

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)992/13-14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 第十二次會議紀要

日 期：2013年7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1

出席委員：李慧琼議員, JP (主席)
涂謹申議員(副主席)
李卓人議員
陳鑑林議員, SBS, JP
劉慧卿議員, JP
石禮謙議員, GBS, JP
張宇人議員, SBS, JP
王國興議員, BBS, MH
林健鋒議員, GBS, JP
梁君彥議員, GBS, JP
黃定光議員, SBS, JP
湯家驊議員, SC
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
梁繼昌議員
潘兆平議員, BBS, MH
鄧家彪議員
蔣麗芸議員, JP
謝偉銓議員

缺席委員 : 林大輝議員, SBS, JP
黃國健議員, BBS
葉劉淑儀議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
陳婉嫻議員, SBS, JP
梁志祥議員, BBS, MH, JP

出席公職人員 : 議程第I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)(專責事務)
周雪梅女士

稅務局

稅務局副局長(執行事務)
譚大鵬先生

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. 與政府當局舉行會議

(立法會 CB(1)1288/12-13(02)——因應 2013 年 6 月
號文件 7 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)1367/12-13(01)——因應 2013 年 6 月
號文件 17 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)1367/12-13(02)——政府當局對
號文件 2013 年 6 月 7 日及
17 日會議席上所
提事項的回應

立法會 CB(1)1373/12-13(01)——石禮謙議員在
號文件 2013 年 6 月 24 日
(只備英文本) 發出的函件

立法會 CB(1)1460/12-13(01)——政府當局對立法會
號文件 CB(1)1373/12-13(01)
號文件所載石禮謙
議員於 2013 年 6 月
24 日發出的函件的
回應

經辦人／部門

立法會 CB(1)1475/12-13(01)——石禮謙議員
號文件 因應立法會
(只備英文本) CB(1)1460/12-13(01)
(在會議席上提交及其後 號文件所載政府當
於2013年7月9日透過電 局的回覆而於
郵發出) 2013年7月8日發出的函件

立法會 CB(1)1165/12-13(02)——香港地產代理學會
號文件 因應立法會
(只備英文本) CB(1)973/12-13(02)
號文件所載政府當
局的回覆而於
2013年5月29日提
交的意見書

立法會 CB(1)1367/12-13(03)——政府當局對立法會
號文件 CB(1)1165/12-13(02)
號文件所載香港地
產代理學會在
2013年5月29日提
交的意見書的回應

立法會 CB(1)561/12-13(01)號——政府當局對立法會
文件 CB(1)521/12-13(02)
號文件所載助理法
律顧問於2013年
2月1日發出的函件
的回應

立法會 CB(1)873/12-13(02)號——政府當局對立法會
文件 CB(1)805/12-13(01)
號文件所載助理法
律顧問於2013年
4月3日發出的函件
的回應

立法會 CB(1)692/12-13(02)號——政府當局對立法會
文件 CB(1)598/12-13(04)
號文件所載助理法
律顧問於2013年

2月20日發出的函
件的回應

先前發出的相關文件

立法會 CB(1)1165/12-13(01)——香港律師會
號文件
(只備英文本) 因應立法會
CB(1)893/12-13(02)
號文件所載政府當
局的回覆而於
2013年5月28日提
交的意見書

立法會 CB(1)1288/12-13(01)——政府當局對
號文件 2013年5月20日
會議席上所提事
項及香港律師會
於2013年5月
28日提交的意見
書的回應

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)——法律事務部擬備
號文件 的條例草案標明
修訂事項文本
(只限委員參閱))

法案委員會進行商議工作(會議過程索引
載於附錄)。

2. 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。

3. 主席、石禮謙議員、梁君彥議員、蔣麗芸
議員、黃定光議員、劉慧卿議員、陳鑑林議員、
梁家傑議員、謝偉銓議員、林健鋒議員、潘兆平議員
及湯家驊議員分別申報利益。

4. 法案委員會要求政府當局詳細說明，就根據《稅務條例》第88條獲豁免繳稅的慈善機構取得住宅物業純粹作慈善用途的情況而言，不豁免該等機構繳付買家印花稅或不在過了某段指明期間後向該等機構退回買家印花稅的理據和理由，以回應委員提出的關注事項。

(會後補註：政府當局提供的資料載於立法會CB(1)1618/12-13(02)號文件，並已於2013年7月26日送交委員參閱。)

II. 其他事項

5. 議事完畢，會議於下午12時37分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2014年2月25日

**《2012年印花稅(修訂)條例草案》委員會
第十二次會議過程**

**日期：2013年7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1**

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000240 - 000543	主席 石禮謙議員 梁君彥議員 蔣麗芸議員 黃定光議員 劉慧卿議員 陳鑑林議員 梁家傑議員 謝偉銓議員 林健鋒議員 潘兆平議員 湯家驊議員	致開會辭 委員披露直接或間接的金錢利益	
000544 - 001021	主席 政府當局	政府當局簡介其對2013年6月7日及17日法案委員會會議席上所提事項的回應(立法會CB(1)1367/12-13(02)號文件)	
001022 - 001650	主席 林健鋒議員 政府當局	林健鋒議員提出以下意見及關注事項 — (a) 社會各界(包括本港的外國商會)均對政府當局引入買家印花稅表示關注； (b) 多個團體代表建議，股東全屬香港永久性居民的公司應可透過申報機制而獲豁免繳付買家印花稅。該等團體代表亦建議採取不同方法，盡量減低申報機制被濫用的情況。政府當局應仔細考慮上述建議；	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 不少香港永久性居民擁有的公司會取得住宅物業作長線投資或員工宿舍用途。此類交易並非短期投機活動，因此應獲豁免買家印花稅；及</p> <p>(d) 質疑政府當局為何接受委員的意見，放寬就重建項目退回稅款的機制，但卻拒絕委員及團體代表的建議，豁免香港永久性居民擁有的公司繳付買家印花稅。</p> <p>政府當局的回應如下 —</p> <p>(a) 實施需求管理措施(包括買家印花稅)的目的是藉管理需求穩定物業市場，因此，避免提供太多豁免以削弱有關措施的成效至為重要，否則會發出錯誤信息，令市民以為政府當局冷卻熾熱的住宅物業市場的決心有所動搖；及</p> <p>(b) 當局是在貫徹買家印花稅不應窒礙重建的政策目標的前提下，放寬就重建項目退回買家印花稅的機制，這樣做並非有意優待發展商。</p>	
001651 - 004605	<p>主席 謝偉銓議員 石禮謙議員 涂謹申議員 梁家傑議員 政府當局</p>	<p>謝偉銓議員歡迎政府當局改善就重建項目退回買家印花稅的機制。</p> <p>謝偉銓議員及石禮謙議員建議，若根據《稅務條例》第88條獲豁免繳稅的慈善機構取得住宅物業純粹作慈善用途，而且沒有在取得物業後的某段指明期間(例如3年)內出售有關物業，政府當局應考慮向該等機構退回買家印花稅。</p> <p>涂謹申議員及梁家傑議員促請政府當局豁免取得住宅物業純粹作慈善用途及沒有在取得物業後的某段指明期間內出售有關物業的慈善機構，繳付買家印花稅。涂謹申議員認為，雖然政府當局引入需求管理措施</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>是為了在落實中期及長期措施以增加土地和房屋供應前"爭取時間"，但這些措施擾亂了住宅物業市場的正常運作。</p> <p>政府當局的回應如下 —</p> <p>(a) 《稅務條例》第88條並無禁止慈善機構從事與貫徹其慈善宗旨無關的活動，儘管慈善機構須就從該等活動所得的利潤繳付利得稅。因此，慈善機構亦可在住宅物業市場進行交易活動；</p> <p>(b) 當局引入買家印花稅的目的是在當前住宅物業市場熾熱，加上供應仍然緊張的非常情況下，優先照顧香港永久性居民的置居需要；</p> <p>(c) 如容許根據《稅務條例》第88條獲豁免繳稅的慈善機構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機構明文規定的慈善宗旨的其他用途，仍會增加住宅物業的整體需求，令可供香港永久性居民選擇的住宅物業減少，這與買家印花稅的政策原意背道而馳。此外，避免提供太多豁免以削弱買家印花稅的成效至為重要，否則會發出錯誤信息，令市民以為政府當局冷卻熾熱的住宅物業市場的決心有所動搖；及</p> <p>(d) 根據現行印花稅制度，取得物業是否須被徵收印花稅，取決於有關交易是否涉及可予徵收印花稅的文書。因應所取得的住宅物業的用途而豁免或退回買家印花稅的建議，與現行制度並不相符。從執行的角度而言，稅務局亦難以確定有關住宅物業的實際用途。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
004606 - 005133	主席 黃定光議員 政府當局	黃定光議員察悉，根據稅務局就執行《稅務條例》第88條所發出的指引，獲豁免繳付利得稅的慈善機構的規管文書應明確載列若干條款，禁止成員之間分攤該機構的收入和財產，以及訂明該機構解散時應如何處理資產(通常應將資產捐贈予其他慈善機構)。黃議員認為，政府當局應豁免慈善機構繳付買家印花稅。他要求政府當局提供書面回應，說明不豁免慈善機構繳付買家印花稅或不向該等機構退回買家印花稅的理據和理由。	政府當局須按會議紀要第4段所載採取跟進行動。
005134 - 005831	主席 劉慧卿議員 政府當局	<p>劉慧卿議員提出以下意見 —</p> <p>(a) 政府當局應聽取社會各界就額外印花稅及買家印花稅提出的意見和關注事項；</p> <p>(b) 若慈善機構取得住宅物業純粹作慈善用途，而且沒有在取得物業後的某段指明期間內出售有關物業，由於該等機構並非進行短期投機活動，政府當局應考慮豁免該等機構繳付買家印花稅或向該等機構退回買家印花稅；及</p> <p>(c) 質疑需求管理措施的成效，因為該等措施無法令住宅物業價格回落至社會可負擔的水平。</p> <p>政府當局的回應如下 —</p> <p>(a) 政府當局已仔細聽取委員及多個團體代表對額外印花稅及買家印花稅的意見。在考慮進一步放寬就重建項目退回稅款的機制的建議後，政府當局已制訂一個經改善的退回稅款機制；</p> <p>(b) 如容許慈善機構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機構明文規定的慈善宗旨的其他用途，仍會</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>增加住宅物業的整體需求，令可供香港永久性居民選擇的住宅物業減少，這與買家印花稅的政策原意背道而馳。此外，避免提供太多豁免以削弱買家印花稅的成效至為重要，否則會發出錯誤信息，令市民以為政府當局冷卻熾熱的住宅物業市場的決心有所動搖；及</p> <p>(c) 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。需求管理措施旨在防止住宅物業市場繼續升溫、確保住宅物業市場穩健發展，並在住宅物業市場供應緊張的情況下，優先照顧香港永久性居民買家(相對於非香港永久性居民買家而言)的置居需要。</p>	
005832 - 010235	主席 梁君彥議員 政府當局	梁君彥議員促請政府當局向運輸及房屋局局長轉達委員的建議，在指定情況下向慈善機構退回買家印花稅。	
010236 - 010825	主席 蔣麗芸議員 政府當局	蔣麗芸議員指出，不少香港永久性居民擁有的公司及慈善機構會取得住宅物業作長線投資或員工宿舍用途。由於此類交易並非短期投機活動，政府當局應考慮在指定情況下，退回就此類交易所繳付的買家印花稅。	
010826 - 011524	主席 胡志偉議員 政府當局	<p>胡志偉議員認為，慈善機構須遵守稅務局的多項規定，才符合《稅務條例》第88條所訂獲豁免繳稅的資格。因此，若該等慈善機構購買住宅物業純粹作慈善用途，政府當局應豁免該等機構繳付買家印花稅。</p> <p>政府當局的回應如下 —</p> <p>(a) 目前約有7 600個慈善機構符合《稅務條例》第88條所訂獲豁免</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>繳稅的資格，當中約有5 300個是根據《公司條例》(第32章)註冊的慈善機構；及</p> <p>(b) 由於《稅務條例》第88條並無限制該等慈善機構進行任何活動，因此該等慈善機構可一如任何其他公司，在物業市場進行交易活動。慈善機構並非一律享有稅務豁免，而根據《稅務條例》第88條，在物業市場進行交易活動所得的利潤，不能獲得豁免而無須被徵稅。豁免該等慈善機構繳付買家印花稅，可能會對整個印花稅制度產生連帶影響，而且肯定會削弱需求管理措施的成效。</p>	
011525 - 012044	主席 陳鑑林議員 政府當局	<p>陳鑑林議員提出以下問題及意見 —</p> <p>(a) 根據經改善的退回稅款機制，就重建項目退回買家印花稅的時間可以提前多少；及</p> <p>(b) 若香港永久性居民擁有的公司取得住宅物業，作為其香港永久性居民股東的住所，而且沒有在取得物業後的某段指明期間內出售有關物業，政府當局應考慮向該等公司退回買家印花稅。</p> <p>政府當局的回應如下 —</p> <p>(a) 根據原有的退回買家印花稅機制，發展商只可在建造工程完成並就重建項目取得首張佔用許可證後，申請退回已繳付的買家印花稅；</p> <p>(b) 根據經改善的退回稅款機制，如發展商已取得重建項目所涉及的整個地段的擁有權，並符合就地基工程或重建項目建築圖所訂的指定條件，可申請退回已繳付的買家印花稅；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(c) 與原有機制相比，估計在經改善的退回稅款機制下，退回買家印花稅的時間可提前4至5年。	
012045 - 012217	主席 政府當局	<p>主席提出以下問題 —</p> <p>(a) 政府當局有否為改善就重建項目退回買家印花稅的機制，諮詢與物業相關的行業；</p> <p>(b) 政府當局何時會向法案委員會提交相關的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")，以供考慮；及</p> <p>(c) 對於政府當局就香港律師會提交的意見書所作的回應(立法會CB(1)893/12-13(02)號文件)，香港律師會有否任何意見。</p> <p>政府當局的回應如下 —</p> <p>(a) 當局已考慮委員、相關團體及有關業界代表的意見和建議，制訂就重建項目退回買家印花稅的改善機制；</p> <p>(b) 政府當局會提出修正案，以落實就重建項目退回買家印花稅的改善機制，並會在切實可行範圍內盡快就修正案諮詢法案委員會；及</p> <p>(c) 政府當局已因應香港律師會提交的意見書，向法案委員會提供兩份書面回應(立法會CB(1)893/12-13(02)及CB(1)1288/12-13(01)號文件)，並已向香港律師會提供上述回應的副本。此外，政府當局已在2013年6月3日與香港律師會舉行會議，並無接獲香港律師會提出的進一步意見。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
012218 - 012412	主席 政府當局	主席總結時表示，委員已清楚表達他們對豁免慈善機構繳付買家印花稅的意見，政府當局亦已就此事解釋其需要考慮的因素及立場。	
012413 - 013018	主席 石禮謙議員 政府當局	政府當局曾就石禮謙議員在2013年6月24日發出的函件作出回應，指出為豁免香港永久性居民擁有的公司繳付買家印花稅而設立的申報機制如被濫用，可能會引起漏洞及運作困難。對於政府當局的回應(立法會CB(1)1460/12-13(01)號文件)，石禮謙議員不表贊同。石議員在會議席上提交一份函件(立法會CB(1)1475/12-13(01)號文件)，進一步闡釋他對此事的意見。他建議法案委員會在政府當局就他於會議席上提交的函件作詳細回應後，才在下次會議上討論此事。委員表示贊同。	
013019 - 013555	主席 石禮謙議員 政府當局	<p>石禮謙議員認為，若發展商已取得一幢住宅樓宇總業權不少於80%(與為重新發展而強制售賣的門檻相同)，政府當局應就有關重建項目向發展商退回買家印花稅。</p> <p>政府當局回應時表示，由於在該階段未能確定重建項目所涉及的整個地段的擁有權誰屬，以及沒有確實證據顯示取得物業實際是作重建用途，加上重建項目的進度屬未知之數，故當局認為有關建議不可接受。</p>	
013556 - 014136	主席 林健鋒議員 政府當局	<p>林健鋒議員提出以下意見 —</p> <p>(a) 支持需求管理措施的目標，即防止住宅物業市場繼續升溫，以及確保住宅物業市場穩健發展；</p> <p>(b) 不少香港永久性居民擁有的公司及慈善機構會取得住宅物業作長線投資或員工宿舍用途。此類交易並非短期投機活動，因此應獲豁免買家印花稅；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 多個團體代表建議採取不同方法，盡量減少為豁免香港永久性居民擁有的公司繳付買家印花稅而設立的申報機制被濫用的情況。政府當局應仔細考慮有關建議；及</p> <p>(d) 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"港人港地"措施下作出的申報，但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的香港永久性居民股東繳付買家印花稅。</p> <p>政府當局重申，當局從政策和運作方面的角度考慮各項因素後，認為不宜豁免香港永久性居民擁有的公司繳付買家印花稅。政府當局已提供具體例子，說明為防止建議的申報機制可能被濫用而或會造成的漏洞及執行上的困難。</p>	
014137 - 015045	主席 謝偉銓議員 胡志偉議員 石禮謙議員 政府當局	委員重申要求政府當局在指定情況下，豁免慈善機構繳付買家印花稅或向該等機構退回買家印花稅。	
015046 - 015303	主席 石禮謙議員	會議安排	

立法會秘書處
議會事務部1
2014年2月25日