



涂謹申立法會議員辦事處

Office of Legislative Councillor James To Kun-Sun

香港中區立法會道1號立法會綜合大樓909室

TEL:2869 9530 FAX:2537 1469

Room 909, Legislative Council Complex, 1 Legislative Council Road Central, Hong Kong

網頁:<http://www.tokunsun.org.hk>

電郵:jkstolegco@gmail.com



致:《2013 年印花稅(修訂)條例草案》委員會

李慧琼主席

就《2013 年印花稅(修訂)條例草案》，本人有以下問題，希望政府提供進一步資料，謝謝。

文書為基礎的印花稅

- 據文件 CB(1)1219/13-14(02)第 3 段，政府表示，稅務局視文書為一項整體交易，按總代價釐定適用的稅階和稅率，若文書內的物業，包括住宅及非住宅物業，而該些物業不屬同一業權契約持有，並涉及不同的豁免安排，稅務局須根據物業的性質來決定是按舊稅率或新稅率徵收稅款。請政府詳細解釋，按此原則，一名不是香港其他住宅物業的實益擁有人，他是香港永久性居民，代表自己行事，在同一文書內，購買一個價值 800 萬元的住宅單位及一個價值 80 萬元的車位，在以不屬同一或以屬同一業權契約持有的兩個情況下，稅務局如何徵收印花稅，各分別需要繳交多少印花稅，稅款差別為何？若該買家以 2 張文書分別處理住宅單位和車位，稅務局將如何徵收有關的印花稅，稅款為何？
- 為何以不屬同一和以屬同一業權契約持有物業會對徵收印花稅有不同的安排？在現行印花稅制下，若一張文書內涉及 2 個住宅物業或 2 個非住宅物業或一個住宅和一個非住宅物業，以不屬同一或以屬同一業權契約的兩個情況下，徵收印花稅的處理安排和計算有何不同？
- 就以不屬同一或以屬同一業權契約持有多過一個物業的交易來說，對業主日後出售有關物業有何限制？例如，一名業主在同一文書內，以屬同一業權契約持有一個住宅單位和一個車位，日後，如他不再需要使用車輛，打算出售該車位，有關的出售業權契約安排為何？這與該住宅單位和車位原先是以不屬同一業權契約持有的情況有何不同？
- 政府過去 3 年，每年有多少宗整項交易是一份文書內涉及多過一個物業？當中有多少宗是一份文書內涉及住宅和非住宅物業，其中有多少宗是涉及住宅和車位，分別以不屬同一或以屬同一業權契約持有的有多少宗？
- 政府會否考慮一位香港永久性居民，在香港沒有擁有其他車位，代表自己行事，在購買自己所住屋苑或鄰近屋苑的車位作自用時，可獲豁免雙倍印花稅？
- 政府過去 3 年，每年有多少宗是一份文書內涉及多過一個住宅物業，當中分別以不屬同一或以屬同一業權契約持有的有多少宗？其中一份文書最多涉及多少個住宅物業？
- 一名不是香港其他住宅物業的實益擁有人，他是香港永久性居民，代表自己行事，在同一文書內，購買一個價值 800 萬元的住宅單位和一個價值 500 萬元的住宅單位，以不屬同一或以屬同一業權契約的兩個情況下，稅務局如何

徵收印花稅，各分別需要繳交多少印花稅，稅款差別為何？若該買家先以一張文書購買 800 萬元的住宅單位，再以另一張文書購買 500 萬元的住宅單位，稅務局將如何徵收有關的印花稅，稅款為何？兩者差別為何？

8. 在現行印花稅制下，為免有買家拆細交易價以逃避繳交最高徵稅率，稅務局會要求在交易文書內列出聲明，有關交易不屬更大交易或一系列交易的一部分，但草案建議，同一文書內的多個住宅物業交易，如符合豁免資格，所有住宅物業都獲豁免雙倍印花稅，這會否鼓勵一系列的交易，縱使需要徵收最高徵稅率，都會改用一張文書處理，以逃避徵收雙倍印花稅？這會否變相助長炒賣活動？
9. 在貫徹管理需求的政策目標之下，為何買家透過一張文書一次過購買一系列住宅物業可獲豁免雙倍印花稅？同一文書內的多個住宅物業是以不屬同一或以屬同一業權契約持有時，會否對獲豁免有不同的處理？
10. 當發展商出售新樓盤並提供送贈印花稅優惠時，是否可以透過一張文書安排一次過處理多個住宅物業的臨時買賣協議或正式買賣協議或轉易契，例如發展商出售 5 個住宅單位，分別售予 5 名不同買家或一起售予同一買家，而當中涉及有香港永久性居民和非香港永久性居民？若可以的話，稅務局在不同情況下，將如何徵收有關的印花稅？若發展商透過 5 張文書安排處理出售 5 個住宅單位，分別售予 5 名不同買家或一起售予同一買家，而當中涉及有香港永久性居民和非香港永久性居民，稅務局在不同情況下，將如何徵收有關的印花稅？

替代物業

11. 根據草案建議，一位非香港永久性居民在香港直接購買一個價值 2000 萬元的住宅物業，他需要繳交合共多少印花稅？但如他先購入一個價值 300 萬元的住宅物業（該物業屬於本草案內指明的某些條例處置的物業）用作原物業，再購入一個 2000 萬元的物業用作替代物業，他需要繳交多少印花稅？稅款差別為何？
12. 政府認為有否需要防止替代物業安排被濫用，如不需要，原因為何，如需要，有何措施防止，例如會否考慮限制購入原物業和替代物業之間相距的時間，必須不是過短，以防止或減低投機炒賣活動？
13. 草案建議的替代物業安排只適用於原物業及替代物業均屬住宅物業或均屬非住宅物業，若一個「商住」用的原物業，現時的實際用途是居住用，但稅務局以有關文書的條件，視為屬非住宅物業，住戶如何採用草案的替代物業安排，在只需繳交舊稅率下購買替代物業居住？政府可否排除這情況不會出現？

豁免申請

14. 據草案建議，近親轉讓住宅物業及聯營公司轉讓住宅及非住宅物業均只須繳交舊稅率，但近親轉讓非住宅物業卻需要繳交新稅率，政府會否考慮這會影響到近親承傳家族小商舖及小生意，而為優先照顧近親承傳小本經營的家族生意的需要，考慮作出相應修訂，讓近親轉讓非住宅物業只需要繳交舊稅率？

交換物業

15. 一位香港永久性居民，沒有在香港擁有其他住宅物業，代表自己行事，透過以一個價值 800 萬元的小商舖交換一個價值 800 萬元的住宅單位，稅務局將如何徵收印花稅，稅款為何？

經租置計劃購買公屋單位

16. 在「租者置其屋」計劃下，房屋署容許住在公共屋邨的租戶購買自己所住單位，並設有 5 年轉讓限制期，政府認為房屋署出售公屋予公屋租戶是否也要受管理需求措施所涵蓋，如需要，原因為何？自 2013 年 2 月 23 日以來，有多少宗這類的買賣交易，當中有多少宗是需要繳付新稅率？
17. 租住公屋的家庭，若年滿 18 歲以上的住戶均為新移民，沒有在香港擁有其他住宅物業，但仍未取得香港永久性居民身份證，住戶如何能獲得豁免雙倍印花稅而購置租置公屋？若該家庭有未成年子女，年滿 18 歲以上的住戶可否透過受託人身份，替其未成年子女購置租置公屋單位，並因此而獲豁免雙倍印花稅？

受託人身分行事

18. 據文件 CB(1)1219/13-14(03)第 6 段，政府表示，未成年和精神上無行為能力的香港永久性居民，除非已持有其他住宅物業，否則可透過受託人或監護人購買住宅物業，而獲豁免雙倍印花稅。但據稅務局在網上提供的「從價印花稅問與答」第 11 條的答覆所指，以信託受託人身分替另一人士簽署買賣協議，而該另一人是香港永久性居民，在香港沒有擁有任何住宅物業，受託人仍須繳納以新稅率計算的從價印花稅。政府可否澄清，當一名香港永久性居民，不論他自己是否在香港擁有住宅物業，他以受託人身分為另一名在香港沒有擁有任何住宅物業的香港永久性居民在香港購買住宅物業時，可否獲豁免雙倍印花稅，特別是該另一名香港永久性居民是未成年或精神無行為能力人士，是否獲豁免雙倍印花稅？當一名香港永久性居民以受託人身分為未成年或精神無行為能力人士在香港購買住宅物業作替代或轉換居所的交易時，是否也獲豁免雙倍印花稅？

擁有住宅物業

19. 據稅務局在網上提供的「從價印花稅問與答」第 6 條的答覆所指，即使物業是以受託人名義註冊，該受託人會被視為擁有該住宅物業。在這原則下，一位香港永久性居民，他曾已以受託人身分為精神無行為能力人士在香港持有住宅物業，除此之外，他在香港沒有擁有任何其他住宅物業，當他代表自己行事，首次為自己置業時，可否獲豁免雙倍印花稅？若不可以，理據為何，與管理需求有何關係？政府會否考慮在這特別情況下，照顧非出於代表自己行事，在顧及優先照顧港人自置居所的需要，以及該些情況對管理需求影響不大，因而放寬草案對「擁有住宅物業」的定義，在嚴謹訂明的豁免準則下，容許香港永久性居民，曾已以受託人身分為精神無行為能力人士在香港持有

住宅物業，但除此之外，在香港沒有擁有任何其他住宅物業，當他代表自己行事，首次購買自己住宅物業時，可獲豁免雙倍印花稅？

20. 據稅務局在網上提供的「從價印花稅問與答」第 6 條的答覆所指，如果一個人與其他人聯權擁有一個住宅物業，或他是該物業的分權擁有人，佔有該物業的任何份額的業權，他亦會被視為擁有一個住宅物業。在這原則下，一位香港永久性居民，他因繼承遺產而與近親以分權擁有人或聯權擁有人方式共同擁有住宅物業，會否影響他代表自己行事，在自己首次置業時，不獲豁免雙倍印花稅？若會，理據為何，與管理需求有何關係？政府會否考慮在這特別情況下，照顧非出於本身意願而須接受部分住宅物業業權的情況，在顧及優先照顧港人自置居所的需要，以及該些情況對管理需求影響不大，因而放寬草案對「擁有住宅物業」的定義，在嚴謹訂明的豁免準則下，容許香港永久性居民，在因繼承遺產而與近親以分權擁有人或聯權擁有人方式共同擁有住宅物業時，不會影響他代表自己行事，在首次購買自己的住宅物業時，可獲豁免雙倍印花稅？

在香港住滿 7 年的人士

21. 在香港住滿 7 年的人士，如已向入境處申請香港永久性居民身分證，便有權獲發香港永久性居民身分證，但因各種原因而未獲發，這類個案有多少宗，不獲發的分類原因和數字為何？一般而言，這類人士會在甚麼情況下最終獲發香港永久性居民身分證？

對慈善團體的豁免

22. 據文件 CB(1)1219/13-14(03)第 6 段，政府表示，根據《稅務條例》第 88 條訂明，慈善團體就其營運符合該條例下規定的慈善業務（即該業務是在實際貫徹該機構明文規定的慈善宗旨時經營的；或主要是由該慈善團體的受益人進行的）所獲得的利潤，可獲豁免繳交利得稅。另外，慈善團體已須就購置住宅物業的交易繳付買家印花稅，有關可能出現的濫用情況已可得到相當程度的處理（政府考慮不撤回為未成年的香港永久性居民提供豁免雙倍印花稅的理據）。在相同原則下，政府可否再研究，慈善團體就其營運符合《稅務條例》下規定的慈善業務所必須購置的住宅，提供豁免雙倍印花稅？

立法會議員涂謹申

2014 年 4 月 16 日