

當局對《2012 印花稅（修訂）條例草案》委員會

於 2013 年 1 月 25 日會議上

所提事項作出的回應

本文件旨在回應立法會秘書處於 2013 年 1 月 29 日信件上提出的事宜。

額外印花稅的成效

2. 額外印花稅旨在遏抑住宅物業短期炒賣活動，確保物業市場健康平穩發展。自從 2010 年 11 月生效以來，額外印花稅一直有效打擊短期投機活動。稅務局的數字顯示，引入額外印花稅的法例通過後，確認人轉售和於 24 個月內短期轉售的個案明顯下跌。2011 年有關成交的個案較 2010 年的數字下跌 42.5%，而 2012 年較 2011 年再下跌 56%。

3 鑑於物業市場的持續熾熱情況，我們對額外印花稅作出了檢討。我們認為有必要進一步優化額外印花稅，以加強其遏抑投機活動方面的成效。於 2012 年的首九個月，即於 2012 年 10 月推出新一輪的需求管理措施前，每月平均有 15 宗於 12 個月內轉售（包括確認人轉售）的額外印花稅個案。同期於 12 至 24 個月內轉售的額外印花稅個案數目較高，平均每月 102 宗。有關個案的數字持續上升，由 2012 年 3 月的 83 宗上升至 2012 年 9 月的 218 宗。這是因為陸續有在額外印花稅實施後早期購入的物業已被持有接近或超過一

年，因而可避免繳交較高的額外印花稅。鑑於現時房屋供應緊張，我們認為有需要加強遏抑炒風及短期投資活動。因此，我們建議加強額外印花稅，包括將額外印花稅的涵蓋範圍由 24 個月延長至 36 個月，及增加額外印花稅下現有物業持有期的稅率。有關額外印花稅個案的分項統計載於附件一以供參考。

#### 涉及公司的住宅物業交易的統計

4. 有關統計載於附件二。

#### 豁免公司繳交買家印花稅

5. 有意見認為，政府應豁免符合特定條件的公司繳交買家印花稅，例如有關公司已作出聲明其股東全部為香港永久性居民，及不會於指定期限內出售有關物業等。我們會小心考慮有關建議。現階段我們認為，在法律上，公司是一實體，獨立於其股東。如以股東的香港永久性居民身分界定公司可否獲豁免繳納買家印花稅，將會混淆這項公司法的基本原則。此外，建議的申報機制未能杜絕香港永久性居民股東藉作出提名、信託聲明書或授權書、配發新股、發行新類別的股份等手段，轉讓住宅物業權益予非香港永久性居民股東，以逃避繳納買家印花稅。以上述方法轉讓業權後，表面上原有的股東仍然是有關公司的股東，但實際上公司的控制權已經轉到其他人手上。另外，有關公司可能涉及龐大數量的股東，當中部分可能為在本港或海外成立的法人團體。就此，

建議的主動申報機制需要涵蓋多少層的公司架構方可確認實際股東的身份，頓成疑問。再者，在海外成立的公司，其股東並不需要向印花稅署或公司註冊處申報，因此並不可能追查有關公司有否違反其申報。有鑑於上述情況，我們現時認為純粹因為公司股東屬香港永久性居民而豁免繳交買家印花稅的做法並不合適。

### 退回重建項目的買家印花稅

6. 就有建議要求豁免購入住宅物業作重建的公司繳交買家印花稅，事實上，我們的政策的原意是，買家印花稅不應窒礙重建（不論取得的住宅物業將重新發展作住宅或非住宅物業）。於《2012印花稅（修訂）條例草案》（條例草案）下，當局建議就買家印花稅制定退回稅款機制，使任何人或公司如取得住宅物業以建造不動產，可獲豁免繳交買家印花稅，但有關不動產須在六年內建成（於特定情況下，有關限期可獲延長）。我們在擬訂這項建議時已參考《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第545章）。第545章（附表三）訂明，任何根據該第545章下土地審裁處所批出的售賣土地命令而售賣的地段，其重建須於購買該地段的購買者成為該地段的擁有人當日之後六年內建成至適宜佔用。就買家印花稅而言，當有關發展商成為重建所涉及的整個地段的擁有人，該段「六年期」即開始計算。倘若發展商在其後六年內就有關重建項目取得佔用許可證，一般情況下會被視作已履行上述「六年期」條件；如整個重建項目涉及多於一張佔用許可證，則在六年內取得第一張佔用許可證，亦會視作已完成有

關重建。如有關地段是根據第 545 章下土地審裁處所批出的售賣土地命令而售賣的地段，而土地審裁處於收到有關發展商申請延長重建期限而批准額外限期，則以該額外限期為準。在發展商取得有關地段後須作出契約修訂的情況下，該段「六年期」會在有關地段的第一項契約修訂完成後（即契約修訂文件的日期）開始計算。假如政府批出新地段，該段「六年期」會在以下任何一種情況或兩種情況同時出現而政府批出新地段時開始計算：有關地段或地段任何部分交還政府；政府根據《收回土地條例》（第 124 章）收回有關地段或地段任何部分。有關的退回稅款機制已考慮業界提出的意見。例如例如因應業界提出收購業權需時，我們建議有關的「六年期」將於收購所有業權後方開始計算。

### 買家印花稅的時限

7. 有議員建議應就買家印花稅設下時限，例如 24 或 36 個月。我們認為這建議不可行，因為我們無法預計何時買家印花稅不再需要存在。我們會參考一籃子的指標，繼續密切監察樓市的情況，包括樓價、市民置業負擔能力、物業成交量、住宅供應、置業供款和租金入息比例等等。有關的需求管理措施屬非常時期的非常措施。在物業市場供求狀況恢復平衡後，我們會考慮撤銷有關措施。為此，我們在條例草案中建議，以先訂立後審議的附屬法例形式調整額外印花稅及買家印花稅的稅率，以便靈活地因應市場情況，及時調整適用的稅率（如有需要稅率可調整至零）。

## 外地經驗

8. 應議員要求，部分司法管轄區就非本地人士購買住宅物業所採取的措施撮錄於附件三。我們強調，各地均會因應其實際情況及法制制訂合適的政策及措施，故有關資料只作參考之用。

9. 另外，政府亦已收到涂謹申議員及謝偉銓議員要求提供資料。我們會盡快作出回覆。

運輸及房屋局  
2013年1月

額外印花稅個案的分項統計  
(截至 2012 年底)

物業持有期	稅率	個案數字	涉及稅款
6 個月或以下	15%	89	\$2,490 萬
6 至 12 個月	10%	198	\$4,830 萬
12 至 24 個月	5%	1549	\$2.556 億

註：我們並未錄得涉及建議中加強的額外印花稅的個案。

表一：涉及公司買家的住宅物業交易

年份	代價 (\$)	買賣協議總數 (a)	涉及公司買家的 買賣協議總數 (b)	公司買家的比 例，即 (b)/(a)
2010	< 2000 萬	152,365	19,436	12.76%
	>=2000 萬及<2 500 萬	1,184	566	47.80%
	>=2500 萬及<=3000 萬	649	325	50.08%
	> 3000 萬	1,525	1,010	66.23%
<b>2010 年總數</b>		<b>155,723</b>	<b>21,337</b>	<b>13.70%</b>
2011	< 2000 萬	92,857	9,447	10.17%
	>=2000 萬及<2 500 萬	1,033	411	39.79%
	>=2500 萬及<=3000 萬	724	352	48.62%
	> 3000 萬	1,420	825	58.10%
<b>2011 年總數</b>		<b>96,034</b>	<b>11,035</b>	<b>11.49%</b>
2012	< 2000 萬	88,425	7,433	8.41%
	>=2000 萬及<2 500 萬	892	330	37.00%
	>=2500 萬及<=3000 萬	538	239	44.42%
	> 3000 萬	1,409	787	55.86%
<b>2012 年總數</b>		<b>91,264</b>	<b>8,789</b>	<b>9.63%</b>

表二:公司短期轉售住宅物業的個案數目

年份	買賣協議 總數 (a)	公司轉售個案				轉售所佔 比例，即 (b)/(a)
		12個月 或以內	超過12個月 但在24個月 或以內	超過24個月但 在36個月 或以內	小計 (b)	
2010	155,723	1,944	685	654	3,283	2.11%
2011	96,034	726	719	213	1,658	1.73%
2012	91,264	17	483	156*	656	0.72%

\* 就2012年而言，稅務局的最新資料涵蓋2012年1月至8月的數字。全年數字正在計算中。

外地就非本地人士購買住宅物業所採取的措施

新加坡

- ◆ 新加坡於 2011 年 12 月 9 日推出「買方附加印花稅」(Additional Buyer's Stamp Duty)。外地人及以非個人身份(即法人團體)購入住宅物業均須繳交成交價或物業市值 10% 的「買方附加印花稅」(以價高者為準)。已擁有一個住宅物業而購入第二或更多個住宅物業的新加坡永久性居民，及已擁有兩個住宅物業而購入第三或更多個住宅物業的新加坡公民，則須繳交 3% 的「買方附加印花稅」。
- ◆ 有鑑於物業市場持續熾熱，新加坡於 2013 年 1 月推出進一步冷卻樓市的措施。就「買方附加印花稅」而言，由 2013 年 1 月 12 日起，有關稅率將增加 5% 至 7% 不等。有關稅項亦伸延至涵蓋新加坡永久性居民購買首個住宅物業，及新加坡公民購買第二個住宅物業。

- ◆ 新加坡的「買方附加印花稅」制度如下：

買家類別	稅率	
	2011年12月8日至 2013年1月11日	2013年1月12日及 以後
外地人及以非個人身份（即法人團體）購入住宅物業	10%	15%
新加坡永久性居民購買首個住宅物業	不適用	5%
新加坡永久性居民購買第二個住宅物業	3%	10%
新加坡公民購買首個住宅物業	不適用	不適用
新加坡公民購買第二個住宅物業	不適用	7%
新加坡公民購買第三個或更多個住宅物業	3%	10%

## 英國

- ◆ 英國政府在其 2012 年財政預算案推出一籃子措施，確保個人及公司就住宅物業交易公平納稅，並打擊逃稅行為，例如以公司及其他方式持有物業。有關措施包括：
  - 由 2012 年 3 月 21 日起，部分非自然人（即公司，以及由公司及匯集投資工具組成的合夥企業）獲得價值 200 萬英鎊或以上的住宅物業須繳交 15% 的「土地印花稅」（stamp duty land tax）；

- 由 2013 年 4 月 1 日起，由部分非自然人擁有，價值 200 萬英鎊或以上的住宅物業，每年須繳交額外稅項（即「年度住宅物業稅」（Annual Residential Property Tax)）；及
- 由 2013 年 4 月 6 日起，將「資產增值稅」（Capital Gains Tax)擴展至由「非常駐公司」（non-resident companies) 或其他（不包括個人）處置價值 200 萬英鎊或以上的住宅物業的得益。

### 澳洲

- ◆ 澳洲並無就外地人士於澳洲購買住宅物業特別徵稅。然而，外地人士如以投資信託方式持有澳洲的住宅物業，則須繳交較高的預扣所得稅，有關稅率為 7.5% 至 15%。
- ◆ 另外，短暫居留人士（如於澳洲居住的非澳洲永久性居民或公民）、外國居民及由外地人士控制的公司或信託，如購買住宅物業，則須經「外來投資審批委員會」（Foreign Investment Review Board) 批核。例如，短暫居留人士只可購入一個住宅物業作居住之用，並須於離開時強制出售有關物業；亦不可購入住宅物業作投資用途。

## 澳門

- ◆ 澳門於 2012 年 10 月 30 日引入額外印花稅，向涉及非澳門永久性居民（包括公司）的住宅物業交易徵收 10% 的稅款。
- ◆ 澳門政府會於額外印花稅推出後兩年，因應當時狀況檢討額外印花稅。