

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1883/13-14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 第十三次會議紀要

日 期：2014年4月25日(星期五)  
時 間：下午2時30分  
地 點：立法會綜合大樓會議室2B

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  
黃定光議員, SBS, JP  
林大輝議員, SBS, JP  
謝偉俊議員, JP  
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

缺席委員：梁君彥議員, GBS, JP  
梁志祥議員, BBS, MH, JP  
單仲偕議員, SBS, JP

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

署理總評稅主任(印花稅署)  
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)1150/13-14(01)——因應2014年3月14  
號文件 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)1219/13-14(01)——因應2014年3月28  
號文件 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)1219/13-14(02)——政府當局對2014  
號文件 年3月14日及28  
日會議席上所提  
事項的回應

立法會CB(1)1280/13-14(01)——因應2014年4月14  
號文件 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)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)1219/13-14(03)——政府當局對涂謹  
號文件 申議員在2014年  
2月24日發出的  
函件的回應

立法會CB(1)1280/13-14(02)——涂謹申議員在  
號文件 2014年4月16日  
(只備中文本) 發出的函件

逐項審議條例草案的條文

*由條例草案第18條 — 第29DH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)

立法會CB(1)1096/13-14(02)——政府當局對立法會CB(1)1096/13-14(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

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

立法會CB(1)1201/13-14(01)——謝偉銓議員建議的委員會審議階段修正案擬稿

立法會CB(1)1280/13-14(03)——政府當局對立法會CB(1)1201/13-14(01)號文件所載謝偉銓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、田北俊議員、梁繼昌議員、黃定光議員、石禮謙議員及謝偉俊議員各自披露利益。

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) 關於受託人／監護人代表未成年的香港永久性居民取得住宅物業，澄清哪方(未成年的香港永久性居民抑或他／她的受託人／監護人)將會負責申報有關的未成年人是香港永久性居民及並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人；

- (b) 解釋受託人／監護人代表未成年的香港永久性居民取得住宅物業可獲豁免繳付經調高的從價印花稅的安排，為何不適用於購買租者置其屋計劃下的單位，以及考慮把豁免範圍擴大至涵蓋取得該類單位的交易；及
- (c) 由於信託安排種類繁多，物業的實益擁有權可能屬於購買人以外的人士／公司。有鑒於此：
  - (i) 考慮澄清條例草案所界定"實益擁有人"的涵義，訂明該用語僅適用於購買人而非憑藉任何信託安排所涉及的任何其他人士／公司，以及在相關申報表格中訂明已取得的物業的購買人和實益擁有人是同一人；及
  - (ii) 財經事務及庫務局局長應在其就條例草案恢復二讀辯論發表的演辭中，回應與"實益擁有人"有關的問題。

(會後補註：政府當局提供的資料載於立法會 CB(1)1401/13-14(01) 號文件，並已於 2014 年 5 月 12 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 5 月 13 日(星期二)下午 4 時 30 分舉行下次會議，與政府當局會晤。

(會後補註：按主席的指示，法案委員會將會在編定於 2014 年 5 月 13 日舉行的會議前，於 2014 年 5 月 5 日(星期一)下午 4 時 30 分多舉行一次會議。秘書處已在 2014 年 4 月 28 日發出立法會 CB(1)1323/13-14 號文件，告知委員上述的會議安排。)

## **II. 其他事項**

5. 議事完畢，會議於下午4時25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  
第十三次會議過程**

**日期：2014年4月25日(星期五)**

**時間：下午2時30分**

**地點：立法會綜合大樓會議室2B**

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
<b>議程第I項 —— 與政府當局舉行會議</b>			
000130 – 000407	主席 田北俊議員 梁繼昌議員 黃定光議員 石禮謙議員	致開會辭  委員披露利益	
000408 – 001017	主席 政府當局	政府當局對委員在2014年3月14日及28日法案委員會會議席上就替代物業所提意見及關注事項的回應(立法會CB(1)1219/13-14(02)號文件)。	
001018 – 001329	主席 政府當局	政府當局回應主席時表示：  (a) 由於缺乏客觀準則以釐定有關規限，當局不會就替代物業的面積或價值作出限制，並擬按照《2014年印花稅(修訂)條例》(下稱"《修訂條例》")從寬處理有關安排，以免為受影響的業主帶來不必要的限制；及  (b) 如原物業是一個可作商住用途的單位，由於該單位部分可用作住宅用途，根據《印花稅條例》(第117章)第29A(1)條所載定義，稅務局會視該單位為住宅物業。如根據指明條例收回一個商住用途單位，受影響的業主在取得一個住宅物業(可以是商住用途的單位)作替代物業時，可按舊稅率繳付從價印花稅。	



時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
001330 – 001645	主席 政府當局	政府當局就申請豁免繳付經調高的從價印花稅所須作出的申報及提交的證明文件作出回應（立法會CB(1)1219/13-14(02)號文件）。	
001646 – 001712	主席 政府當局	<p>政府當局回應主席時表示：</p> <p>(a) 一如買家印花稅制度，當購買人申請豁免繳付經調高的從價印花稅時，他／她須向稅務局提交相關文件，申報他／她是代表自己行事的香港永久性居民，以及在取得有關物業當日並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人；及</p> <p>(b) 若就近親之間進行住宅物業交易申請豁免繳付經調高的從價印花稅，有關人士須提交相關文件以證明近親的關係。就每宗申請，稅務局均會一併檢視相關的事實、提供的文件(例如出生證明書及結婚證書)和其他佐證資料。</p>	
001713 – 002148	主席 謝偉俊議員 政府當局	<p>謝偉俊議員表示，在《修訂條例》於2014年2月獲制定後，於2012年10月宣布推行買家印花稅措施後取得住宅物業的部分市民，最近收到代表他們處理有關物業轉易交易的律師通知，稅務局要求他們在指明限期前作出法定申報，聲明他們是代表自己行事的香港永久性居民，以獲得買家印花稅豁免。謝議員指出，當中部分人已就處理上述申報繳付費用，他詢問政府當局會否採取措施，豁免有關費用。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 稅務局已透過各種渠道(傳媒查詢及稅務局網站的常見問題部分)告知市民，他們可前往民政事務總署轄下諮詢服務中心或稅務局作出有關申報，或可透過他們的律師或太平紳士作出申報。申報表格可在稅務局的印花稅署索取或從稅務局的網站下載；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(b) 在《修訂條例》獲制定前，政府當局曾向香港律師會(下稱"律師會")提供申報表格樣本的擬稿。若法定申報的實質內容沒有被更改，而當中亦沒有包含"草稿"、"樣本"、"範本"或類似含義的詞彙，在律師行以該表格作出的申報亦會獲得接納。	
002149 – 002514	主席 政府當局	政府當局就涉及近親之間物業交易在不同安排下應繳付的從價印花稅和豁免安排作出回應(立法會 CB(1)1219/13-14(02)號文件的附件)。	
002515 – 002701	主席 謝偉俊議員 政府當局	關於訂立文書就聯權擁有的物業刪除近親的名字，謝偉俊議員詢問可就有關文書徵收的從價印花稅為何。政府當局回應時表示，如在刪除名字當時該名近親並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，轉讓一半業權的交易無須繳付從價印花稅，否則須根據交易的總代價按舊稅率就有關文書徵收從價印花稅的一半稅款。	
002702 – 003015	主席 涂謹申議員 政府當局	政府當局回應涂謹申議員時重申在調高從價印花稅制度下，為了獲得豁免而須作出的申報及提交的證明文件。	
003016 – 003526	主席 政府當局 涂謹申議員 高級助理法律顧問3	政府當局就交換物業的安排作出回應(立法會 CB(1)1219/13-14(02)號文件)。  政府當局表示，就《2013年印花稅(修訂)條例草案》(下稱"《2013年條例草案》")所載有關交換物業的條文，政府當局將建議對相關條文作出技術性修訂，以訂明豁免只適用於在交換安排下關乎住宅物業的"為達致價值相等而付出的代價"。若"為達致價值相等而付出的代價"關乎非住宅物業，則政府當局會一如處理其他非住宅物業交易般，按經調高的稅率徵收從價印花稅。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		高級助理法律顧問3回應涂謹申議員時表示，擬議修訂已處理委員提出的關注事項。	
003527 – 004145	主席 政府當局	<p>政府當局就根據租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")取得公共房屋單位作出回應(立法會CB(1)1219/13-14(02)號文件)。</p> <p>政府當局回應主席時表示，購買租置計劃下單位的人士必須年滿18歲及為有關單位的住戶。因此，購買人不得代表或聯同未成年人士取得租置計劃下的單位。</p>	
004146 – 004908	主席 涂謹申議員 政府當局 謝偉俊議員	涂謹申議員指出，部分購買租置計劃下單位的人士其實是遺孀，而且並非香港永久性居民。這些人士往往難以取得貸款，以償還按揭供款。因此，他要求政府當局考慮豁免這些購買人就有關文書繳付經調高的從價印花稅。	
004909 – 005850	主席 謝偉俊議員 政府當局	<p>謝偉俊議員察悉，政府當局無意撤回受託人／監護人代表未成年香港永久性居民取得住宅物業可獲豁免繳付經調高的從價印花稅的安排，因為相關文書已被徵收15%的買家印花稅。雖然他支持在切實可行範圍內盡量提供豁免，但卻質疑政府當局為何不是以打擊投機活動的政策原意(一如買家印花稅措施)，反而是物業購買人的印花稅負擔，作為考慮是否給予豁免的依據，他促請政府當局在作出政策考慮時必須貫徹一致。</p> <p>政府當局回應時表示，為確保有關措施發揮成效，當局在制訂各項豁免安排時必須從嚴處理。在考慮是否作出豁免時，當局應充分顧及一般而非個別情況，以便能恰當地將所提供的一切豁免編纂為成文法則。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
005851 – 010204	主席 涂謹申議員 政府當局	<p>關於受託人／監護人代表未成年的香港永久性居民取得住宅物業，涂謹申議員要求政府當局澄清哪方(未成年的香港永久性居民抑或他／她的受託人／監護人)將會負責申報有關的未成年人是香港永久性居民及並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人。</p> <p>政府當局承諾澄清此點，並指出若申報人確信有關申報是基於真正事實而作出，而申報人並無明知而故意作出虛假陳述，她／他不會負上刑責。</p>	政府當局須按會議紀要第3(a)段所載採取跟進行動。
010205 – 010426	主席 石禮謙議員 政府當局	<p>石禮謙議員要求當局解釋，受託人／監護人代表未成年的香港永久性居民取得住宅物業可獲豁免的安排，為何不適用於購置租置計劃下的單位。他促請政府當局考慮把豁免範圍擴大至涵蓋取得租置計劃下的單位的交易，因為購買人(即使涉及未成年人)全是現有租戶，所以擴大豁免範圍不會鼓吹投機活動。</p> <p>主席促請政府當局一律豁免就取得租置計劃下單位的交易徵收經調高的從價印花稅，認為作出有關豁免的影響極微。</p>	政府當局須按會議紀要第3(b)段所載採取跟進行動。
010427 – 010854	主席 石禮謙議員 涂謹申議員 政府當局	<p>石禮謙議員重複在上次會議席上提出的意見，認為政府當局應注意若干契約條件對泊車位有不同的詮釋。</p> <p>為滿足自住業主取得泊車位自用的需要，涂謹申議員促請政府當局考慮豁免就取得一至兩個泊車位的交易徵收經調高的從價印花稅。</p>	
010855 – 011612	主席 謝偉俊議員 涂謹申議員 政府當局	謝偉俊議員披露利益。他從政府當局的回應得知，由於在法律上公司是一個實體，應獨立於其股東，故此即使在取得物業當日，某人透過其擔任董事／股東的持有物業公司持有香港住宅物業，他／她以本身名義在香港取得住宅物業亦不會被視為任何其他住宅物業的實益擁有人。然而，他指出	政府當局須按會議紀要第3(c)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>從法律觀點來看，一項物業的實益擁有權是屬於提供資金的人士，而不是購買人。事實上，公司買家就物業向金融機構申請按揭貸款時，亦必須申報誰是物業的實益擁有人。由於信託安排種類繁多，物業的實益擁有權可能屬於購買人以外的人士／公司，因此，他要求政府當局考慮澄清《2013年條例草案》所界定"實益擁有人"的涵義，訂明該用語僅適用於購買人而非憑藉任何信託安排所涉及的任何其他人士／公司。</p> <p>涂謹申議員贊同謝議員的意見。他認為在《2013年條例草案》中清楚界定"實益擁有人"的涵義，以及在相關申報表格中訂明已取得的物業的購買人和實益擁有人是同一人，兩者至為重要。他又認為財經事務及庫務局局長應在其就《2013年條例草案》恢復二讀辯論發表的演辭中，回應與"實益擁有人"有關的問題。</p>	
011613 – 011926	主席 涂謹申議員 政府當局	涂謹申議員關注到，父母向子女轉讓非住宅物業作營業用途不會獲得豁免。政府當局回應時表示，涂議員已在2014年4月16日致政府當局的函件中提出此事，政府當局會在書面回覆中回應有關事宜。	
011927 – 012543	主席 謝偉俊議員 政府當局 涂謹申議員	謝偉俊議員提及稅務局曾在2013年2月22日致函律師會，告知律師會當局會引入調高從價印花稅的措施。他指出，法律執業者從函件理解所得，擬議豁免安排的適用範圍包括只涵蓋一個(而非多個)住宅物業的文書，因為函件中貫徹使用"取得一個住宅物業"的字眼。這樣的理解與政府當局現時的立場大相逕庭，因為當局現時指若香港永久性居民購買人並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，涵蓋多個住宅物業的單一份交易文書會獲豁免經調高的從價印花稅。他促請政府當局糾正業界的誤解。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 當局曾與律師會會晤，並向律師會解釋調高從價印花稅措施是建基於現行的從價印花稅制度之上，而當局有需要秉承現行以文書為基礎的印花稅制度，根據文書的總代價來釐定適用的稅階和稅率。當局與律師會的相關往來函件的副本亦已送交法案委員會參閱；及</p> <p>(b) 在考慮是否給予相關豁免時，政府當局有需要充分考慮實際情況，例如為自置居所而取得相連居住單位或多樓層物業(一如新界部分地方的情況)。</p> <p>關於並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人的香港永久性居民以單一份協議取得多個住宅物業的交易，涂謹申議員表示，他從一些地產代理得知，地產代理已知悉有關協議會被視作涉及單一項交易，並根據有關住宅物業的總代價按舊稅率徵收從價印花稅。</p>	
012544 – 013006	主席 涂謹申議員 政府當局	<p>涂謹申議員促請政府當局注意以下事項：</p> <p>(a) 就申報某人並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人而草擬申報表格的方式可能帶來的影響；及</p> <p>(b) 並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人的香港永久性居民如以單一份協議取得多個住宅物業及一個非住宅物業，整份文書會按舊稅率抑或經調高的稅率被徵收從價印花稅。</p>	
013007 – 013800	主席 政府當局	政府當局對涂謹申議員在2014年2月24日就建議採用先訂立後審議的機制於日後調整從價印花稅稅率發出的函	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		件作出回應(立法會CB(1)1219/13-14(03)號文件)。	
013801 – 014218	主席 涂謹申議員	<p>涂謹申議員提出以下意見：</p> <p>(a) 他反對根據現時的建議，賦權財政司司長透過訂立須經立法會以先訂立後審議程序處理的附屬法例，調整從價印花稅的稅階及稅率。運輸及房屋局局長曾在立法會審議《2012年印花稅(修訂)條例草案》(下稱"《2012年條例草案》")時建議，如在日後建議調高額外印花稅或買家印花稅的稅率，政府當局會以法案方式修訂《印花稅條例》(一如現時的做法)；如調低有關稅率，則會透過訂立須經立法會以先訂立後審議程序處理的附屬法例來實施。有見及此，他詢問當局為何不考慮就《2013年條例草案》採用同一做法；</p> <p>(b) 他支持廖長江議員就《2012年條例草案》動議的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")應適用於《2013年條例草案》，認為有關修正案令相關法例可即時生效，既為政府當局提供所需彈性，以便其因應物業市場情況的變化及時作出回應，同時亦確保有關立法建議只有在獲得大部分經地方選區及功能界別選出的議員支持下才得以實施。(廖長江議員提出的修正案容許財政司司長藉憲報公告，修訂額外印花稅及買家印花稅的稅率。雖然經修訂的稅率會在有關公告刊登憲報後即時生效，但財政司司長必須動議議案，就有關公告徵求立法會的批准。若該議案在有關公告於憲報刊登當天起計的6個月內不獲通過，或被立法會否決，有關公告將會失效。在有關公告失效後，於作出修訂前適用的稅率會恢復使用)；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 調整從價印花稅非常複雜，可能同時涉及稅階和稅率的變動，因此，建議日後以法案方式調整稅率的理據充分；及</p> <p>(d) 他可能提出與廖長江議員就《2012年條例草案》動議的修正案的精神相若的修正案；如政府當局不接納委員的要求，改善日後調整從價印花稅稅率的機制，他甚至可能會反對《2013年條例草案》。</p>	
014219 – 015021	主席 謝偉俊議員 政府當局	<p>謝偉俊議員提出以下意見：</p> <p>(a) 採用先訂立後審議的機制處理日後從價印花稅稅率的調整極不理想，原因如下：</p> <p>(i) 日後調整從價印花稅稅率無須首先由立法會預先批准，而此一做法亦有違調整印花稅稅率須經立法會批准的既定機制；及</p> <p>(ii) 可能會重演《2013年進出口(一般)(修訂)規例》的情況，當時因為立法會議員"拉布"而未能在指明期間屆滿前完成該規例的審議工作。如出現此情況，有關的稅率調整會按當局向立法會提交的建議實施；及</p> <p>(b) 對於政府當局認為廖長江議員的建議會令徵收印花稅的基準欠缺確定性，他不表認同，並表示業界及市民明白有關條例草案具追溯效力，因此已準備好在條例草案獲通過後，按屆時生效的經調整稅率繳付稅款。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 由於物業市場性質敏感，因此在市場執行措施的時間非常重要。</p>	



時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>《2013年條例草案》建議採用先訂立後審議的機制，以便當局可因應最新的市場情況，迅速調整所適用的稅率；</p> <p>(b) 透過以先訂立後審議程序處理的附屬法例調整印花稅稅率是既定做法。立法會的審議權力並無被削弱，因為立法會可在訂明審議期內修訂擬議稅率；</p> <p>(c) 由於從價印花稅制度涉及多於單一個稅率，而不同的稅率適用於不同的稅階，調整從價印花稅可涉及同時調整稅階和稅率，不能簡單斷定建議的調整屬於"加稅"抑或"減稅"。因此，《2012年條例草案》所採用的"混合"模式並不適用於從價印花稅制度，否則會在執行上造成混亂；及</p> <p>(d) 至於廖長江議員提出的修正案，若有關的調整被修訂或否決，又或審議工作未能於指明期間屆滿前完成，在相關期間內徵收印花稅所採用的稅率便告失效，令在相關期間內進行的所有物業交易均受到影響。稅務局需要因應最終經修訂的稅率或原有稅率(如相關的決議案不獲通過)，與交易涉及的相關各方跟進少付或退回從價印花稅稅款的事宜。這樣會令參與物業買賣的各方難以掌握實際情況，為市場帶來不明朗因素。</p>	
015022 – 015240	主席 政府當局	<p>主席提出以下事宜：</p> <p>(a) 促請政府當局處理委員對日後調整稅率的立法方式的關注，包括重新考慮廖長江議員提出的修正案對《2013年條例草案》是否適用；及</p> <p>(b) 表示她曾與財經事務及庫務局局長聯絡，而局長對於在適當時候出</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		席法案委員會會議以處理委員對《2013年條例草案》提出的各個關注事項反應正面。	
015241 – 015445	主席 政府當局 石禮謙議員	會議安排	

立法會秘書處  
議會事務部1  
2014年7月30日