

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)471/13-14號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/BC/1/12

《2012年印花稅(修訂)條例草案》委員會 第七次會議紀要

日 期：2013年4月8日(星期一)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會綜合大樓會議室2

出席委員：李慧琼議員, JP (主席)
陳鑑林議員, SBS, JP
劉慧卿議員, JP
石禮謙議員, SBS, JP
張宇人議員, SBS, JP
王國興議員, MH
林健鋒議員, GBS, JP
梁君彥議員, GBS, JP
黃定光議員, SBS, JP
何秀蘭議員
林大輝議員, SBS, JP
黃國健議員, BBS
謝偉俊議員, JP
梁家傑議員, SC
田北俊議員, GBS, JP
胡志偉議員, MH
姚思榮議員
莫乃光議員
陳婉嫻議員, SBS, JP
梁志祥議員, BBS, MH, JP
梁繼昌議員
潘兆平議員, BBS, MH
蔣麗芸議員, JP
謝偉銓議員

缺席委員 : 涂謹申議員(副主席)
李卓人議員
湯家驊議員, SC
葉劉淑儀議員, GBS, JP
鄧家彪議員

出席公職人員 : 議程第II項

運輸及房屋局

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
王天予女士, JP

運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)
郭黃穎琦女士

高級政務主任(私營房屋)
吳肇基先生

財經事務及庫務局

財經事務及庫務局首席助理秘書長(庫務)(收入)
關如璧女士

稅務局

稅務局副局長(執行事務)
黃權輝先生, JP

稅務局助理局長
謝玉葉女士, JP

印花稅署高級總監
康偉權先生

律政司

高級助理法律草擬專員
羅文苑女士

高級政府律師
劉雪清女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)3
林映儀女士

列席職員 : 助理法律顧問5
鄭潔儀小姐

議會秘書(1)3
容佩雲小姐

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)784/12-13號——2013年1月25日
文件 會議的紀要)

2013年1月25日會議的紀要獲確認通過。

II. 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)793/12-13(01)號——因應2013年3月18
文件 日會議席上所作
討論而須採取的
跟進行動一覽表

立法會CB(1)793/12-13(02)號——政府當局對2013
文件 年3月18日會議席
上所提事項的
回應

立法會CB(1)793/12-13(03)號——政府當局對立法會
文件 CB(1)692/12-13(04)
號文件所載涂謹
申議員於2013年
3月11日的來函的
回應

立法會CB(1)770/12-13(01)號——政府當局對立法會
文件 CB(1)674/12-13(01)
號文件所載謝偉
銓議員於2013年
3月4日的來函的
回應

經辦人／部門

立法會CB(1)511/12-13(02)號——政府當局對2013
文件 年1月25日會議席
上所提事項的
回應

立法會CB(1)598/12-13(02)號——政府當局對2013
文件 年2月4日會議席
上所提事項的
回應

立法會CB(1)715/12-13(01)號——政府當局對2013
文件 年2月28日會議席
上所提事項的
回應

立法會CB(1)554/12-13(01)號——政府當局對立法會
文件 CB(1)511/12-13(03)
號文件所載謝偉
銓議員於2013年
1月25日的來函的
回應

立法會CB(1)562/12-13(01)號——政府當局對立法會
文件 CB(1)511/12-13(04)
號文件所載涂謹申
議員於2013年1月
30日的來函的回應

立法會CB(1)692/12-13(01)號——政府當局對2013
文件 年2月18日會議席
上所提事項的回
應及團體代表就
條例草案提出的
意見

立法會CB(1)724/12-13(01)號——香港地產代理學
文件 會在2013年3月15
(只備英文本) 日因應政府當局
對其意見書的回
應提交的意見書

經辦人／部門

立法會CB(1)770/12-13(02)號——政府當局對香港地產代理學會在2013年3月15日提交的意見書的回應
文件

立法會CB(1)521/12-13(02)號——助理法律顧問於2013年2月1日致政府當局的函件
文件

立法會CB(1)561/12-13(01)號——政府當局對助理法律顧問於2013年2月1日發出的函件的回應
文件

立法會CB(1)805/12-13(01)號——助理法律顧問於2013年4月3日致政府當局的函件
文件

立法會CB(1)598/12-13(04)號——助理法律顧問於2013年2月20日致政府當局的函件
文件

立法會CB(1)692/12-13(02)號——政府當局對助理法律顧問於2013年2月20日發出的函件的回應
文件

先前發出的相關文件

立法會CB(3)263/12-13號——條例草案文本
文件

立法會CB(1)454/12-13(02)號——法律事務部擬備的條例草案標明修訂事項文本(只限委員參閱)
文件

檔號：無——運輸及房屋局發出的立法會參考資料摘要

立法會LS17/12-13號文件——法律事務部報告)

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附錄**)。

3. 主席提醒委員，按照立法會《議事規則》第83A條，委員在發言前須披露任何直接或間接的金錢利益的性質。

4. 主席、陳鑑林議員、謝偉銓議員、石禮謙議員、姚思榮議員、田北俊議員、黃定光議員及謝偉俊議員分別申報利益。

5. 在商議工作進行期間，委員曾討論與以下各方面有關的事宜：就重建項目徵收買家印花稅所訂的退回稅款機制，以及豁免香港永久性居民擁有的公司和根據《稅務條例》(第112章)第88條獲豁免繳稅的慈善團體，繳付買家印花稅的建議。

6. 法案委員會要求政府當局：

- (a) 重新考慮改善就重建項目徵收買家印花稅所訂的退回稅款機制，包括在以下情況出現時退回買家印花稅：投資者或發展商已取得一幢住宅樓宇總業權不少於80%，或原有物業已被拆卸及重建項目的建築圖則已獲批准；
- (b) 就私人重建項目而言，考慮豁免公司須在取得個別單位時繳付買家印花稅，但條件是有關公司的股東必須承諾(並須提供銀行擔保或其他抵押品)，若其後重建項目不能在"6年期"內完成，可予徵收的買家印花稅會連同利息一併繳付；
- (c) 提供律政司所提出的法律理據，說明額外印花稅和買家印花稅符合憲法並屬於《基本法》所容許的合法稅務措施，以及闡述《基本法》第二十五條在這方面如何應用；

- (d) 因應謝偉俊議員提出的關注事項，解釋即使在個別股東已申報其香港永久性居民身份的情況下，仍然不豁免股東全屬香港永久性居民的公司繳付買家印花稅的原因和理據；
- (e) 在申報機制的配合下，考慮明確訂明公司可獲得豁免的條件，藉以豁免股東全屬香港永久性居民的公司繳付買家印花稅；及
- (f) 重新考慮豁免根據《稅務條例》(第112章)第88條符合資格獲豁免繳稅的慈善團體，繳付買家印花稅。

(會後補註：政府當局提供的資料已於2013年4月22日的會議席上提交。有關資料載於立法會CB(1)893/12-13(01)號文件，其後已於2013年4月23日送交委員參閱。)

III. 其他事項

- 7. 議事完畢，會議於下午12時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年12月4日

**《2012年印花稅(修訂)條例草案》委員會
第七次會議過程**

日期：2013年4月8日(星期一)

時間：上午10時45分

地點：立法會綜合大樓會議室2

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
議程第I項 — 通過會議紀要			
000640 - 000709	主席	通過 2013 年 1 月 25 日會議的紀要 (立法會CB(1)785/12-13號文件)	
議程第II項 — 與政府當局舉行會議			
000710 - 000934	主席	致開會辭	
000935 - 003500	主席 陳鑑林議員 謝偉銓議員 石禮謙議員 政府當局	<p>主席、陳鑑林議員、謝偉銓議員及石禮謙議員披露直接或間接的金錢利益</p> <p>陳鑑林議員、謝偉銓議員及石禮謙議員提出以下意見及關注事項 —</p> <p>(a) 買家印花稅會減低私人物業發展商進行物業重建的興趣，因為他們須在取得個別住宅單位時繳付買家印花稅，而所繳付的買家印花稅可能會在多年後才獲退回，這樣會對私人物業發展商造成沉重財政壓力。日後重建項目可能會由市區重建局(下稱"市建局")主導；及</p> <p>(b) 要求政府當局考慮改善就重建項目徵收買家印花稅所訂的退回稅款機制，例如在以下情況出現時退回買家印花稅：投資者或發展商已取得一幢住宅樓宇總業權不少於80%，或原有物業已被拆卸及重建項目的建築圖則已獲批准。</p> <p>政府當局的回應如下 —</p>	政府當局須按會議紀要第6(a)段所載採取跟進行動。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(a) 當局的政策原意是買家印花稅不應窒礙重建；</p> <p>(b) 在稅務局有確實證據顯示取得物業實際是作重建用途，而發展商其後亦能履行各項豁免條件之前，當局難以批准豁免買家印花稅。雖然取得有關土地或物業可以是作重建用途，但同樣有機會是作轉售用途；</p> <p>(c) 當局認為，條例草案建議實施的退回稅款安排已在維持買家印花稅制度的完整性及不影響重建項目的運作之間，取得合適平衡；及</p> <p>(d) 政府當局會繼續聽取委員對就買家印花稅所訂的退回稅款機制的意見。</p> <p>陳鑑林議員就涉及取得某用地上一至兩幢低密度住宅樓宇以重建為低密度樓宇的小型重建項目提出詢問。政府當局回應時表示，就買家印花稅所訂的退回稅款機制亦適用於此類重建項目，不論項目的規模大小。</p>	
003501 - 003807	主席 姚思榮議員 政府當局	<p>姚思榮議員披露直接或間接的金錢利益</p> <p>就重建項目而言，姚思榮議員建議政府當局考慮豁免公司須在取得個別單位時繳付買家印花稅，但條件是有關公司的股東必須承諾(並須提供銀行擔保或其他抵押品)，若其後重建項目不能在"6年期"內完成，可予徵收的買家印花稅會連同利息一併繳付。</p>	政府當局須按會議紀要第6(b)段所載採取跟進行動。
003808 - 004244	主席 黃定光議員 政府當局	政府當局回應黃定光議員的提問時表示，若某人將住宅物業出售或轉讓予配偶的父親或母親，而配偶的父親或母親為香港永久性居民，便不可予	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>以徵收買家印花稅。至於可否予以徵收額外印花稅，則視乎在額外印花稅或加強額外印花稅制度下所適用的物業持有期而定。</p>	
004245 - 004730	<p>主席 田北俊議員 政府當局</p>	<p>田北俊議員披露直接或間接的金錢利益</p> <p>田北俊議員提出以下意見 —</p> <p>(a) 住宅重建項目為市場上住宅單位供應的重要來源；</p> <p>(b) 買家印花稅會減低私人物業發展商進行物業重建的興趣，因為他們須在取得個別住宅單位時繳付買家印花稅，而所繳付的買家印花稅可能會在多年後才獲退回，這樣會對私人物業發展商造成沉重財政壓力；及</p> <p>(c) 同意姚思榮議員提出的建議，即豁免公司須在取得個別單位時繳付買家印花稅，但條件是有關公司的股東必須承諾，若其後重建項目不能在"6年期"內完成，可予徵收的買家印花稅會連同利息一併繳付。</p> <p>政府當局重申，在稅務局有確實證據顯示取得物業實際是作重建用途，而發展商其後亦能履行各項豁免條件之前，當局難以批准豁免買家印花稅。</p>	
004731 - 004754	<p>主席 黃定光議員</p>	<p>黃定光議員披露直接或間接的金錢利益</p>	
004755 - 005130	<p>主席 石禮謙議員</p>	<p>石禮謙議員重申他的意見 —</p> <p>(a) 買家印花稅會減低私人物業發展商進行物業重建的興趣，造成日後重建項目可能由市建局主導的局面；及</p> <p>(b) 政府當局應考慮改善就重建項目徵收買家印花稅所訂的退回稅款</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>機制，例如在以下情況出現時退回買家印花稅：投資者或發展商已取得一幢住宅樓宇不少於80%的業權，達到為重新發展而強制售賣的門檻。</p>	
005131 - 005957	<p>主席 石禮謙議員 梁繼昌議員 政府當局</p>	<p><u>就政府當局對2013年2月18日法案委員會會議席上所提事項的回應(立法會 CB(1)692/12-13(01)號文件)進行討論</u></p> <p><u>第8項</u></p> <p>政府當局回應主席及石禮謙議員的提問時表示，當局已徵詢律政司的意見。政府當局認為，額外印花稅和買家印花稅符合憲法並屬於《基本法》第一百零八條所容許的合法稅項。</p> <p>石禮謙議員及梁繼昌議員要求政府當局提供律政司所提出的法律理據，說明額外印花稅和買家印花稅符合憲法並屬於《基本法》所容許的合法稅務措施，以及闡述《基本法》第二十五條在這方面如何應用。</p>	<p>政府當局須按會議紀要第6(c)段所載採取跟進行動。</p>
005958 - 010357	<p>主席 石禮謙議員 政府當局</p>	<p><u>第6項</u></p> <p>石禮謙議員質疑額外印花稅在應對過熱的住宅物業市場方面的成效。他關注到，即使當局引入額外印花稅的措施，住宅物業價格依然繼續飆升，真正的置業人士因而受到影響。</p> <p>政府當局的回應如下 —</p> <p>(a) 物業市場現時的熾熱情況是多項因素結合的結果，包括整體供求失衡、大量資金湧入和利率極低的環境等；</p> <p>(b) 實施額外印花稅旨在透過遏抑短期投機活動，防止住宅物業市場繼續升溫，以確保物業市場穩健發展；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(c) 額外印花稅對遏抑確認人轉售個案及短期轉售個案非常有效。在2012年年底至2013年年初，確認人轉售個案及短期轉售個案每月平均有202宗，顯著低於1997年至2010年的每月平均1 570宗。	
010358 - 010645	主席 田北俊議員 政府當局	<p>田北俊議員提出以下意見 —</p> <p>(a) 實施額外印花稅會降低賣方出售物業的意欲，令二手市場的住宅物業供應減少。由於交易宗數大幅下跌，令市場陷於停頓；及</p> <p>(b) 政府當局應以為住宅物業市場降溫及把住宅物業價格穩定於市民負擔得來的水平為目標，而不應只是遏抑短期投機活動。</p> <p>政府當局重申，物業市場現時的熾熱情況是多項因素結合的結果。除了實施額外印花稅及買家印花稅這兩項需求管理措施外，政府當局亦已着手推行多項有關房屋及土地供應的短中期措施，以解決供求失衡的問題。</p>	
010646 - 010834	主席 石禮謙議員	石禮謙議員重申，他認為實施額外印花稅會降低賣方出售物業的意欲，令二手市場的住宅物業供應減少，導致物業價格上升，因而影響真正的置業人士。	
010835 - 011517	主席 王國興議員 石禮謙議員 張宇人議員	討論實施額外印花稅及買家印花稅在應對過熱的住宅物業市場方面的成效。	
011518 - 011632	主席 政府當局	<p><u>第9至14項</u></p> <p>委員並無提出任何問題。</p>	
011633 - 011817	主席 田北俊議員 政府當局	<p><u>第15項</u></p> <p>政府當局回應主席及田北俊議員的</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>提問時表示，政府當局在宣布引入買家印花稅的措施後，曾為各商會及中小型企業聯會等團體舉行簡報會。與會的部分團體對就買家印花稅所訂的退回稅款機制表示關注，並要求政府當局考慮豁免香港永久性居民擁有的公司繳付買家印花稅。</p>	
011818 - 011832	主席 政府當局	<p><u>第16項</u></p> <p>委員並無提出任何問題。</p>	
011833 - 012129	主席 石禮謙議員 政府當局	<p><u>第17至18項</u></p> <p>石禮謙議員指出，多個團體代表(包括香港地產建設商會)曾建議設立申報機制，以豁免香港永久性居民擁有的公司繳付買家印花稅。該等團體代表亦建議採取不同方法，盡量減低申報機制出現濫用的情況。然而，政府當局不同意所提建議。</p>	
012130 - 014750	主席 謝偉俊議員 田北俊議員 助理法律顧問5 政府當局	<p>謝偉俊議員披露直接或間接的金錢利益</p> <p>謝偉俊議員質疑當局根據甚麼理據，一方面接受個別香港永久性居民買家在買家印花稅制度下作出的申報，另一方面卻拒絕委員及團體代表建議的申報機制，以豁免香港永久性居民擁有的公司繳付買家印花稅。</p> <p>討論下述兩個申報機制的運作情況及可能被濫用的風險：個別香港永久性居民買家的申報機制，及為豁免香港永久性居民擁有的公司就取得住宅物業繳付買家印花稅，由有關公司的股東作出申報的機制。</p> <p>助理法律顧問5提及《印花稅條例》(第117章)第45條，當中訂明相聯法人團體之間的轉易契的印花稅寬免，以及法人團體之間的相聯關係如在交易後一段指明期間內終止，有關的法人團體有責任將此事告知稅務局。</p>	政府當局須按會議紀要第6(d)段所載採取跟進行動。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		法案委員會要求政府當局提供書面回應，解釋即使在有關公司的個別股東已作出申報的情況下，仍然不豁免香港永久性居民擁有的公司繳付買家印花稅的原因和理據。	
014751 - 014817	主席 政府當局	<u>第19項</u> 委員並無提出任何問題。	
014818 - 015054	主席 石禮謙議員	石禮謙議員要求政府當局考慮，在申報機制的配合下，明確訂明公司可獲得豁免的條件，藉以豁免香港永久性居民擁有的公司繳付買家印花稅。	政府當局須按會議紀要第6(e)段所載採取跟進行動。
015055 - 015058	主席 政府當局	<u>第20項</u> 委員並無提出任何問題。	
015059 - 015927	主席 梁家傑議員 政府當局	<u>第21項</u> 梁家傑議員指出，根據《稅務條例》(第112章)第88條符合資格獲豁免繳稅的慈善團體，在使用利潤方面受到限制，利潤須純粹作慈善用途，而且大部分須在香港使用。他促請政府當局豁免該等團體繳付買家印花稅。 政府當局的回應如下： (a) 當局引入買家印花稅措施的目的是在當前住宅物業市場熾熱，加上供應仍然緊張的特別情況下，優先照顧香港永久性居民的置業需要；及 (b) 如容許根據《稅務條例》第88條獲豁免繳稅的慈善團體無須繳付買家印花稅，此項豁免縱使加入條件，訂明所取得的住宅物業只應用作宿舍或符合有關慈善團體明文規定的慈善宗旨的其他用途，亦會增加住宅物業的整體需求，令可供香港永久性居民選擇	政府當局須按會議紀要第6(f)段所載採取跟進行動。

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>的住宅物業減少，這與買家印花稅的政策原意背道而馳。</p> <p>法案委員會要求政府當局重新考慮豁免根據《稅務條例》第88條符合資格獲豁免繳稅的慈善團體，繳付買家印花稅。</p>	
議程第III項 — 其他事項			
015928 - 020110	主席	會議安排	

立法會秘書處
 議會事務部1
 2013年12月4日