

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1881/13-14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 第十一次會議紀要

日 期：2014年3月28日(星期五)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會綜合大樓會議室2A

出席委員：李慧琼議員, JP (主席)
涂謹申議員(副主席)
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
莫乃光議員
梁志祥議員, BBS, MH, JP
郭榮鏗議員
單仲偕議員, SBS, JP
謝偉銓議員

缺席委員：石禮謙議員, GBS, JP
田北俊議員, GBS, JP
梁繼昌議員

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

署理高級助理法律草擬專員
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)1150/13-14(01)——因應2014年3月
號文件 14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)971/13-14(01)——涂謹申議員在
號文件 2014年2月24日
(只備中文本) 發出的函件

立法會CB(1)1096/13-14(02)——政府當局對立法
會CB(1)1096/13-14
號文件 (01)號文件所載
高級助理法律顧問於2014年1月
14日發出的函件的
回應

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——條例草案文本
文件

立法會CB(1)1132/12-13(01)——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)

委員會審議階段修正案

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

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

立法會CB(1)88/13-14(01)號——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、梁君彥議員、黃定光議員、涂謹申議員、謝偉銓議員及郭榮鏗議員各自披露利益。

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) 就有關非香港永久性居民父母與他／她的未成年香港永久性居民子女共同取得"租者置其屋計劃"下的公共租住房屋單位的個案，考慮豁免有關的非香港永久性居民父母就他／她在單位中所佔的業權比例而付出的代價，繳付經調高的從價印花稅；
- (b) 處理委員的下述關注事項：就有關根據擬議第29AN條以住宅物業交換非住宅物業而言，非住宅物業的承讓人為達致價值相等而付出代價，其所被徵收的從價印花稅會少於根據買賣協議或售賣轉易契就取得非住宅物業而須繳付十足款額的承讓人，因為在後一種情況下，有關文書會被徵收經調高的從價印花稅；
- (c) 根據遺囑繼承為受益人的人士會成為住宅物業的共同擁有人，而該等人士的每一人將會是有關物業的實益擁有人，因而不符合擬議第29AJ(2)(b)條所訂的條件，以致他／她在其後購買香港的住宅物業時將不能獲豁免繳付經調高的從價印花稅。因應這種情況：
 - (i) 解釋為了把有關物業轉歸予該等受益人需要完成哪些法律程序，以及就印花稅而言，該等人士的每一人會在何時或哪個階段被視為有關物業的實益擁有人；及
 - (ii) 說明若有關的受益人在購買住宅物業時真誠地申報他／她並非香

港任何其他住宅物業的實益擁有人，但其後卻知悉自己已根據遺囑繼承為實益擁有人，可否獲豁免繳付經調高的從價印花稅；

- (d) 提供資料，說明現時會採取甚麼做法，處理關於承讓人無法提供慣常需要的正式文件，證明他／她與文書中的轉讓人及其他承讓人屬近親的個案，以及考慮接受以法定申報作為某人與其他承讓人屬近親關係的證明；
- (e) 由於不同的近親(不論數目為何)均可訂立買賣協議或售賣轉易契就住宅物業加入同一名承讓人的名字，而根據《印花稅條例》(第117章)，這樣做不會令相關文書須被徵收額外的從價印花稅，處理委員的下述關注事項：此類文書會由第二份開始根據《2013年印花稅(修訂)條例草案》(下稱"《2013年條例草案》")按經調高的稅率被徵收從價印花稅，因為有關的承讓人在簽立首份文書後會成為香港某住宅物業的實益擁有人；
- (f) 處理委員的下述關注事項：在取得住宅物業方面，某人可藉加入配偶的名字，即使其配偶本身是香港任何其他住宅物業的實益擁有人，逃避繳付經調高的從價印花稅(在此情況下，當局只會根據舊稅率就相關文書所載的代價的50%徵收從價印花稅)，但一開始便採取共同取得物業的方式的人士則須繳付經調高的從價印花稅(在此情況下，當局會根據經調高的稅率就相關文書所載的十足代價徵收從價印花稅)；
- (g) 說明就下述情況而言，《2013年條例草案》中哪些條文將會適用，以及可予徵收的從價印花稅的稅率為何：

- (i) 某人並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人，而該人提名他／她的配偶簽立標的物業的轉讓契，但該名配偶在香港擁有其他住宅物業；及
 - (ii) 某人並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，而該人在簽立標的物業的轉讓契前加入他／她的配偶的名字，把配偶列為購買人／承讓人，但該名配偶是香港其他住宅物業的實益擁有人；
- (h) 提供政府當局向地產代理簡介《2013年條例草案》所載與印花稅有關的規定的所有資料的副本；
- (i) 考慮豁免就近親之間取得或轉讓非住宅物業的交易徵收經調高的從價印花稅；及
- (j) 關於某人的原物業根據擬議第29AL條指明的任何條例被收回或被取得，而該人在其後取得替代物業，處理委員提出的關注事項：因應《印花稅條例》第29A(1)條所載"非住宅物業"及"住宅物業"的定義，就以住宅物業或商用物業替代商住物業而言，此一做法所引致在不同情況下(例如原物業有不同使用者)可能須負上的印花稅責任。

(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4月14日(星期一)上午10時45分舉行下次會議，與政府當局會晤。

經辦人／部門

II. 其他事項

5. 議事完畢，會議於下午12時44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
第十一次會議過程**

日期：2014年3月28日(星期五)

時間：上午10時45分

地點：立法會綜合大樓會議室2A

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			
000046 – 000230	主席 梁君彥議員 黃定光議員 涂謹申議員 謝偉銓議員 郭榮鏗議員	委員披露利益	
000231 – 000601	主席 政府當局 涂謹申議員	政府當局表示，就委員在2014年3月14日法案委員會會議席上所提意見和關注事項及涂謹申議員的函件(立法會CB(1)971/13-14(01)號文件)，當局正在擬備有關的回應。	
逐項審議條例草案的條文			
000602 – 001706	主席 政府當局 涂謹申議員	<p><u>條例草案第10條 — 加入第IIIA部第2分部</u></p> <p><i>擬議第29AN條</i></p> <p>政府當局回應主席時表示，關於以住宅物業交換非住宅物業的文書，當局只會就為達致價值相等而付出的代價徵收從價印花稅。</p> <p>政府當局回應涂謹申議員時表示，擬議第29AN條旨在容許按現行稅率，就為達致價值相等而付出的代價徵收從價印花稅。該條文適用於下述文書：如於有關文書的日期，(i)該文書中的承讓人是(或各承讓人中的每一人均</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>是)代表自己行事的香港永久性居民，而其並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人；以及(ii)承讓人或各承讓人中的每一人與轉讓人或各轉讓人中的每一人屬近親，而該／該等承讓人是代表自己行事的。如上述各項條件中有任何一項未獲符合，有關文書會按經調高的稅率被徵收從價印花稅。</p> <p>涂謹申議員提及下述個案：屬現居租戶的非香港永久性居民父母與他／她的未成年香港永久性居民子女共同取得香港房屋委員會"租者置其屋計劃"下的公共租住房屋(下稱"公屋")單位，代價為210,000元，並須繳付約7萬元買家印花稅稅款。他要求政府當局考慮豁免有關的非香港永久性居民父母就他／她在單位中所佔的業權比例而付出的代價，繳付經調高的從價印花稅，因為由現居租戶取得公屋單位的交易完全不涉及投機活動。</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>
001707 – 002916	<p>主席 高級助理法律顧問3 政府當局 涂謹申議員</p>	<p>高級助理法律顧問3對下述事宜表示關注：有關根據擬議第29AN條以住宅物業交換非住宅物業而言，非住宅物業的承讓人為達致價值相等而付出代價，其所被徵收的從價印花稅會少於根據買賣協議或售賣轉易契就取得非住宅物業而須繳付十足款額的承讓人，因為在後一種情況下，有關文書會被徵收經調高的從價印花稅。為確保符合不會就非住宅物業提供豁免的政策原意，《2013年印花稅(修訂)條例草案》(下稱"《2013年條例草案》")可訂明，只有在住宅物業承讓人為達致價值相等而付出代價的情況下，根據舊稅率徵收從價印花稅的安排才適用於以住宅物業交換非住宅物業的文書。</p> <p>政府當局表示，擬議第29AN條符合《2013年條例草案》的政策原意，因為若文書中的住宅物業承讓人是代表自</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>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>已行事的香港永久性居民，而且並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，他／她將獲豁免繳付經調高的從價印花稅。指明文書的某一方須負責就為達致價值相等而付出的代價繳付印花稅，必須審慎考慮。</p>	
002917 – 003336	<p>主席 涂謹申議員 政府當局</p>	<p>政府當局回應涂謹申議員時表示，根據遺囑繼承為受益人的人士會成為住宅物業的共同擁有人，而該等人士的每一人將會是有關物業的實益擁有人，因而不符合擬議第29AJ(2)(b)條所訂的條件，以致他／她在其後購買香港的住宅物業時將不能獲豁免繳付經調高的從價印花稅。因應上述情況，涂謹申議員要求政府當局：</p> <p>(a) 解釋為了把有關物業轉歸予該等受益人需要完成哪些法律程序，以及就印花稅而言，該等人士的每一人會在何時或哪個階段被視為有關物業的實益擁有人；及</p> <p>(b) 說明若有關的受益人在購買住宅物業時真誠地申報他／她並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人，但其後卻知悉自己已根據遺囑繼承為實益擁有人，可否獲豁免繳付經調高的從價印花稅。</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>
003337 – 003409	<p>主席 單仲偕議員 政府當局</p>	<p>政府當局回應單仲偕議員時表示，"近親"的涵義沿用在現行額外印花稅和買家印花稅制度下所採用的涵義，並載於擬議第29AD條。</p>	
003410 – 004559	<p>主席 涂謹申議員 政府當局</p>	<p>政府當局回應涂謹申議員時表示，要求承讓人就某份文書申報他／她是代表自己行事的香港永久性居民，以及提供正式文件(例如出生證明書和結婚證書)，作為承讓人與轉讓人屬近親的證明，屬於行政安排。</p> <p>涂謹申議員察悉，在《2012年印花稅(修訂)條例草案》獲通過後，為了獲豁</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(d)</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>免繳付買家印花稅，於買家印花稅措施公布後購買或取得住宅物業的人士，均會被律師要求就有關文書申報自己的香港永久性居民身份，以及是代表自己行事的。他提及擬議第29AN(4)(a)及(b)條的條文，指出在某些情況下，承讓人未必能出示文件以證明他／她與轉讓人或其他承讓人屬近親，例如長者已遺失或並無管有相關文件。他要求政府當局提供資料，說明現時會採取甚麼做法，處理關於承讓人無法提供慣常需要的正式文件，證明他／她與文書中的轉讓人及其他承讓人屬近親的個案。他促請政府當局考慮接受以法定申報，證明承讓人與轉讓人及其他承讓人屬近親關係。他表示，若政府當局不接納他的要求，他可能會就此提出委員會審議階段修正案(下稱"修正案")。</p>	<p>段所載採取跟進行動。</p>
004600 – 004735	<p>主席 政府當局</p>	<p><i>擬議第29AO條</i></p> <p>政府當局回應主席時表示，若交換物業的每一方皆為代表自己行事的香港永久性居民，以及在進行有關交換時並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人，則"為達致價值相等而付出的代價"可獲豁免按經調高的稅率被徵收從價印花稅。若交換物業的每一方皆為近親，代表自己行事，不論他們是否香港永久性居民，以及在進行有關交換時是否香港任何其他住宅物業的實益擁有人，"為達致價值相等而付出的代價"將會按舊稅率被徵收從價印花稅。</p>	
004736 – 005946	<p>主席 涂謹申議員 政府當局 高級助理法律顧問3 梁志祥議員</p>	<p><i>擬議第29AP及29AQ條</i></p> <p>涂謹申議員察悉，不同的近親(不論數目為何)均可訂立買賣協議或售賣轉易契就住宅物業加入同一名承讓人的名字，而根據《印花稅條例》(第117章)，這樣做不會令相關文書須被徵收額外的從價印花稅。他關注到，</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(e)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>此類文書會由第二份開始根據《2013年條例草案》按經調高的稅率被徵收從價印花稅，因為有關的承讓人在簽立首份文書後會成為香港某住宅物業的實益擁有人。他促請政府當局就在住宅物業的售賣轉易契或買賣協議上加入近親名字提供豁免。他表示可能會就此提出修正案。</p> <p>主席贊同涂謹申議員的意見。她指出，二人結婚後在自己擁有的物業上加入配偶的名字是常見做法。這類文書只涉及加名，不涉及取得任何其他住宅物業。</p> <p>政府當局回應時表示，為配合《2013年條例草案》的政策原意，現時已有條文處理近親之間在文書上加名以取得住宅物業的交易。</p> <p>政府當局回應梁志祥議員時表示，就住宅物業而言，如在文書中加入4名兒子的名子，而當中兩名兒子為其他住宅物業的實益擁有人，該兩名兒子會按舊稅率被徵收從價印花稅，各自須繳付的稅款為根據代價計算的從價印花稅稅款的五分之一。</p>	
005947 – 011359	<p>主席 高級助理法律顧問3 政府當局 涂謹申議員</p>	<p>高級助理法律顧問3關注到，在取得住宅物業方面，某人可藉加入配偶的名字，即使其配偶本身是香港任何其他住宅物業的實益擁有人，逃避繳付經調高的從價印花稅(在此情況下，當局只會根據舊稅率就相關文書所載的代價的50%徵收從價印花稅)，但一開始便以共同取得物業的方式的人士則須繳付經調高的從價印花稅(在此情況下，當局會根據經調高的稅率就相關文書所載的十足代價徵收從價印花稅)。</p> <p>主席指出，夫婦共同取得住宅物業十分常見。由於夫婦各自只擁有相關物業的一半權益，故此夫婦其中一人取得另一住宅物業須按經調高的稅率就</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(f)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>所取得新物業的十足代價被徵收從價印花稅，此做法並不公平。</p> <p>涂謹申議員要求政府當局說明，就下述情況而言，《2013年條例草案》中哪些條文將會適用，以及可予徵收的從價印花稅的稅率為何：</p> <p>(a) 某人並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人，而該人提名他／她的配偶簽立標的物業的轉讓契，但該名配偶在香港擁有其他住宅物業；及</p> <p>(b) 某人並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人，而該人在簽立標的物業的轉讓契前加入他／她的配偶的名字，把配偶列為購買人／承讓人，但該名配偶是香港其他住宅物業的實益擁有人。</p> <p>涂謹申議員強調，加深地產代理對《2013年條例草案》所載與印花稅有關的規定的認識非常重要，並要求政府當局提供其向地產代理作出簡介的所有資料的副本。</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3(g)段所載採取跟進行動。</p> <p>政府當局須按會議紀要第3(h)段所載採取跟進行動。</p>
011400 – 012209	主席 政府當局	<p><u>條例草案第11條 — 加入第IIIA部第3分部標題</u></p> <p><u>條例草案第12條 — 修訂第29B條(簽立買賣協議的責任)</u></p> <p><u>條例草案第13條 — 加入第29BA至29BI條</u></p> <p><u>條例草案第14條 — 修訂第29C條(可予徵收印花稅的買賣協議)</u></p> <p><u>條例草案第15條 — 加入第IIIA部第4分部標題</u></p> <p>委員並無提出問題。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
012210 – 012257	主席 政府當局	<p><u>條例草案第16條 — 修訂第29D條 (住宅物業的售賣轉易契)</u></p> <p><i>擬議第29D(1)至29D(2)條</i></p> <p>委員並無提出問題。</p>	
012258 – 013119	主席 高級助理法律顧問3 涂謹申議員 政府當局 梁君彥議員	<p>高級助理法律顧問3請委員留意，根據《2013年條例草案》，經調高的從價印花稅稅率適用於所有非住宅物業的交易。《2013年條例草案》並沒有就近親之間取得或轉讓非住宅物業的交易提供任何豁免。</p> <p>涂謹申議員察悉並關注到，父親就其單獨擁有的工廠大廈在文書中加入兒子的名子，當局會按經調高的稅率就兒子在物業中所佔的業權比例而付出的代價，就有關文書徵收從價印花稅。他認為此項安排非常不當，因為父母將家族生意傳給子女是自然不過的事，有關交易完全不涉及投機活動。他促請政府當局考慮豁免就近親之間取得或轉讓非住宅物業的交易徵收經調高的從價印花稅，並表示他可能會就此提出修正案。</p> <p>政府當局回應時表示，為符合《2013年條例草案》的政策原意，照顧並無擁有任何住宅物業的香港永久性居民的置居需要，只有涉及住宅物業交易的文書才會獲得豁免，無須被徵收經調高的從價印花稅。</p>	政府當局須按會議紀要第3(i)段所載採取跟進行動。
013120 – 014331	主席 政府當局 高級助理法律顧問3 涂謹申議員	<p><u>條例草案第16條 — 修訂第29D條 (住宅物業的售賣轉易契)</u></p> <p><i>擬議第29D(3)至29D(7)條</i></p> <p>委員並無提出問題。</p> <p><i>擬議第29D(8)條</i></p> <p>高級助理法律顧問3詢問訂立擬議第29D(8)條的目的為何。政府當局回應</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>時表示，該條文是為了確保在施行第29D(3)條時，於2013年2月23日(即公布引入調高從價印花稅措施當日)前簽訂的買賣協議，亦會納入考慮範圍。舉例而言，若某份涉及兩個非住宅物業的售賣轉易契是根據兩份買賣協議簽訂，而其中一份買賣協議在2013年2月23日前簽訂，另一份在該日後簽訂，則該條文適用於前者。</p> <p>高級助理法律顧問3認為擬議第29D(8)條並無需要，因為根據《印花稅條例》，在2013年2月23日前簽訂的非住宅物業買賣協議無須加蓋印花。</p>	
014332 – 014405	主席 政府當局	<p><u>條例草案第17條 — 修訂第29DA條(關於可就某些售賣轉易契徵收的額外印花稅的進一步條文)</u></p> <p>委員並無提出問題。</p>	
014406 – 015905	主席 政府當局 涂謹申議員 高級助理法律顧問3	<p><u>條例草案第18條 — 加入第IIIA部第5分部</u></p> <p><i>擬議第29DE條</i></p> <p>政府當局表示，當局會因應《2014年印花稅(修訂)條例》的相關條文提出修正案，以修訂就重建項目退回稅款的機制。</p> <p>涂謹申議員引述下述一類情況，並對可能出現濫用表示關注：受任何指明條例影響的每名業主(包括公司)會獲得豁免，無須就購買面積遠大於及價值遠高於被替代物業的替代物業繳付經調高的從價印花稅。他重申要求政府當局訂立合理的限制，例如對替代物業的面積和價值作出限制，以處理有關豁免可能會被濫用的問題。</p> <p>關於某人的原物業在根據擬議第29AL條指明的任何條例被收回或被取得，而該人在其後取得替代物業，涂謹申議員關注到，因應《印花稅條</p>	政府當局須按會議紀要第3(j)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>例》第29A(1)條所載"非住宅物業"及"住宅物業"的定義，就以住宅物業或商用物業替代商住物業而言，此一做法所引致在不同情況下(例如原物業有不同使用者)可能須負上的印花稅責任。</p> <p><i>擬議第29DF條</i></p> <p>政府當局表示，在考慮不同意見時，當局需要審慎平衡各項因素。退回稅款的安排應有明確的適用範圍，可在法例中界定、具客觀的基礎使公眾可以理解，而且可讓稅務局有效執行。當局會參考委員的意見和建議，以及有關的擬議修正案(即關於延長取得新住宅物業的香港永久性居民購買人／承讓人處置其另外唯一一個香港住宅物業的6個月限期的修正案)，在適當時候作出綜合回應。</p> <p>主席總結時表示，法案委員會已完成審議擬議第29DG條。</p>	
015906 – 015926	主席	會議安排	

立法會秘書處
議會事務部1
2014年7月30日