定政府當局必須這樣做，立法會亦沒有權力強制政府當局這樣做。依他之見，訂立日落條款將可確保政府當局會就額外印花稅進行檢討及向立法會提出建議，因為若政府當局不這樣做，額外印花稅便須停止實施。額外印花稅應否繼續實施，決定權在於立法會。他表明擬動議修正案，訂明《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例》如獲制定為法例，該條例的有效期須在2012年5月19日午夜屆滿，以及立法會可藉決議修訂第(1)款，以決議指明的日期取代該款指明的日期。

44. 法案委員會亦曾研究條例草案其他方面的事宜，對該等事宜並無異議。

委員會審議階段修正案

45. 法案委員會不反對政府當局將會動議的修正案，亦不會以其名義動議任何修正案。然而，石禮謙議員表明擬就條例草案動議修正案。

建議

46. 法案委員會支持政府當局的建議，在2011年6月22日恢復條例草案的二讀辯論。

諮詢內務委員會

47. 內務委員會在2011年6月10日的會議上，支持第46段所載法案委員會的建議。

立法會秘書處
議會事務部1
2011年6月16日

《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會

委員名單

主席 涂謹申議員

委員 何俊仁議員
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
吳靄儀議員
陳鑑林議員, SBS, JP
劉健儀議員, GBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
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
湯家驛議員, SC
詹培忠議員
李慧琼議員, JP
陳茂波議員, MH, JP
謝偉俊議員
梁家傑議員, SC
陳淑莊議員(至2011年2月9日)

(總數：18位議員)

秘書 余麗琼小姐

法律顧問 盧詠儀小姐

日期 2011年2月9日

附錄II

曾向法案委員會提交意見書 及／或口頭陳述意見的團體／人士名單

- (1) 特許公認會計師公會香港分會
- (2) 世紀21奇豐物業顧問行
- (3) 劉漢銓律師行
- (4) 香港專業地產顧問商會
- (5) 香港地產代理學會
- (6) 香港地產行政師學會
- (7) 香港業主會
- (8) 香港地產代理商總會
- (9) 獅子山學會
- (10) 107動力
- (11) 羅兵咸永道會計師事務所
- (12) 地產代理聯會
- (13) 地產代理人員協會
- (14) 香港地產代理專業協會
- (15) 大鴻輝實業有限公司
- (16) 簡松年律師行
- (17) 香港銀行公會
- (18) 香港產業交易法律學會有限公司
- (19) 香港測量師學會
- (20) 香港律師會
- (21) 香港地產建設商會
- (22) Webb-site.com

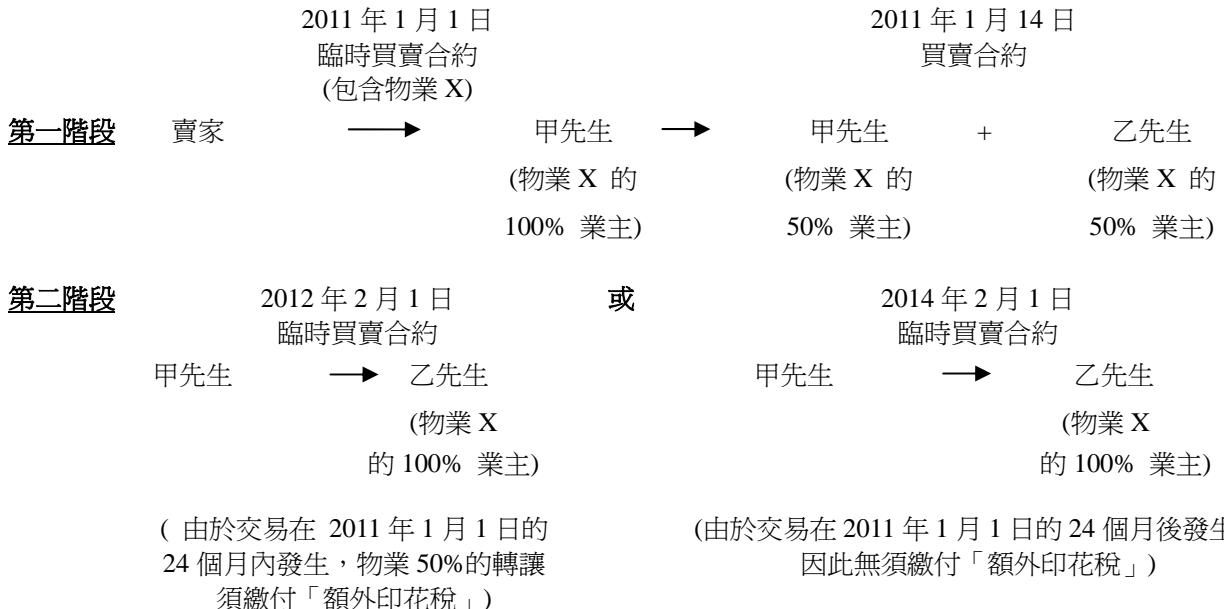
3名市民

附錄 III

假如增加名字獲豁免，炒家可避過「額外印花稅」的例子

(參照立法會CB(1)1689/10-11(03)號文件附件B)

例子



**有關「額外印花稅」和稅率為 90%的利得稅的
計算方法、繳交稅款的期限以及應繳稅款的例子**

(參照立法會CB(1)1125/10-11(01)號文件的附件)

個人	經營獨資業務 的人士	公司																				
<ul style="list-style-type: none"> • A 先生以 1 千萬元在 2010 年 12 月 1 日取得一個住宅物業，並在 2011 年 1 月 10 日以 1 千 200 萬元轉售該物業(即持有少於六個月)。 • A 先生在截至 2011 年 3 月 31 日的課稅年度內沒有薪俸入息、租金或其他業務收入 	<ul style="list-style-type: none"> • A 公司以 1 千萬元在 2010 年 12 月 1 日取得一個住宅物業，並在 2011 年 1 月 10 日以 1 千 200 萬元轉售該物業(即持有少於六個月)。 • A 公司的會計年度由 4 月 1 日至 3 月 31 日。 • A 公司在截至 2011 年 3 月 31 日止的會計年度內沒有其他業務。 																					
額外印花稅																						
<ul style="list-style-type: none"> • 稅率: 15% • 加蓋及繳交「額外印花稅」的最後期限: 2011 年 2 月 9 日 (即 2011 年 1 月 10 日起計 30 日) • 「額外印花稅」稅負 = 12,000,000 元 x 15% = 1,800,000 元 																						
利得稅 <ul style="list-style-type: none"> • 個別人士報稅表發出日期: 2011 年 5 月 3 日 • 提交報稅表的最後限期: 2011 年 6 月 3 日 • 在整批延期提交報稅表的安排下，提交報稅表的最後限期: 2011 年 10 月 4 日 <p>(註：為容許經營獨資業務的人士有更多時間準備帳目，一般來說，提交報稅表的限期可延至該年 10 月 4 日。)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 利得稅評稅通知書的發出日期: 2011 年 10 月 20 日 • 繳交利得稅的限期: 2011 年 12 月 6 日 		利得稅 <ul style="list-style-type: none"> • 利得稅報稅表發出日期: 2011 年 4 月 1 日 • 提交報稅表的最後限期: 2011 年 5 月 1 日 • 在整批延期提交報稅表的安排下，提交報稅表的最後限期: 2011 年 11 月 15 日 <p>(註：為容許公司有更多時間準備及審核帳目，一般來說，如以 3 月 31 日為會計年結，提交報稅表的限期可延至該年 11 月 15 日。)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 利得稅評稅通知書的發出日期: 2011 年 11 月 20 日 • 繳交利得稅的限期: 2012 年 1 月 2 日 																				
應評稅利潤的計算:																						
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">售價</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">\$12,000,000</td> </tr> <tr> <td>減: (a) 買入價</td> <td style="text-align: right;">10,000,000</td> </tr> <tr> <td> (b) 從價印花稅</td> <td style="text-align: right;">375,000</td> </tr> <tr> <td> (c) 代理佣金</td> <td></td> </tr> <tr> <td> - 購入物業</td> <td style="text-align: right;">100,000</td> </tr> <tr> <td> - 出售物業</td> <td style="text-align: right;">120,000</td> </tr> <tr> <td> (d) 律師費 (假設)</td> <td></td> </tr> <tr> <td> - 購入物業</td> <td style="text-align: right;">10,000</td> </tr> <tr> <td> - 出售物業</td> <td style="text-align: right;">10,000</td> </tr> <tr> <td>應評稅利潤</td> <td style="text-align: right;">\$1,385,000</td> </tr> </table>			售價	\$12,000,000	減: (a) 買入價	10,000,000	(b) 從價印花稅	375,000	(c) 代理佣金		- 購入物業	100,000	- 出售物業	120,000	(d) 律師費 (假設)		- 購入物業	10,000	- 出售物業	10,000	應評稅利潤	\$1,385,000
售價	\$12,000,000																					
減: (a) 買入價	10,000,000																					
(b) 從價印花稅	375,000																					
(c) 代理佣金																						
- 購入物業	100,000																					
- 出售物業	120,000																					
(d) 律師費 (假設)																						
- 購入物業	10,000																					
- 出售物業	10,000																					
應評稅利潤	\$1,385,000																					

個人	經營獨資業務 的人士	公司						
計算利得稅稅負：								
<p>如 A 先生選擇個人入息課稅，他應繳的稅款為：</p> <p>應評稅利潤 \$1,385,000 減：基本免稅 108,000 額 (假設他是單身人士) 應課稅入息實額 \$1,277,000</p> <p>應繳個人入息課稅稅款 <u>\$205,090</u></p>	<p>利得稅稅負 (\$1,385,000 x 90%) <u>\$1,246,500</u></p> <p>註：如 A 先生符合選擇個人入息課稅的資格 (見註解)，他應繳的稅款會等同應繳個人入息課稅稅款 (即 \$205,090)</p>	<p>利得稅稅負 (\$1,385,000 x 90%) <u>\$1,246,500</u></p> <p>註：如 A 公司在過往的年度有虧損或該公司的其他業務在同一年度內有虧損(假設為 50 萬元)，該公司的利得稅稅負將會減少為：</p> <table> <tr> <td>出售物業利潤</td> <td>\$1,385,000</td> </tr> <tr> <td>減：虧損結轉或同一年度其他業務的虧損</td> <td>500,000</td> </tr> <tr> <td>該年度應評稅利潤淨值</td> <td><u>\$885,000</u></td> </tr> </table> <p>利得稅稅負 (\$885,000 x 90%) <u>\$796,500</u></p>	出售物業利潤	\$1,385,000	減：虧損結轉或同一年度其他業務的虧損	500,000	該年度應評稅利潤淨值	<u>\$885,000</u>
出售物業利潤	\$1,385,000							
減：虧損結轉或同一年度其他業務的虧損	500,000							
該年度應評稅利潤淨值	<u>\$885,000</u>							

註解：選擇個人入息課稅人士須符合以下情況：

- 申請人須年滿18 歲，或未滿18 歲而父母雙亡；及
- 申請人或其配偶(如已婚)須是香港「永久性居民」或「臨時居民」。「永久性居民」是指申請人或其配偶通常於香港居住。「臨時居民」是指申請人或其配偶在作出選擇的課稅年度內，在香港逗留超過180 天，或在兩個連續的課稅年度(其中一個是作出選擇的課稅年度)內，在香港逗留超過300 天。)