

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1978/13-14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 第十四次會議紀要

日 期：2014年5月5日(星期一)
時 間：下午4時30分
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)
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
田北俊議員, GBS, JP
莫乃光議員
梁志祥議員, BBS, MH, JP
梁繼昌議員
郭榮鏗議員
單仲偕議員, SBS, JP
謝偉銓議員

缺席委員：涂謹申議員(副主席)
林大輝議員, SBS, JP
謝偉俊議員, 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

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)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

立法會CB(1)1338/13-14(01)——政府當局對涂謹
號文件 申議員在2014年
4月16日發出的
函件的回應

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)1338/13-14(02)——因應2014年4月25
號文件 日會議席上所作
討論而須採取的
跟進行動一覽表

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
號文件 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
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
文件 (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
號文件 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
號文件 (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
號文件 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
號文件 (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、石禮謙議員、梁君彥議員、謝偉銓議員、梁志祥議員、黃定光議員、莫乃光議員及梁繼昌議員各自披露利益。

3. 法案委員會已完成逐項審議《2013年印花稅(修訂)條例草案》(下稱"條例草案")條文的中文本的工作。主席要求法案委員會的法律顧問研究條例草案英文本在法律及草擬方面的事宜，並向法案委員會匯報任何欠妥之處。

政府當局所須採取的跟進行動

4. 法案委員會要求政府當局提供資料，說明日落條款在香港及其他司法管轄區的法例中的適用情況。

(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

5. 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：秘書處在2014年5月9日發出立法會CB(1)1399/13-14號文件，告知委員財經事務及庫務局局長將會出席在2014年5月13日舉行的下次會議。)

II. 其他事項

6. 議事完畢，會議於下午6時26分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2014年9月5日

**《2013年印花稅(修訂)條例草案》委員會
第十四次會議過程**

**日期：2014年5月5日(星期一)
時間：下午4時30分
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 | | | |
| 000028 – 000159 | 主席 石禮謙議員 梁君彥議員 謝偉銓議員 梁志祥議員 黃定光議員 莫乃光議員 梁繼昌議員 | 致開會辭 委員披露利益 | |
| 000200 – 000850 | 主席 政府當局 | 政府當局回應涂謹申議員在2014年2月24日發出的函件(立法會CB(1)1219/13-14(03)號文件)。 政府當局回應主席時申明對《2013年印花稅(修訂)條例草案》(下稱"《2013年條例草案》")所訂有關未成年及精神上無行為能力的香港永久性居民和慈善團體的豁免安排的立場,詳情載於上述文件。 主席促請財經事務及庫務局局長在處理法案委員會對於建議採用先訂立後審議的機制在日後調整從價印花稅稅率的關注時,考慮立法會議員就《2012年印花稅(修訂)條例草案》(下稱"《2012年條例草案》")提出的相關意見。 | |
| 000851 – 003447 | 主席 謝偉銓議員 政府當局 高級助理法律顧問3 | <u>討論謝偉銓議員就取得新住宅物業的業主處置原物業的6個月時限提出的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")</u> | |

| 時間標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的行動 |
|------|-----|--|---------|
| | | <p>謝偉銓議員解釋他提出的修正案的內容(立法會CB(1)1201/13-14(01)號文件)。簡要而言，他關注到鑒於個別在預售樓花同意方案(下稱"同意方案")下出售的發展項目的預售期可長達預計落成日期前30個月，政府當局現時的建議會令擬以樓花替代原物業的人士需要另覓臨時居所，以待樓花落成可供入住。為盡量減低6個月時限的規定對業主處置原住宅物業所構成的不便，並讓稅務局易於執行，他提出修正案，建議根據《一手住宅物業銷售條例》(第621章)的相關條文，以有關當局就不同類型的樓花發出相關通知書或許可證當日作為將原物業歸屬他人的6個月時限的起點。</p> <p>政府當局回應時表示，當局曾從不同角度審視委員就將物業歸屬他人的6個月時限提出的修正案，以評估有關修訂是否必需、清晰、公平及令市民容易掌握，而且讓稅務局能有效執行。當局初步的分析結果如下：</p> <p>(a) 在2012年及2013年，涉及預售樓花的物業交易佔市場成交量少於20%，當中超過90%屬於在同意方案下出售的發展項目；</p> <p>(b) 根據《一手住宅物業銷售條例》，就在同意方案下出售的項目而言，賣方須在獲發合格證明書或轉讓同意書(以較先發出者為準)後的一個月內，以書面通知購買人完成有關買賣，而買賣雙方須在該通知發出後的14天內完成有關買賣。至於在非同意方案下出售的項目(屬指明新界發展項目以外的其他項目及屬指明新界發展項目的項目)，賣方須在分別獲發佔用許可證及不反對通知書後的6個月內，以書面通知購買人完成有關買賣，而買賣雙方須在該等通知發出後的14天內完成有關買</p> | |

| 時間標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的行動 |
|------|-----|---|---------|
| | | <p>賣。換言之，就在非同意方案下出售的項目和指明新界發展項目的購買人而言，當他們接獲賣方的通知時，6個月的更換物業時限可能已差不多屆滿。由於謝偉銓議員的修正案建議，不同發展項目的樓花須憑藉示明符合條件或同意的不同類型文書作為計算該6個月時限的依據，從更換物業人士的角度而言，可供他們將物業歸屬他人的時間似乎會出現不一致的情況；</p> <p>(c) 《一手住宅物業銷售條例》在2013年4月29日生效，在該日前並無法例規定賣方須在指明時限內以書面通知購買人完成買賣。就此，謝偉銓議員的修正案未能處理在2013年2月23日(即調高從價印花稅的措施實施當日)至2013年4月28日期間取得樓花的交易；及</p> <p>(d) 謝偉銓議員的建議容許藉取得樓花更換物業的人士，於售賣轉易契(有別於《2013年條例草案》所建議在買賣協議)日期起計兩年內向稅務局申請退回從價印花稅稅款，這會令當中涉及的時間超過36個月。此項安排不符合《印花稅條例》(第117章)的規定。根據有關規定，申請人須在已繳付印花稅的文書的日期起計兩年內，提出任何退回稅款的要求。</p> <p>就政府當局提出的觀點，謝偉銓議員回應時指出：</p> <p>(a) 雖然樓花交易佔市場成交量少於20%，但卻不應視為小數目，特別是現時二手物業市場頗為淡靜；及</p> <p>(b) 對於政府當局指就在非同意方案下出售的項目和指明新界發展項目的購買人而言，當他們接獲賣</p> | |

| 時間標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的行動 |
|-----------------|--|--|---------|
| | | <p>方的通知時，6個月的更換物業時限可能已差不多屆滿，他對政府當局的想法不表認同，認為賣方延遲完成交易等於延遲獲得收入，所以沒有理由這樣做。</p> <p>謝偉銓議員詢問，政府當局所指因為《一手住宅物業銷售條例》獲制定而造成的限制，能否透過作出技術性修訂解決。高級助理法律顧問3回應時表示，在《一手住宅物業銷售條例》實施之前亦有相同的規定，訂明就在同意方案下出售的發展項目而言，賣方須在指明時限內以書面通知購買人完成買賣。香港律師會(下稱"律師會")現時向會員提供的有關協議範本，似乎沒有就在非同意方案下出售的發展項目訂下此項規定。由於此類項目在整體供應中只佔數個百分比，而涉及的期間(即2013年2月23日至4月28日)太短，在非同意方案下出售的發展項目的成交單位不會太多，因此政府當局所指的問題是微不足道。</p> | |
| 003448 – 004435 | <p>主席 梁君彥議員 黃定光議員 政府當局</p> | <p>梁君彥議員指出，由於樓花不能即時成為居所，藉取得樓花更換物業的購買人確實難以符合6個月時限的規定。他批評政府當局是為不接納委員提出的修正案找藉口，並認為當局指出的問題可透過作出技術性修訂解決。</p> <p>黃定光議員表示，在現時的市況下，即使樓花交易佔市場成交量少於20%，亦不是一個小數目。有見政府不斷致力增加房屋供應，他預期會有更多樓花推出發售。他促請政府當局在作出適當修改後，接納委員提出的修正案。</p> <p>主席亦認為在短期內將有更多樓花推出發售。她表示政府當局若不接納委員提出的修正案，是對藉取得樓花更換物業的市民不公平。</p> | |

| 時間標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的行動 |
|-----------------|------------------------------|---|---------|
| | | 政府當局回應主席時重申其立場，即不論是已建成單位抑或樓花，就更換物業設定的6個月時限都應予維持，以確保政策貫徹一致。 | |
| 004436 – 005200 | 主席 張宇人議員 政府當局 | <p>討論張宇人議員及石禮謙議員就在取得新住宅物業後12個月(有別於《2013年條例草案》所建議的6個月)內處置原物業提出的修正案</p> <p>張宇人議員解釋他提出的修正案的內容(立法會CB(1)584/13-14(01)號文件)。簡要而言，鑒於自宣布推出各項需求管理措施後物業市場淡靜，他認為政府當局應放寬就取得新住宅物業的香港永久性居民處置另外唯一一個香港住宅物業所設定的6個月時限。</p> | |
| 005201 – 011045 | 主席 謝偉銓議員 梁志祥議員 政府當局 | <p>謝偉銓議員支持張宇人議員的修正案，認為有關修正案亦有助市民藉取得樓花更換物業。</p> <p>梁志祥議員認為，該6個月時限由從取得新物業的協議日期開始計算，改為從新物業的落成日期開始計算，將更能應付藉取得樓花更換物業的人士的需要。他亦促請政府當局考慮將擬議時限延長至9個月或12個月，以回應委員對有關事宜的關注。</p> <p>主席詢問政府當局會否考慮應委員的要求，一併延長就取得已建成單位及樓花所設定的6個月時限，以及當局有否接到市民投訴指無法符合該6個月的時限。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 在取得已建成單位及樓花以更換物業方面，當局需要確保有關政策公平及一致；及</p> <p>(b) 在2011年至2012年期間，於取得新住宅物業後出售其他住宅物業而持有香港身份證的購買人當</p> | |

| 時間標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的行動 |
|-----------------|---------------------|---|---------|
| | | <p>中，約半數於取得物業後6個月內完成處置物業的交易。《2013年條例草案》建議將有關時限定為6個月，是參考了本地銀行為更換物業客戶提供的過渡貸款的還款期，有關還款期通常為6個月。政府當局並無接獲任何投訴，指無法在取得新物業後的6個月內處置原物業。</p> <p>主席認為，由於樓花不能即時成為居所，政府當局應再認真考慮委員就藉取得樓花以更換物業提出的修正案。同樣地，鑒於法案委員會及業界非常關注就取得已建成單位設定的6個月時限，當局亦有需要放寬有關規定。</p> | |
| 011046 – 011912 | 主席 梁君彥議員 政府當局 | <p><u>討論梁君彥議員及張宇人議員就引入日落條款以訂明調高從價印花稅措施的失效日期提出的修正案</u></p> <p>梁君彥議員解釋他提出的修正案的內容(立法會CB(1)1847/12-13(02)號文件)。簡要而言，他認為就擬議措施訂立日落條款的理據充分，因為該等措施是在非常時期推出的應對措施。訂立日落條款亦可促使政府當局及時就擬議措施的進一步需要進行檢討。政府當局不應過於擔心日落條款對擬議措施的時限造成的影響，因為當局可在措施的時限屆滿前建議延長有關時限。</p> <p>政府當局的回應如下：</p> <p>(a) 當局對訂立日落條款的建議不表贊同，因為當局不可能隨意揣測市場未來的變化和各項外圍因素，從而預計於甚麼時候不再需要推行需求管理措施。任何硬性的日落條款及在引入條款後作出的任何修訂，只會向市場發放錯誤的信息，讓進行投機活動的人士可及早規劃，並刺激需求，從而影響措施的成效。如須就修訂</p> | |

| 時間標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的行動 |
|--------------------|--|---|-------------------------------|
| | | <p>日落條款尋求立法會批准，當局亦不能迅速回應市場的最新情況；及</p> <p>(b) 當局會在《2013年條例草案》獲通過後一年檢討擬議措施，並向立法會作出匯報。</p> | |
| 011913 – 012854 | <p>主席 張宇人議員 謝偉銓議員 政府當局</p> | <p>對於政府當局認為在引入日落條款後就該條款作出任何的修訂均可能會刺激需求，張宇人議員不表信服，因為屆時各項需求管理措施將仍然生效。他批評政府當局因為已在立法會取得足夠票數支持通過《2013年條例草案》，所以對委員的意見置若罔聞。</p> <p>謝偉銓議員表示，他不能理解政府當局為何拒絕採納委員的建議，訂立日落條款，因為擬議措施只屬在非常時期引入的非常措施。日落條款亦可提供適當的時間表，讓政府當局檢討有關措施的成效和進一步的需要。</p> <p>政府當局重申其在該事宜上的立場。</p> <p>主席轉達立法會議員在審議《2012年條例草案》時提出的關注事項，並要求政府當局提供資料，說明日落條款在香港及其他司法管轄區的法例中的適用情況。</p> | <p>政府當局須按會議紀要第4段所載採取跟進行動。</p> |
| 逐項審議條例草案的條文 | | | |
| 012855 – 014441 | <p>主席 政府當局 高級助理法律顧問3 梁君彥議員</p> | <p><u>條例草案第18條 — 加入第IIIA部第5分部</u></p> <p><u>擬議第29DH條</u></p> <p>高級助理法律顧問3察悉，擬議條文訂明某文書中的承讓人或購買人在若干情況下須單獨就少付經調高的從價印花稅負上法律責任。他關注到，由於舉證要求嚴格，涉及簽立文書各方的欺騙個案未必會循刑事法律程序追究，而《2013年條例草案》並無就有</p> | |

| 時間標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的行動 |
|-----------------|------------|--|---------|
| | | <p>關承讓人或購買人補付少付稅款的安排訂立條文。此外，他認為訂明簽立文書各方應補付少付的稅款，而無須一開始便訴諸刑事法律程序，是合理的做法。</p> <p>政府當局回應時表示，《印花稅條例》已訂明有關少付從價印花稅的民事法律責任。</p> <p>梁君彥議員質疑從價印花稅為何會由交易各方承擔，因為普遍的做法是由購買人或承讓人單獨負責繳付印花稅。</p> <p>政府當局及高級助理法律顧問3的解釋如下：</p> <p>(a) 從價印花稅制度並無訂明印花稅應由哪方負責繳付。若出現少付稅款的情況，轉讓人及承讓人均須就少付的印花稅負上共同及各別的法律責任；至於實際上繳付的稅款為何，則視乎雙方的合約協議而定；及</p> <p>(b) 關於非近親之間的物業交換，轉讓人未必知道承讓人是否代表自己行事的香港永久性居民，以及該人是否並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，從而使他／她合資格獲豁免繳付經調高的從價印花稅。因應律師會提出的上述關注事項，第29DH(3)條建議，如純粹因為其後發現承讓人不符合上述兩項條件而須繳付指明款項，則只有承讓人須負上繳付該筆指明款項的法律責任。</p> | |
| 014442 – 014650 | 主席 政府當局 | <p><u>條例草案第19條 — 加入第IIIA部第6分部標題</u></p> <p><u>條例草案第20條 — 廢除第29E條(第26條不適用於某些協議)</u></p> | |

| 時間標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的行動 |
|-----------------|---------------------|--|---------|
| | | <p><u>條例草案第21條 — 修訂第29H條(豁免及寬免)</u></p> <p><u>條例草案第22條 — 加入第63B條</u></p> <p>委員並無提出問題。</p> | |
| 014651 – 014751 | 主席 政府當局 | <p><u>條例草案第23條 — 加入第71條</u></p> <p>政府當局回應主席時表示，如須就任何適用文書繳付附加印花稅，而該文書就該印花稅而言的加蓋印花期限開始之時是早於《2013年印花稅(修訂)條例》在憲報刊登的日期，則該加蓋印花期限須以緊接刊憲日期起計的30日的限期取代。此安排與《2012年條例草案》的做法一致。</p> | |
| 014752 – 014915 | 主席 政府當局 | <p><u>條例草案第24條 — 修訂附表1</u></p> <p>委員並無提出問題。</p> | |
| 014916 – 015037 | 主席 政府當局 | <p><u>條例草案第25條 — 修訂《土地業權條例》</u></p> <p><u>條例草案第26條 — 修訂附表3(相應修訂)</u></p> <p>政府當局表示已接納立法會CB(1)1096/13-14(01)號文件所載高級助理法律顧問3的意見，並會提出修正案，以修訂新的第15(3)(aa)條的第(ii)節，在"買賣協議"之前加入"在2013年2月23日之前訂立的"的字眼，並刪除"either"一字。</p> | |
| 015038 – 015303 | 主席 石禮謙議員 政府當局 | <p>主席總結時表示，法案委員會已完成逐項審議《2013年條例草案》的條文的工作。她促請政府當局向法案委員會提交當局所提出的修正案。</p> <p>石禮謙議員促請政府當局接納委員提出的修正案。</p> | |

| 時間標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的行動 |
|-----------------|-----|------|---------|
| 015304 – 015319 | 主席 | 會議安排 | |

立法會秘書處
議會事務部1
2014年9月5日