

《2013年印花稅(修訂)條例草案》

政府當局對石禮謙議員和梁君彥議員提出的 委員會審議階段修正案擬稿的回應

本文件旨在回應立法會秘書處夾附於 2013 年 9 月 30 日的信件中、由石禮謙議員(立法會 CB(1) 1847/12-13(01)號文件)和梁君彥議員(立法會 CB(1) 1847/12-13(02)號文件)提出的委員會審議階段修正案擬稿(“修正案”)。

由石禮謙議員提出的委員會審議階段修正案擬稿

2. 石禮謙議員提出的修正案擬對《2013年印花稅(修訂)條例草案》(“草案”)作出下述修訂：

- (a) 藉刪去草案第 3 條及第 8 條第(5)款，使徵收非住宅物業交易印花稅的時間維持不變，即沿用現時在訂立售賣轉易契時徵收的安排，而非按草案建議提前在簽訂買賣協議時徵收；及
- (b) 藉修訂草案建議的第 29DF(3)(a)條，使購買新住宅物業的香港永久性居民如在購入新置物業的 12 個月內(而非草案建議的 6 個月內)，簽立買賣協議以出售其在香港原有唯一的住宅物業，便可受惠於為「先買後賣」的換樓人士而設的退回稅款機制，即獲退回反映新舊稅率差額的印花稅稅款。

推行雙倍從價印花稅措施的政策目標

3. 政府推出樓市需求管理措施的政策目標，是從管理需求著手，即時冷卻住宅和非住宅物業市場的熾熱情況，扭轉樓價只升不跌的市場預期。為達到即時冷卻的目標，我們針對樓市當前的情況，調整從價印花稅稅率，以加強管理已購置住宅物業的人士的需求。

4. 此外，我們也建議提前徵收非住宅物業交易從價印花稅的時間，由現時在訂立售賣轉易契時徵收，改為在簽訂買

賣協議時徵收。這項建議的改動屬長久措施，目的是使有關安排與住宅物業交易的現行安排一致。而增加從價印花稅稅率和提前徵收非住宅物業交易從價印花稅的時間，乃相輔相成的措施，可望防止住宅物業市場的熾熱投機或投資活動轉移至非住宅物業市場，為非住宅物業市場起即時降溫作用。

5. 由客觀數據顯示，2012年非住宅物業(即零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈)的交投量比長期平均分別上升235%、46%及106%，而價格則比1997年高峰分別上升145%、68%及231%。在2013年2月推出雙倍從價印花稅的措施後，整體樓市氣氛有所冷卻，而樓價只升不跌的預期亦有所紓緩。在2013年3月至8月期間，零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈的售價平均每月分別上升0.2%、0.7%及0.8%，較今年首兩個月平均每月上升1.9%、2.6%及4.1%，以及2012年平均每月上升3.4%、2.1%及3.8%，均明顯放緩。

6. 石議員的首項修正案(即上文第2(a)段)明顯與上述的政策目標不相符，若採納有關的修正案，恐怕會助長非住宅物業的短期投機活動，削弱措施的成效或市場接收的訊息。尤其鑑於市場情緒仍存在波動，利率偏低和資金氾濫的環境持續，加上住宅物業供應短期內依然偏緊，樓市的泡沫風險仍然不容忽視。我們有必要維持有關的需求管理措施，否則只會功虧一簣。因此，政府對有關的修正案不表認同。

為「先買後賣」的換樓人士而設的退回稅款機制

7. 為優先照顧香港永久性居民的置居需要，政府已在草案下，對並沒擁有任何其他在港住宅物業的香港永久性居民提出豁免建議。只要香港永久性居民在購買有關住宅物業當日並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人，不論他們是否首次置業，均可獲豁免繳付雙倍從價印花稅，而只需按原來稅率繳稅。另一方面，為顧及香港永久性居民的換樓需要及配合換樓的過程出現持有多於一所住宅物業的情況，我們特別設立退回稅款機制，以妥善處理換樓安排。

8. 按照建議的退回稅款機制，「先買後賣」的換樓人士須先就新購住宅物業按新稅率繳付從價印花稅。倘若他們在購入新置物業的6個月內簽立買賣協議，出售其在港原有唯

一的住宅物業(但無須於此 6 個月內完成簽立有關的售賣轉易契)，並於該項出售的交易完成後，在簽立購入新置物業的文書的日期後兩年內向稅務局提出申請，稅務局便會就新置物業退回新舊稅率差額的從價印花稅稅款。

9. 為貫徹政府的政策，即優先照顧香港永久性居民的置居需要，當中包括一些正在換樓而短時間內擁有兩個住宅物業的人士，我們認為為「先買後賣」的換樓人士設下出售原有住宅物業的期限有其必要性，以免個別人士藉換樓名義，在購入新住宅物業後，久久不完成出售其原有住宅物業，變相讓他們在一段長時間持有多於一所住宅物業，與政府的政策目標不相符。

10. 按稅務局的數據分析，在 2011 年至 2012 年期間，在購入住宅物業後出售其他住宅物業並持有香港身分證的個人買家當中，約有一半是在 6 個月內出售其其他住宅物業。事實上，基於資金周轉的考慮，一般而言，換樓人士應不會在購入新住宅物業後長時間持有其原有物業。我們理解市場上有銀行為樓換樓的客戶提供樓換樓的過渡貸款，還款期一般為 6 個月。此外，我們留意到在新加坡的「買方附加印花稅」退回稅款機制下，夫婦(其中一方須為新加坡公民)在購入第二套住宅物業時可獲退回繳付的「買方附加印花稅」，條件是在購入第二套住宅物業的 6 個月內簽立買賣協議，出售其第一套住宅物業。

11. 總體而言，為貫徹政府的政策目標，在參考過買賣樓宇的實況和海外做法後，我們認為有關的 6 個月期限，平衡了照顧香港永久性居民的換樓需要和維護需求管理措施的成效兩方面的考慮。

由梁君彥議員提出的委員會審議階段修正案擬稿

12. 梁君彥議員的擬議修正案旨在為雙倍從價印花稅措施訂下一個終結日期，即所謂日落條款。建議的日落條款，訂明除了草案建議的第 29DE 條至 29DH 條及為實施此等條款而必要的其他條款外，草案將於 2016 年 2 月 23 日午夜 12 時(或另一個藉決議訂定的日期)起失效。

13. 對於建議的日落條款，政府不表贊同。正如政府早前多番向《2012年印花稅(修訂)條例草案》委員會指出，我們不可能隨意揣測市場往後的變化和各項外圍因素，從而預計需求管理措施於甚麼時候不再適用。因此，任何硬性的日落條款，只會發放錯誤的市場訊息，刺激需求，影響措施的效力。

財經事務及庫務局

2013年10月