

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1880/13-14號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/BC/5/12

《2013年印花稅(修訂)條例草案》委員會 第十次會議紀要

日 期：2014年3月14日(星期五)
時 間：上午11時
地 點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：李慧琼議員, JP (主席)
涂謹申議員(副主席)
石禮謙議員, GBS, JP
張宇人議員, SBS, JP
梁君彥議員, GBS, JP
黃定光議員, SBS, JP
林大輝議員, SBS, JP
謝偉俊議員, JP
梁志祥議員, BBS, MH, JP
單仲偕議員, SBS, JP

缺席委員：田北俊議員, GBS, JP
莫乃光議員
梁繼昌議員
郭榮鏗議員
謝偉銓議員

出席公職人員：議程第I項

財經事務及庫務局

副秘書長(庫務)2
陳美寶女士, JP

首席助理秘書長(庫務)(收入)
關如璧女士

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

稅務局

副局長(執行事務)
譚大鵬先生, JP

第三科助理局長
謝玉葉女士, JP

印花稅署高級總監
康偉權先生

律政司

高級政府律師
勵啟鵬先生

署理高級政府律師
吳文俊先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)3
林映儀女士

列席職員 : 高級助理法律顧問3
顧建華先生

高級議會秘書(1)5
胡瑞勤先生

I. 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1060/13-14(01)號文件) —— 因應2014年2月24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)1060/13-14(02)號文件 —— 政府當局對2014年2月24日會議席上所提事項的回應

立法會CB(1)971/13-14(01)號文件 —— 涂謹申議員在2014年2月24日發出的函件
(只備中文本)

逐項審議條例草案的條文

由條例草案第10條 — 第29AN條開始

立法會CB(3)471/12-13號文件 —— 條例草案文本文件

立法會CB(1)1132/12-13(01)號文件 —— 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)

委員會審議階段修正案

立法會CB(1)1847/12-13(01)號文件 —— 石禮謙議員建議的委員會審議階段修正案擬稿

立法會CB(1)1847/12-13(02)號文件 —— 梁君彥議員建議的委員會審議階段修正案擬稿

立法會 CB(1)88/13-14(01) —— 政府當局對立法會 CB(1)1847/12-13(01)及(02)號文件所載石禮謙議員及梁君彥議員建議的委員會審議階段修正案擬稿的回應

立法會 CB(1)584/13-14(01) —— 張宇人議員建議的委員會審議階段修正案擬稿

立法會 CB(1)779/13-14(03) —— 政府當局對立法會 CB(1)584/13-14(01) 號文件所載張宇人議員建議的委員會審議階段修正案擬稿的回應

先前發出的相關文件

立法會 CB(1)105/13-14(01) —— 法律事務部就石禮謙議員建議對條例草案提出的委員會審議階段修正案擬備的標明修訂事項文本

立法會 CB(1)105/13-14(02) —— 法律事務部就梁君彥議員建議對條例草案提出的委員會審議階段修正案擬備的標明修訂事項文本)

法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附錄**)。

2. 主席、黃定光議員、梁君彥議員、張宇人議員、涂謹申議員、梁志祥議員及石禮謙議員各自披露利益。

政府當局所須採取的跟進行動

3. 法案委員會要求政府當局：

- (a) 提供自宣布實施加強額外印花稅、買家印花稅及雙倍從價印花稅的措施以來，有關取得替代物業以更換受指定條例影響的原物業的交易數字，例如原物業和替代物業的成交量和成交價格；
- (b) 關於涉及住宅單位和泊車位的交易，若住宅單位和泊車位是分開和不同的物業，而其各自的代價在一份協議中分開列出，考慮委員的下述意見：不應按經調高的稅率就泊車位徵收從價印花稅，以及不應根據"整項交易的總代價"釐定所適用的從價印花稅稅率；
- (c) 處理委員提出的下述關注事項：若一名香港永久性居民根據單一份買賣協議取得多個住宅物業，而該名居民在取得物業當日並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人，當局只會按舊稅率就該協議所列的總代價徵收從價印花稅，這可能會令有關人士得以逃避按經調高的稅率繳付從價印花稅；及
- (d) 關於擬議第29AL(3)條提及的替代物業，在該條文中加入將被替代的物業包括住宅物業及非住宅物業(例如住宅單位及泊車位)的情況。

(會後補註：政府當局提供的資料載於立法會 CB(1)1219/13-14(02)號文件，並已於2014年4月11日送交委員參閱。)

下次會議日期

4. 主席提醒委員，法案委員會將於2014年3月28日(星期五)上午10時45分舉行下次會議，與政府當局會晤。

II. 其他事項

5. 議事完畢，會議於下午12時53分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2014年7月30日

**《2013年印花稅(修訂)條例草案》委員會
第十次會議過程**

日期：2014年3月14日(星期五)
時間：上午11時
地點：立法會綜合大樓會議室3

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
議程第I項 —— 與政府當局舉行會議			
000757 – 000915	主席 黃定光議員 梁君彥議員 張宇人議員 涂謹申議員 梁志祥議員	委員披露利益	
000916 – 001530	主席 政府當局	政府當局簡介其對委員在2014年2月24日法案委員會會議席上所提意見和關注事項的回應(立法會CB(1)1060/13-14(02)號文件)(下稱"政府當局文件")。	
001531 – 002609	主席 涂謹申議員 政府當局	政府當局回應主席時表示： (a) 根據稅務局的紀錄，自宣布實施加強額外印花稅、買家印花稅和調高從價印花稅的措施以來，由受託人代表未成年的香港身份證持有人行事以取得住宅物業的個案約有30宗。有關交易須被徵收買家印花稅； (b) 《2013年印花稅(修訂)條例草案》(下稱"《2013年條例草案》")建議，未成年或精神上無行為能力的香港永久性居民如在取得住宅物業當日並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人，受託人或監護人代表他們行事以取得住宅物	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>業的交易將無須按經調高的稅率被徵收從價印花稅；及</p> <p>(c) 根據《2014年印花稅(修訂)條例》(2014年第2號)第6條，第29A(1)條訂明，"精神上無行為能力的人"指"《精神健康條例》(第136章)所指的患有精神紊亂或屬弱智、並且因其精神狀態而沒有能力處理和管理其財產及事務的人"。要證明某人出現上述的精神狀態，必須提供有關的醫生證明書。</p> <p>政府當局回應涂謹申議員時表示，上述約30宗個案所涉及的交易，大部分由持有信託聲明書的受託人進行。</p> <p>涂謹申議員提及政府當局文件第4段，並關注到鑒於自行申報的信託文書等證明文件會獲接納為證據，為未成年或精神上無行為能力的香港永久性居民提供豁免的安排易被濫用。他促請政府當局堵塞有關漏洞，只豁免根據《精神健康條例》或由法庭任命的監護人或受託人繳付經調高的從價印花稅。</p>	
002610 – 010608	<p>主席 梁君彥議員 石禮謙議員 涂謹申議員 黃定光議員 政府當局 高級助理法律顧問3</p>	<p>梁君彥議員要求政府當局提供自宣布實施加強額外印花稅、買家印花稅及調高從價印花稅的措施以來，有關取得替代物業以更換受指定條例影響的原物業的交易數字，例如原物業和替代物業的成交量和成交價格。</p> <p>石禮謙議員披露利益。</p> <p>政府當局回應石禮謙議員時解釋，對於並非出於本身意願而被迫出售原物業的受影響業主，為了使他們在購買替代物業時具靈活性，如被替代的物業由兩名人士(同居但並非合法夫妻)共同擁有，兩人各自購買一個替代物業均可獲得豁免，無須繳付經調高的從價印花稅，不論他們任何一人是否</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(a)段所載採取跟進行動。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>香港任何其他住宅物業或非住宅物業的實益擁有人。</p> <p>政府當局回應涂謹申議員時解釋，關於香港永久性居民一併取得住宅物業及非住宅物業(例如住宅單位連泊車位)的交易，若該名居民在取得物業當日並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人：</p> <p>(a) 就根據單一份買賣協議取得住宅物業及非住宅物業並只涉及一個代價的交易而言，稅務局會確定有關物業是否藉同一業權契據轉讓。若證實有關物業不能夠獨立及分別買賣，稅務局會視該協議為一份住宅物業買賣交易協議，並會按舊稅率就代價全額徵收從價印花稅；及</p> <p>(b) 就住宅物業及非住宅物業是分開和不同的物業而其各自的代價在買賣協議中分開列出的情況而言，住宅物業可獲豁免，無須被徵收經調高的從價印花稅；非住宅物業則須根據整項交易的總代價，按新稅率被徵收從價印花稅。</p> <p>涂謹申議員對政府當局的上述回應表示關注，並指出：</p> <p>(a) 關於涉及住宅單位和泊車位的交易，若住宅單位和泊車位是分開和不同的物業，而其各自的代價在協議中分開列出，當局會按經調高的稅率就泊車位徵收從價印花稅，並會根據整項交易的總代價釐定所適用的從價印花稅稅率。他認為這樣做並不合理，同時促請政府當局不要按經調高的稅率就泊車位徵收從價印花稅；及</p> <p>(b) 由於住宅單位的價格較泊車位昂貴，按新稅率就泊車位徵收從價印</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>花稅，並根據整項交易的總代價釐定所適用的從價印花稅稅率極不恰當。如不向一併取得住宅單位及泊車位的買家清楚解釋這點，他們未必會留意到取得物業的成本有所增加。他要求政府當局檢討有關機制。</p> <p>主席認同涂謹申議員關注的事項，認為一併取得住宅單位及泊車位的買家未必會留意到，調高從價印花稅的措施會令取得泊車位的成本大幅增加。</p> <p>黃定光議員表示，不論是在一手或是二手市場，於買賣協議中分開列出購買住宅單位和泊車位的代價或透過不同文書取得住宅單位和泊車位，均屬常見做法。置業人士待日後經濟情況改善後才取得泊車位自用，亦很常見。他促請政府當局考慮豁免就取得泊車位的交易徵收經調高的從價印花稅。</p> <p>石禮謙議員認為，若住宅單位和泊車位是分開和不同的物業，取得有關物業須按新稅率被徵收從價印花稅的做法並不合理，因為住宅發展項目的泊車位往往在住宅單位出售數年之後才會出售。</p> <p>對於與住宅單位一併取得的泊車位須被徵收經調高的從價印花稅，梁君彥議員表示保留。</p> <p>政府當局回應時表示，如有關的文書同時涉及住宅物業及非住宅物業，所適用的豁免安排會視乎個別物業的性質而定，但所適用的印花稅稅率則會根據整項交易的總代價釐定。當局一貫採取此做法，計算從價印花稅的稅率。該機制對處理根據單一份協議取得多個物業的交易尤其重要。當局已向香港律師會及業界清楚解釋採取此做法的理據。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>關於涉及住宅單位和泊車位的交易，若住宅單位和泊車位是分開和不同的物業，而其各自的代價在一份協議中分開列出，主席要求政府當局考慮委員的下述意見：不應按經調高的稅率就泊車位徵收從價印花稅，以及不應根據"整項交易的總代價"釐定所適用的從價印花稅稅率。</p> <p>政府當局回應高級助理法律顧問3時表示：</p> <p>(a) 如獨立的文書構成一系列交易，稅務局可根據該等獨立文書的總代價徵收印花稅，稅率按總代價釐定。舉例而言，由同一買方和賣方在同一日簽訂的文書便屬於此情況。另一類個案是稅務局有理由相信有關交易屬互相依賴的交易的個案；及</p> <p>(b) 對於並非出於本身意願而被迫出售原物業的受影響業主，如他們取得多於一個物業，可自行決定申報以哪一個物業作為替代物業，條件是處置原物業的時間必須早於取得替代物業的時間，以及替代物業和原物業必須屬於同一類物業，即以一個住宅物業替代另一個住宅物業，或以一個非住宅物業替代另一個非住宅物業。</p> <p>政府當局回應主席時解釋，根據《印花稅條例》(第117章)第29A(1)條所載"非住宅物業"和"住宅物業"的定義，如某物業的某部分可作住宅用途，該物業會被視為住宅物業。</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(b)段所載採取跟進行動。</p>
010609 – 012530	<p>主席 政府當局 涂謹申議員 梁君彥議員 黃定光議員 石禮謙議員</p>	<p>主席提及政府當局文件附件一(d)項所載的情況。她關注若一名香港永久性居民根據單一份買賣協議取得多個住宅物業，而該名居民在取得物業當日並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人，當局只會按舊稅率就該份協議所列的總代價徵收從價印花稅，這可</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(c)段所載採取跟進行動。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>能會令有關人士得以逃避按經調高的稅率繳付從價印花稅。此項安排有違《2013年條例草案》的政策原意。</p> <p>涂謹申議員、梁君彥議員、黃定光議員及石禮謙議員認同主席關注的事項，並指出有關的豁免安排可能引致大規模的投機活動。他們促請政府當局堵塞漏洞，防止出現逃避繳付經調高的從價印花稅的情況。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 當局察悉，委員關注取得替代物業的交易如涉及住宅物業和非住宅物業，有關的印花稅安排事宜；</p> <p>(b) 根據《印花稅條例》，印花稅是就文書徵收的稅項。就印花稅而言，透過簽立一份協議以取得多個住宅物業，該份協議會視為單一份文書。當局會根據有關住宅物業的總代價，按所適用的稅率就該份文書徵收稅款；及</p> <p>(c) 在所有交易中，根據單一份買賣協議取得多個住宅物業的個案不多。政府當局須在處理避稅問題與協助真正需要取得多個物業的香港永久性居民置業之間取得平衡。</p>	
012531 – 013321	主席 涂謹申議員 政府當局	<p>涂謹申議員要求政府當局澄清，屬非住宅物業的商用物業可否獲接納為替代物業，以替代受指定條例影響的泊車位。關於擬議第29AL(3)條提及的替代物業，他亦要求政府當局在該條文中加入將被替代的物業包括住宅物業及非住宅物業(例如住宅單位及泊車位)的情況。</p>	政府當局須按會議紀要第3(d)段所載採取跟進行動。
013322 – 013627	主席 林大輝議員 政府當局	<p>政府當局回應林大輝議員的問題時表示，由於在法律上公司是一個實體，應獨立於其股東，因此：</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(a) 屬香港永久性居民的公司小股東如以他／她自己的名義取得住宅物業，而他／她在取得物業當日並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人，即使他／她已與其他公司股東以公司名義共同擁有其他住宅物業，調高從價印花稅稅率的措施對其並不適用；</p> <p>(b) 香港永久性居民如以他／她自己的名義取得住宅物業，而他／她在取得物業當日並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人，即使他／她居住的住宅物業由其作為股東的公司擁有，調高從價印花稅稅率的措施對其並不適用；及</p> <p>(c) 買家印花稅及調高從價印花稅稅率的措施同時適用於以公司名義取得住宅物業的交易。</p>	
013628 – 014630	主席 涂謹申議員 政府當局	<p>涂謹申議員詢問涉及近親之間進行物業交易的豁免安排。政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 近親之間取得或轉讓住宅物業，不論他們是否香港永久性居民，以及他們在取得或轉讓物業當日是否香港任何其他住宅物業的實益擁有人，有關交易均會按舊稅率被徵收從價印花稅。就此項豁免安排所採用的原則，與就額外印花稅和買家印花稅制度所採用者相同；</p> <p>(b) 若提名近親簽立住宅物業轉讓契，或在售賣轉易契／買賣協議中新加入的購買人，與原有文書中的購買人屬近親，而所有購買人均不是香港任何其他住宅物業的實益擁有人，該份新的文書(涉及提名或加入近親)可獲豁免被徵收從價印花稅；及</p> <p>(c) 舉例說明，若父親和母親擁有一個住宅物業，並簽立買賣協議將</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>物業售予兒子，不論兒子是否香港永久性居民及是否香港任何其他住宅物業的實益擁有人，有關文書均會按舊稅率被徵收從價印花稅。若兒子在有關轉讓契上加入妻子的名字，不論兒子及其妻子是否香港永久性居民，若他們均不是香港任何其他住宅物業的實益擁有人，無須就加名一事額外繳付從價印花稅。</p> <p>涂謹申議員強調，姻親屬核心家庭的成員。他促請政府當局考慮豁免按經調高的稅率，就涉及姻親的一切住宅物業買賣協議及售賣轉易契徵收從價印花稅。</p>	
014631 – 014950	主席 林大輝議員 政府當局	政府當局回應林大輝議員時表示，關於憑藉遺囑、無遺囑繼承法或生存者取得權轉讓住宅物業或非住宅物業的個案，不論承讓人是否香港任何其他住宅物業的實益擁有人，均會獲豁免所有從價印花稅及買家印花稅。	
014951 – 015244	主席 石禮謙議員 政府當局	政府當局回應石禮謙議員時表示，根據《印花稅條例》，公司而非其股東會被視為以公司名義取得的所有物業的實益擁有人。公司的香港永久性居民股東如打算以自己的名義取得住宅物業，只要在取得物業當日並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人，會按舊稅率被徵收從價印花稅。	
015245 – 015355	主席 政府當局	關於替代物業和涉及近親之間取得或轉讓住宅物業的豁免安排，政府當局回應主席的查詢時依然維持其立場；有關立場已在政府當局文件中解釋。	
015356 – 015408	主席	會議安排	