

立法會參考資料摘要

《印花稅條例》 (第 117 章)

《2012 年印花稅(修訂)條例草案》

引言

在二零一二年十二月十八日的會議上，行政會議建議，行政長官指令《2012 年印花稅(修訂)條例草案》(條例草案)(載於附件 A)，應提交立法會。條例草案旨在實施經行政長官會同行政會議於二零一二年十月二十六日批准，並由財政司司長在同日公布的進一步應付住宅物業市場過熱的措施，包括：

- (a) 修訂額外印花稅的稅率，並延長有關的住宅物業持有期如下：
 - (i) 若持有有關的住宅物業不超過六個月，稅率為交易金額或物業市值的 20%；
 - (ii) 若持有有關的住宅物業超過六個月但在十二個月或以內，稅率為交易金額或物業市值的 15%；及
 - (iii) 若持有有關的住宅物業超過十二個月但在三十六個月或以內，稅率為交易金額或物業市值的 10%；及
- (b) 引入適用於香港特別行政區永久性居民(香港永久性居民)以外的任何人士取得住宅物業的買家印花稅。除現有印花稅及額外印花稅(如適用)外，所有住宅物業亦受限於劃一 15%的買家印花稅。

理據

2. 從現時住宅物業供應緊張、利率超低及外地資金不斷湧入，以致住宅物業市場持續升溫的情況來看，住宅物業市場與實體經濟的發展步伐明顯並不一致。樓價已升至超出市民可負擔的範圍，而資產市場的泡沫風險亦大為上升。

3. 有鑑於上述情況，財政司司長於二零一二年十月二十六日，經諮詢過行政會議後，公布新的需求管理措施，即加強額外印花稅及引入買家印花稅。有關措施旨在防止住宅物業市場繼續升溫，以免為宏觀經濟及金融體系的穩定帶來重大風險；確保樓市健康平穩發展，以促進本港的可持續發展；並於當前的市場情況下，優先滿足香港永久性居民(相對於非香港永久性居民而言)的置居需要。

4. 鑑於物業市場對價格變動非常敏感，擬議措施必須在公布後立即生效，以確保沒有人能夠在新措施公布後而相關條例草案尚未通過期間從中取利。因此，我們在條例草案內建議上述措施於二零一二年十月二十七日(即二零一二年十月二十六日公布後翌日)即時生效。稅務局會記錄所有在二零一二年十月二十七日起至相關條例草案獲通過期間的一切住宅物業交易，並於條例草案獲通過後，發出繳付額外印花稅差額或買家印花稅的通知書。

5. 經調整的額外印花稅及建議的買家印花稅一併推出，預期會對房屋市場有顯著影響。我們有必要密切監察情況，並於有需要時迅速作出調整。因此，我們建議引入機制，容許以先訂立後審議的附屬法例形式修訂額外印花稅及買家印花稅的稅率，以確保有需要時可以及時調整有關稅率。

6. 我們在擬備條例草案時，已考慮社會各界所表達的意見，包括立法會房屋事務委員會及財經事務委員會於二零一二年十一月二日聯席會議上提出的看法，以及我們為相關持份者(即各駐港總領事、香港律師會、香港地產建設商會、地產代理監管局、地產代理業界、本地及國際商會及中小型企业組織)安排的會議／簡介會上所蒐集的意見。條例草案的重點載於下文。

條例草案重點

(a) 香港永久性居民的定義

7. 有關政策的目的是向任何簽立住宅物業買賣協議及轉易契約的非香港永久性居民(包括公司)徵收買家印花稅。就《入境條例》(第 115 章)而言，香港永久性居民的定義為該條例附表 1 內所指明的界別或種類的人(載於附件 B)。

8. 由於根據《人事登記條例》(第 177 章)，凡香港永久性居民均有資格申請永久性居民身份證，因此，我們認為就買家印花稅而言，條例草案中把香港永久性居民界定為以下人士，是適當做法：

(b) 根據第 177 章發出的有效永久性居民身份證持有人；或

(c) 合資格但根據《人事登記規例》(第 177A 章)第 25(e)條獲豁免申請發給香港永久性居民身份證的人士¹。

(b) 未成年和精神上無行為能力的人

9. 我們建議，香港永久性居民在取得住宅物業時，必須是物業的買家／承讓人，代表自己行事，方可獲豁免繳納買家印花稅，惟未成年或精神上無行為能力的香港永久性居民除外。他們由於沒有能力簽訂具法律約束力的協議，現實上須由他人代其行事。

(c) 買家印花稅於公司的適用範圍

10. 政策的原意是所有公司，不論其股東或董事是否香港永久性居民，均須繳納買家印花稅。然而，自新措施公布以來，我們留意到社會上有意見主張股東全部為香港永久性居民的公司，應獲豁免繳納買家印花稅。在法律上，「公司」是一個實體，獨立於其股東。一直以來，在香港的法律框架之下，我們只會區分本地成立的公司與境外成立的公司，而不會考慮公司的股東是否香港永久性居民。除了上述政策和法律方面的考慮，眾所周知，公司的架構可以很複雜，而且可以多種不同形式存在。除了不同形式的股份變賣外，透過發行新股亦可以輕易改變公司的控股權，從而達致不同的操控目的。

¹ 《人事登記規例》(第 177A 章)第 25(e)條訂明，老年人、失明人或體弱的人可獲豁免登記或申請發給身份證。當局採取行政措施，向這些獲豁免人士簽發豁免證明書。

11. 有建議認為，就聲稱股東／董事全部為香港永久性居民的香港註冊公司，我們可以制訂一套主動申報機制以確認其股東／董事的香港永久性居民身分；又或是考慮透過法例規定股東全部為香港永久性居民的香港註冊公司於每次就股份轉讓加蓋印花時作出股權變動及公司股東身分的申報。然而－

(a) 有關註冊公司可能涉及龐大數量的股東，當中部分可能為法人團體。就此，建議的主動申報機制需要涵蓋多少層的公司架構方可確認實際股東的身份，頓成疑問；

(b) 我們實在難以制訂一套可以有效涵蓋所有情況並堵塞所有可見漏洞的機制。有關構思所需的監察工作亦極度繁複，對稅務局及可能需要繳交有關稅項的人士而言亦會造成沉重負擔，且成效存疑。推出有關監察機制所需的工作亦未必與買家印花稅的成效相稱。

故此，豁免股東全部為香港永久性居民的公司繳交買家印花稅的做法並不可行。

12. 另一方面，我們建議，相聯法人團體所取得或轉讓的住宅物業應獲豁免繳交買家印花稅。憑藉這項豁免，《印花稅條例》（第 117 章）（條例）第 45 條所訂的現行寬免會延伸至買家印花稅。就此寬免而言，「相聯法人團體」的定義是在兩個法人團體中，一個法人團體是另一個法人團體的不少於 90% 已發行股本的實益擁有人，或有第三個法人團體是該兩個法人團體各自的不少於 90% 已發行股本的實益擁有人。此外，對於屬承讓人的法人團體在交易後兩年內與轉讓人或第三方法人團體解除相聯關係的情況，當局亦施加限制。換言之，相聯法人團體的已發行股本在兩年內如有任何變動，當局會向有關法團追收所豁免的買家印花稅。

(d) 退回重建項目的買家印花稅

13. 政策的原意是，買家印花稅不應窒礙重建（不論取得的住宅物業將重新發展作住宅或非住宅物業）。根據條例草案，當局會就買家印花稅制定退回稅款機制，使任何人或公司如取得住宅物業以建造不動產，可獲豁免繳交買家印花稅，但有關不動產須在六年內建成（於特定情況下，有關限期

可獲延長)。我們在擬訂這項建議時已參考《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)。第 545 章(附表 3)訂明，任何根據該第 545 章下土地審裁處所批出的售賣土地命令而售賣的地段，其重建須於購買該地段的購買者成為該地段的擁有人當日之後六年內建成至適宜佔用。當有關發展商成為重建所涉及的整個地段的擁有人，該段「六年期」即開始計算。就買家印花稅而言，倘若發展商在其後六年內就有關重建項目取得佔用許可證，一般情況下會被視作已履行上述「六年期」條件；如整個重建項目涉及多於一張佔用許可證，則在六年內取得第一張佔用許可證，亦會視作已完成的有關重建。如有關地段是根據第 545 章下土地審裁處所批出的售賣土地命令而售賣的地段，而土地審裁處於收到有關發展商申請延長重建期限而批准額外限期，則以該額外限期為準。在發展商取得有關地段後須作出契約修訂的情況下，該段「六年期」會在有關地段的第一項契約修訂完成後(即契約修訂文件的日期)開始計算。假如政府批出新地段，該段「六年期」會在以下任何一種情況或兩種情況同時出現而政府批出新地段時開始計算：有關地段或地段任何部分交還政府；政府根據《收回土地條例》(第 124 章)收回有關地段或地段任何部分。

14. 在確實證明取得有關的物業是作重建用途而發展商之後能履行各項豁免條件之前，難以批准豁免買家印花稅。因此，根據建議的機制，進行重建項目的個人或公司須在取得個別單位時繳交買家印花稅。要取得整個地段可能需時多年，其後「六年期」才開始生效。當稅務局確定屋宇署已發出有關重建項目的佔用許可證或首張佔用許可證(如有多於一張)時，會把已繳付的買家印花稅退還。如有關的物業是由一個法人團體於條例第 45 條的情況下在重建完成前轉讓予相聯法人團體，有關的相聯法人團體可以於該重建項目完成後，申請退還原法人團體已繳付的買家印花稅，而有關的「六年期」規定仍然適用。

15. 非香港永久性居民可能會並非出於本身意願而被迫出售或放棄其住宅物業，並須重新購買物業。這類情況的例子包括市區重建局進行自願收購，以及政府根據《收回土地條例》(第 124 章)收回土地，或根據香港法例第 545 章作出售賣令。為紓解屬非香港永久性居民的業主或聯名持有人在此情況下的困難，他們重新購置物業可獲豁免繳納買家印花

稅。如原有的住宅物業由兩名或更多名人士聯名擁有，他們每人可以重新購置一個物業而毋須繳納買家印花稅。

(e) 以附屬法例調整額外印花稅及買家印花稅稅率的機制

16. 有關措施屬應對非常情況的非常措施。確保有關措施可於有需要時作出調整，極為重要。故此，我們建議應以先訂立後審議的附屬法例形式調整額外印花稅及買家印花稅的稅率，以便靈活地因應市場情況，及時調整適用的稅率(如有需要稅率可調整至零)。

其他方案

17. 要實施上述建議，必須修訂條例，別無其他選擇。

條例草案

18. 《條例草案》的主要條文如下：

- (a) 草案第 1 條訂明簡稱及生效日期。有關修訂的生效日期為二零一二年十月二十七日。
- (b) 草案第 3 條就「買家印花稅」加入新定義。
- (c) 草案第 5(1)條就「香港永久性居民」、「精神上無行為能力的人」及「永久性居民身份證」加入新定義。
- (d) 草案第 7 及 10 條修訂條例第 29C 及 29D 條，以配合引入的買家印花稅。
- (e) 草案第 8 及 11 條修訂條例第 29CA 及 29DA 條，以刪去提及額外印花稅涵蓋的 24 個月物業持有期。印花稅涵蓋的物業持有期於附表 1 中列明。
- (f) 草案第 9 條加入新的第 29CB 及 29CC 條，就住宅物業買賣協議及轉移不動產的協議訂明買家印花稅的適用範圍和豁免安排。

- (g) 草案第 12 條加入新的第 29DB 及 29DC 條，就售賣住宅物業買賣轉易契及轉移不動產的文書訂明買家印花稅的適用範圍和豁免安排。
- (h) 草案第 14 條修訂條例第 44(1)條，把向獲豁免機構作出饋贈的寬免，延伸至包括買家印花稅。
- (i) 草案第 15 條修訂條例第 45(1)條，把相聯法人團體之間轉易契的寬免，延伸至包括買家印花稅。
- (j) 草案第 16 條加入新的第 63A 條，使財政司司長能藉憲報公告修訂額外印花稅和買家印花稅的稅率，但有關公告須通過先訂立後審議的程序。
- (k) 草案第 17 條加入新的第 70 條，就實施新的額外印花稅稅率及買家印花稅，訂定所需的過渡安排條文。
- (l) 草案第 18 條修訂條例附表 1，訂明額外印花稅經修訂的稅率及買家印花稅稅率。
- (m) 草案第 20 條對《印花稅(指明文書)公告》(第 117 章，附屬法例 B)附表作出相應修訂，以容許以電子印花形式繳付買家印花稅。

立法程序時間表

19. 立法程序時間表會如下：

刊登憲報	二零一二年十二月二十八日
首讀及開始二讀辯論	二零一三年一月九日
恢復二讀辯論、委員會審議階段及三讀	另行通知

建議的影響

20. 建議對財政、公務員、經濟及可持續發展的影響載於附件 C。擬議的法例修訂不會影響條例現有的約束力。建議

對生產力及環境沒有影響，並符合《基本法》，包括有關人權的條文。

公眾諮詢

21. 如上文第 6 段所述，我們已於二零一二年十一月二日立法會房屋事務委員會與財經事務委員會的聯席會議上向議員作出簡介，並在新措施公布後為相關的持份者安排會議／簡介會。整體而言，這些從需求管理方面應付過熱的住宅物業市場及確保樓市健康平穩發展的新措施的目標獲得社會普遍支持。我們亦收到有關買家印花稅執行細節的意見。

宣傳安排

22. 我們會於二零一二年十二月二十八日就條例草案發出新聞稿。

查詢

23. 如對本參考資料摘要有疑問，可向運輸及房屋局首席助理秘書長（房屋）（私營房屋）郭黃穎琦查詢（電話號碼：2761 5094）。

運輸及房屋局

二零一二年十二月

《2012 年印花稅(修訂)條例草案》

目錄

條次	頁次
第 1 部	
導言	
1.	簡稱及生效日期.....1
第 2 部	
對《印花稅條例》的修訂	
2.	修訂《印花稅條例》.....2
3.	修訂第 2 條(釋義).....2
4.	修訂第 4 條(印花稅的徵收、繳付的法律責任及追討).....2
5.	修訂第 29A 條(第 IIIA 部的釋義及適用範圍).....3
6.	修訂第 29B 條(簽立買賣協議的責任).....5
7.	修訂第 29C 條(可予徵收印花稅的買賣協議).....5
8.	修訂第 29CA 條(關於可就某些買賣協議徵收的額外印花稅 的進一步條文).....6
9.	加入第 29CB 及 29CC 條.....7
29CB.	可就某些買賣協議徵收的買家印花稅：進一步 條文.....7

條次	頁次
29CC.	交換物業的協議.....12
10.	修訂第 29D 條(住宅物業的售賣轉易契).....13
11.	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).....14
12.	加入第 29DB、29DC 及 29DD 條.....14
29DB.	可就某些售賣轉易契徵收的買家印花稅：進一 步條文.....14
29DC.	物業交換文書.....20
29DD.	重建項目可獲退還買家印花稅.....21
13.	修訂第 29H 條(豁免及寬免).....25
14.	修訂第 44 條(向獲豁免機構作出饋贈的寬免).....25
15.	修訂第 45 條(相聯法人團體之間的轉易契的寬免).....26
16.	加入第 63A 條.....26
63A.	修訂附表 1.....26
17.	加入第 70 條.....26
70.	關於《2012 年印花稅(修訂)條例》的過渡性條 文.....26
18.	修訂附表 1.....27

第 3 部

條次

頁次

對《印花稅(指明文書)公告》的修訂

19.	修訂《印花稅(指明文書)公告》	32
20.	修訂附表(指明的文書)	32

本條例草案

旨在

修訂《印花稅條例》，對某些在 2012 年 10 月 27 日或之後取得的住宅物業於取得後 36 個月內進行的交易，徵收較高的額外印花稅；並對某些在 2012 年 10 月 27 日或之後簽立的住宅物業買賣協議及售賣轉易契，徵收買家印花稅；以及就附帶及相關事宜，訂定條文。

由立法會制定。

第 1 部

導言

1. 簡稱及生效日期

- (1) 本條例可引稱為《2012 年印花稅(修訂)條例》。
- (2) 本條例當作自 2012 年 10 月 27 日起實施。

第 2 部

對《印花稅條例》的修訂

2. 修訂《印花稅條例》

《印花稅條例》(第 117 章)現予修訂，修訂方式列於第 3 至 18 條。

3. 修訂第 2 條(釋義)

(1) 第 2(1)條，**印花稅**的定義 —

廢除

“，及”

代以

“、買家印花稅及”。

(2) 第 2(1)條 —

按筆劃數目順序加入

“**買家印花稅** (buyer's stamp duty)指可根據附表 1 第 1(1AAB)或(1C)類徵收的買家印花稅；”。

4. 修訂第 4 條(印花稅的徵收、繳付的法律責任及追討)

(1) 第 4(3)條 —

廢除

“的文書並無”

代以

“(買家印花稅除外)的文書，並無按該印花稅”。

(2) 第 4(3)條，在“加蓋印花”之前 —

加入

“按該印花稅”。

(3) 在第 4(3)條之後 —

加入

“(3AA) 如任何可予徵收買家印花稅的文書，並無按該印花稅加蓋適當印花，則第 13(10)條或附表 1 分別指明的、須就該文書負法律責任按該印花稅加蓋印花的人 —

(a) 須在民事上負上(或共同及個別負上)法律責任向署長繳付該印花稅，以及繳付根據第 9 條須繳付的罰款；及

(b) (如有多於一人)不論在各人之間關乎繳付該印花稅及罰款的民事法律責任為何，各人均可被起訴。”。

(4) 第 4(5)條，在“第(3)”之後 —

加入

“、(3AA)”。

5. 修訂第 29A 條(第 IIIA 部的釋義及適用範圍)

(1) 第 29A(1)條 —

按筆劃數目順序加入

“**永久性居民身分證** (permanent identity card)具有《人事登記條例》(第 177 章)第 1A(1)條給予該詞的涵義；

香港永久性居民 (Hong Kong permanent resident)指符合以下說明的人 —

(a) 持有有效永久性居民身分證；或

(b) 並無持有有效永久性居民身分證，但 —

- (i) 根據《人事登記規例》(第 177 章，附屬法例 A)第 25(e)條，無須根據《人事登記條例》(第 177 章)及該規例登記或申請發給或換領身分證；及
- (ii) 該人如向該條例第 1A(1)條所界定的登記主任申請永久性居民身分證，便有權獲發該證；

精神上無行為能力的人 (mentally incapacitated person)指《精神健康條例》(第 136 章)所指的患有精神紊亂或屬弱智的人；”。

- (2) 第 29A(3A)條 —

廢除

“及(1B)”

代以

“、(1B)及(1C)”。

- (3) 第 29A(4)條 —

廢除

“及(1B)”

代以

“、(1B)及(1C)”。

- (4) 第 29A(5)條 —

廢除

“及(1B)”

代以

“、(1B)及(1C)”。

- (5) 第 29A(6)條 —

廢除

“及(1B)”

代以

“、(1B)及(1C)”。

6. 修訂第 29B 條(簽立買賣協議的責任)

第 29B(6)條 —

廢除

“該份協議可予徵收”

代以

“假若該協議已簽立則該人本須根據本條例負法律責任繳付”。

7. 修訂第 29C 條(可予徵收印花稅的買賣協議)

- (1) 第 29C(3)條 —

廢除

“及(1B)”

代以

“、(1B)及(1C)”。

- (2) 第 29C(4)條 —

廢除

“及(1B)”

代以

“、(1B)及(1C)”。

- (3) 第 29C(5)條，在“第 29D(4)”之前 —

加入

“除非是關乎買家印花稅，否則”。

- (4) 第 29C(5A)(a)及(b)條 —

廢除

所有“或(1B)”

代以

“、(1B)或(1C)”。

- (5) 第 29C(5AA)(a)條，在“額外印花稅”之後 —

加入

“或買家印花稅”。

- (6) 第 29C(5B)(a)條 —

廢除

所有“或(1B)”

代以

“、(1B)或(1C)”。

8. 修訂第 29CA 條(關於可就某些買賣協議徵收的額外印花稅的進一步條文)

- (1) 第 29CA(2)條 —

廢除

“24 個月內，該物業被處置，則該協議可根據附表 1 第 1(1B)”

代以

“、於附表 1 第 1(1B)類第 1 欄中指明的各別期間內，該物業被處置，則該協議可根據該”。

- (2) 第 29CA(3)條 —

廢除

“上述 24 個月”

代以

“有關的指明”。

9. 加入第 29CB 及 29CC 條

在第 29CA 條之後 —

加入

“29CB. 可就某些買賣協議徵收的買家印花稅：進一步條文

- (1) 除本條其他條文另有規定外，凡住宅物業的可予徵收印花稅的買賣協議，是在 2012 年 10 月 27 日或之後簽立的，附表 1 第 1(1C)類適用於該協議。
- (2) 如有證明令署長信納以下事項，可予徵收印花稅的買賣協議無須根據附表 1 第 1(1C)類，予以徵收買家印花稅 —
- (a) 該協議中的購買人或各購買人中的每一人，均是代表自己行事的香港永久性居民；
- (b) 以下事項 —
- (i) 該協議中的購買人是由以下人士組成 —
- (A) 一名或多於一名香港永久性居民；及
- (B) 一名或多於一名不屬香港永久性居民的人；
- (ii) 該等購買人屬近親；及
- (iii) 他們每一人均是代表自己行事的；或
- (c) 以下事項 —

- (i) 該協議中的購買人或各購買人，與該協議中的售賣人或各售賣人中的每一人屬近親；
 - (ii) 如該協議中有多於一名購買人，他們亦屬近親；及
 - (iii) 該購買人或該等購買人中的每一人，均是代表自己行事的。
- (3) 凡有一份可予徵收印花稅的買賣協議(**原有協議**)就住宅物業而訂立，而有另一份可予徵收印花稅的買賣協議(**第二份協議**)，就該物業的全部或其中任何部分而訂立，並須根據第 29C(5)條予以徵收印花稅，猶如第二份協議是依據原有協議而簽立的售賣轉易契一樣，則如有證明令署長信納以下事項，第二份協議無須根據附表 1 第 1(1C)類，予以徵收買家印花稅 —
- (a) 第二份協議中的購買人，包括一名或多於一名並非在原有協議中列名為購買人的人士(**新加入者**)，而且 —
 - (i) 該新加入者或該等新加入者中的每一人，均是代表自己行事的香港永久性居民；或
 - (ii) 有以下情況 —
 - (A) 該新加入者或該等新加入者中的每一人，均是代表自己行事的；及
 - (B) 在原有協議中列名為購買人的人士或各名人士，與該新加入者或該等新加入者屬近親；
 - (b) 第二份協議中的購買人(**有關人士**)，是其中一名在原有協議中列名為購買人的人士，而且 —
 - (i) 有關人士是代表自己行事的香港永久性居民；或

- (ii) 有以下情況 —
 - (A) 有關人士並非香港永久性居民，但在原有協議中列名為購買人的其他人士或各名其他人士，與有關人士屬近親；及
 - (B) 有關人士是代表自己行事的；或
- (c) 第二份協議中的眾購買人(**有關人等**)，是若干名在原有協議中列名為購買人的人士，而且 —
 - (i) 有關人等中的每一人，均是代表自己行事的香港永久性居民；或
 - (ii) 有以下情況 —
 - (A) 有關人等中的每一人，均是代表自己行事的；及
 - (B) 在原有協議中列名為購買人的其他人士或各名其他人士，與有關人等屬近親。
- (4) 在第(5)及(6)款的規限下，如可予徵收印花稅的買賣協議中的購買人，並非香港永久性居民，而有證明令署長信納以下事項，則該協議無須根據附表 1 第 1(1C)類，予以徵收買家印花稅 —
 - (a) 該購買人是代表自己行事的；及
 - (b) 該購買人所取得有關的住宅物業(**替代物業**)，是用以替代該購買人單獨擁有或與一名或多於一名其他人士共同擁有的另一個住宅物業(**原物業**)的，而 —
 - (i) 原物業已被市區重建局為其屬《市區重建局條例》(第 563 章)第 2 條所界定的項目而購買，或以其他方式取得；

- (ii) 原物業已根據《收回土地條例》(第 124 章)收回，或已根據該條例第 4A 條藉協議方式被購買；或
 - (iii) 原物業已依據由土地審裁處根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)第 4(1)(b)(i)條作出的售賣令而售賣。
- (5) 為免生疑問，如上述原物業是由 2 名或多於 2 名人士共同擁有 —
- (a) 第(4)款並不規定須於共同擁有人共同取得上述替代物業的情況下方可應用該款；及
 - (b) 每名共同擁有人均可單獨取得一個替代物業，亦可與其他共同擁有人或其他共同擁有人中的任何人，共同取得一個替代物業。
- (6) 如 —
- (a) 第(4)款提述的購買人單獨擁有上述原物業，而該購買人與任何其他人士共同取得上述替代物業；或
 - (b) 第(4)款提述的購買人與一名或多於一名其他人士共同擁有上述原物業，而該購買人與任何並非上述原物業的共同擁有人的人共同取得上述替代物業，
- 則第(2)及(3)款亦適用於有關的可予徵收印花稅的買賣協議，猶如該購買人是香港永久性居民一樣。
- (7) 如有證明令署長信納，可予徵收印花稅的買賣協議，是依據任何法院的判令或命令訂立的，則該協議無須根據附表 1 第 1(1C)類，予以徵收買家印花稅。
- (8) 如有證明令署長信納 —

- (a) 可予徵收印花稅的買賣協議中的任何購買人，在有關交易中，是以受託人或監護人身分為另一人行事；及
 - (b) 該另一人是香港永久性居民，並屬未成年人或精神上無行為能力的人，
- 則署長在按照本條斷定該協議是否須根據附表 1 第 1(1C)類予以徵收買家印花稅時，須將該另一人視為該協議中的購買人，取代該受託人或監護人，而本條須據此適用於該協議。
- (9) 如有證明令署長信納 —
- (a) 可予徵收印花稅的買賣協議中的任何售賣人，在有關交易中，是以受託人或監護人身分為另一人行事；及
 - (b) 該另一人是香港永久性居民，並屬未成年人或精神上無行為能力的人，
- 則署長在按照本條斷定該協議是否須根據附表 1 第 1(1C)類予以徵收買家印花稅時，須將該另一人視為該協議中的售賣人，取代該受託人或監護人，而本條須據此適用於該協議。
- (10) 為免生疑問，可予徵收印花稅的買賣協議如須根據附表 1 第 1(1C)類予以徵收買家印花稅，須按該協議的代價的款額或價值的全數，徵收該印花稅。
- (11) 可根據附表 1 第 1(1C)類就可予徵收印花稅的買賣協議徵收的買家印花稅，是在可就該協議徵收的任何其他印花稅以外另行徵收的。
- (12) 如某文書無須根據附表 1 第 1(1A)類，予以徵收印花稅，它亦無須根據該附表第 1(1C)類，予以徵收買家印花稅。

- (13) 在本條中，2 名或多於 2 名人士如符合以下描述，即屬近親 —
- (a) 如屬有 2 名人士的情況，其中一人是另一人的父母、配偶、子女、兄弟或姊妹；或
 - (b) 如屬有多於 2 名人士的情況，該等人士中的每一人，均是該等人士中每一其他人的父母、配偶、子女、兄弟或姊妹。
- (14) 如可予徵收印花稅的買賣協議(**後簽協議**)，是在 2012 年 10 月 27 日或之後簽立的，而相同的買賣各方已在 2012 年 10 月 27 日之前，按相同的條款，簽立另一份可予徵收印花稅的買賣協議，則本條不適用於後簽協議。

29CC. 交換物業的協議

- (1) 在第(3)款的規限下，如有協議在 2012 年 10 月 27 日或之後簽立，而該協議訂定以任何住宅物業交換任何非住宅物業，則不論是否有為達致價值相等而付出或給予(或同意付出或給予)任何代價 —
- (a) 該協議 —
 - (i) 須當作為一份第 29CB 條所指的可予徵收印花稅的買賣協議；及
 - (ii) 儘管有第 29CB(10)條的規定，須根據附表 1 第 1(1C)類，按該住宅物業的價值予以徵收買家印花稅；及
 - (b) 獲轉讓該住宅物業的人士，須當作該協議中的購買人。
- (2) 在第(3)款的規限下，如有協議在 2012 年 10 月 27 日或之後簽立，而該協議訂定以任何住宅物業交換任何其他

住宅物業，並且有為達致價值相等而付出或給予(或同意付出或給予)的代價，則 —

- (a) 該協議 —
 - (i) 須當作為一份第 29CB 條所指的可予徵收印花稅的買賣協議；及
 - (ii) 儘管有第 29CB(10)條的規定，在第 29F 條的規限下，須根據附表 1 第 1(1C)類，按該代價予以徵收買家印花稅；及
 - (b) 付出或給予(或將會付出或給予)該代價的人士，須當作該協議中的購買人。
- (3) 就根據第(1)或(2)款當作為可予徵收印花稅的買賣協議的協議而言，如有證明令署長信納，該可予徵收印花稅的協議已符合在第 29CB(2)(a)、(b)及(c)條列明的條件中的任何一項，則該協議無須根據附表 1 第 1(1C)類，予以徵收買家印花稅。”。

10. 修訂第 29D 條(住宅物業的售賣轉易契)

- (1) 第 29D(2)(b)(i)條，在“(1AA)”之後 —
加入
“或(1AAB)”。
- (2) 第 29D(3)(a)條，在“(1AA)”之後 —
加入
“或(1AAB)”。
- (3) 第 29D(3)(b)條，在“(1AA)”之後 —
加入
“或(1AAB)”。
- (4) 第 29D(6)(c)(ii)條，在“額外印花稅”之後 —

加入

“或買家印花稅”。

11. 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)

(1) 第 29DA(2)條 —

廢除

“24 個月內，該物業被處置，則該份售賣轉易契可根據附表 1 第 1(1AA)”

代以

“、於附表 1 第 1(1AA)類第 1 欄中指明的各別期間內，該物業被處置，則該份售賣轉易契可根據該”。

(2) 第 29DA(3)條 —

廢除

“上述 24 個月”

代以

“有關的指明”。

12. 加入第 29DB、29DC 及 29DD 條

在第 29DA 條之後 —

加入

“29DB. 可就某些售賣轉易契徵收的買家印花稅：進一步條文

- (1) 除本條其他條文另有規定外，凡住宅物業的售賣轉易契，是在 2012 年 10 月 27 日或之後簽立的，附表 1 第 1(1AAB)類適用於該轉易契。

- (2) 如有證明令署長信納以下事項，售賣轉易契無須根據附表 1 第 1(1AAB)類，予以徵收買家印花稅 —

(a) 該轉易契中的承讓人或各承讓人中的每一人，均是代表自己行事的香港永久性居民；

(b) 以下事項 —

(i) 該轉易契中的承讓人是由以下人士組成 —

(A) 一名或多於一名香港永久性居民；及

(B) 一名或多於一名不屬香港永久性居民的人；

(ii) 該等承讓人屬近親；及

(iii) 他們每一人均是代表自己行事的；或

(c) 以下事項 —

(i) 該轉易契中的承讓人或各承讓人，與該轉易契中的轉讓人或各轉讓人中的每一人屬近親；

(ii) 如該轉易契中有多於一名承讓人，他們亦屬近親；及

(iii) 該承讓人或該等承讓人中的每一人，均是代表自己行事的。

- (3) 凡如第 29D(4)條所述，一份售賣轉易契是依據一份可予徵收印花稅的買賣協議而簽立的，而該轉易契中的承讓人包括一名或多於一名並非在該協議中列名為購買人的人士(新加入者)，則如有證明令署長信納以下事項，該轉易契無須根據附表 1 第 1(1AAB)類，予以徵收買家印花稅 —

(a) 該新加入者或該等新加入者中的每一人，均是代表自己行事的香港永久性居民；或

- (b) 有以下情況 —
- (i) 該新加入者或該等新加入者中的每一人，均是代表自己行事的；及
 - (ii) 在該協議中列名為購買人的人士或各名人士，與該新加入者或該等新加入者屬近親。
- (4) 凡如第 29D(5)條所述，一份售賣轉易契是依據一份可予徵收印花稅的買賣協議而簽立的，則如有證明令署長信納以下事項，該轉易契無須根據附表 1 第 1(AAB)類，予以徵收買家印花稅 —
- (a) 該轉易契中的承讓人，是其中一名在該協議中列名為購買人的人士，而且 —
- (i) 該承讓人是代表自己行事的香港永久性居民；或
 - (ii) 有以下情況 —
 - (A) 該承讓人並非香港永久性居民，但在該協議中列名為購買人的其他人士或各名其他人士，與該承讓人屬近親；及
 - (B) 該承讓人是代表自己行事的；或
- (b) 該轉易契中的承讓人，是若干名在該協議中列名為購買人的人士，而且 —
- (i) 該等承讓人中的每一人，均是代表自己行事的香港永久性居民；或
 - (ii) 有以下情況 —
 - (A) 該等承讓人中的每一人，均是代表自己行事的；及
 - (B) 在該協議中列名為購買人的其他人士或各名其他人士，與該等承讓人屬近親。

- (5) 在第(6)及(7)款的規限下，如售賣轉易契中的承讓人，並非香港永久性居民，而有證明令署長信納以下事項，則該轉易契無須根據附表 1 第 1(AAB)類，予以徵收買家印花稅 —
- (a) 該承讓人是代表自己行事的；及
 - (b) 該承讓人所取得有關的住宅物業(替代物業)，是用以替代該承讓人單獨擁有或與一名或多於一名其他人士共同擁有的另一個住宅物業(原物業)的，而 —
 - (i) 原物業已被市區重建局為其屬《市區重建局條例》(第 563 章)第 2 條所界定的項目而購買，或以其他方式取得；
 - (ii) 原物業已根據《收回土地條例》(第 124 章)收回，或已根據該條例第 4A 條藉協議方式被購買；或
 - (iii) 原物業已依據由土地審裁處根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)第 4(1)(b)(i)條作出的售賣令而售賣。
- (6) 為免生疑問，如上述原物業是由 2 名或多於 2 名人士共同擁有 —
- (a) 第(5)款並不規定須於共同擁有人共同取得上述替代物業的情況下方可應用該款；及
 - (b) 每名共同擁有人均可單獨取得一個替代物業，亦可與其他共同擁有人或其他共同擁有人中的任何人，共同取得一個替代物業。
- (7) 如 —
- (a) 第(5)款提述的承讓人單獨擁有上述原物業，而該承讓人與任何其他人共同取得上述替代物業；或

- (b) 第(5)款提述的承讓人與一名或多於一名其他人士共同擁有上述原物業，而該承讓人與任何並非上述原物業的共同擁有人的人共同取得上述替代物業，
- 則第(2)、(3)及(4)款亦適用於有關的售賣轉易契，猶如該承讓人是在香港永久性居民一樣。
- (8) 如有證明令署長信納以下事項，則售賣轉易契無須根據附表 1 第 1(AAB)類，予以徵收買家印花稅 —
- (a) 該轉易契是依據任何法院的判令或命令訂立的；
- (b) 該轉易契是法院作出的將有關的住宅物業轉讓或歸屬予有關承讓人的判令或命令；或
- (c) 一個按揭物業根據該轉易契，轉讓或歸屬予屬《稅務條例》(第 112 章)第 2 條所指的財務機構的承按人，或轉讓或歸屬予該承按人委任的接管人。
- (9) 如有證明令署長信納 —
- (a) 售賣轉易契中的任何承讓人，在有關交易中，是以受託人或監護人身分為另一人行事；及
- (b) 該另一人是香港永久性居民，並屬未成年人或精神上無行為能力的人，
- 則署長在按照本條斷定該轉易契是否須根據附表 1 第 1(AAB)類予以徵收買家印花稅時，須將該另一人視為該轉易契中的承讓人，取代該受託人或監護人，而本條須據此適用於該轉易契。
- (10) 如有證明令署長信納 —
- (a) 售賣轉易契中的任何轉讓人，在有關交易中，是以受託人或監護人身分為另一人行事；及

- (b) 該另一人是香港永久性居民，並屬未成年人或精神上無行為能力的人，
- 則署長在按照本條斷定該轉易契是否須根據附表 1 第 1(AAB)類予以徵收買家印花稅時，須將該另一人視為該轉易契中的轉讓人，取代該受託人或監護人，而本條須據此適用於該轉易契。
- (11) 為免生疑問，售賣轉易契如須根據附表 1 第 1(AAB)類予以徵收買家印花稅，須按該轉易契的代價的款額或價值的全數，徵收該印花稅。
- (12) 可根據附表 1 第 1(AAB)類就售賣轉易契徵收的買家印花稅，是在可就該轉易契徵收的任何其他印花稅以外另行徵收的。
- (13) 如某文書無須根據附表 1 第 1(I)類，予以徵收印花稅，它亦無須根據該附表第 1(AAB)類，予以徵收買家印花稅。
- (14) 第 29D(6)條(a)、(b)、(c)及(d)段亦為施行本條而適用。
- (15) 在本條中，2 名或多於 2 名人士如符合以下描述，即屬近親 —
- (a) 如屬有 2 名人士的情況，其中一人是另一人的父母、配偶、子女、兄弟或姊妹；或
- (b) 如屬有多於 2 名人士的情況，該等人士中的每一人，均是該等人士中每一其他人的父母、配偶、子女、兄弟或姊妹。
- (16) 在本條及附表 1 第 1(AAB)類中 —
- 承讓人** (transferee)就住宅物業的售賣轉易契而言，指根據該轉易契獲轉讓該物業的人，或該物業根據該轉易契而歸屬的人。
- (17) 在本條中 —

轉讓人 (transferor)就住宅物業的售賣轉易契而言，指根據該轉易契將該物業轉讓或歸屬他人的人。

29DC. 物業交換文書

- (1) 在第(3)款的規限下，如透過在 2012 年 10 月 27 日或之後簽立的文書，將任何住宅物業交換任何非住宅物業，則不論是否有為達致價值相等而付出或給予任何代價 —
 - (a) 該文書 —
 - (i) 須當作為一份第 29DB 條所指的售賣轉易契；及
 - (ii) 儘管有第 29DB(11)條的規定，須根據附表 1 第 1(1AAB)類，按該住宅物業的價值予以徵收買家印花稅；及
 - (b) 獲轉讓該住宅物業的人士，須當作該轉易契中的承讓人。
- (2) 在第(3)款的規限下，如透過在 2012 年 10 月 27 日或之後簽立的文書，將任何住宅物業交換任何其他住宅物業，並且有為達致價值相等而付出或給予的代價，則 —
 - (a) 該文書 —
 - (i) 須當作為一份第 29DB 條所指的售賣轉易契；及
 - (ii) 儘管有第 29DB(11)條的規定，在第 29F 條的規限下，須根據附表 1 第 1(1AAB)類，按該代價予以徵收買家印花稅；及
 - (b) 付出或給予該代價的人士，須當作該轉易契中的承讓人。

- (3) 就根據第(1)或(2)款當作為售賣轉易契的文書而言，如有證明令署長信納，該轉易契已符合在第 29DB(2)(a)、(b)及(c)條列明的條件中的任何一項，則該文書無須根據附表 1 第 1(1AAB)類，予以徵收買家印花稅。

29DD. 重建項目可獲退還買家印花稅

- (1) 即使本條例有任何規定，除第(3)款另有規定外，署長可應已就任何文書繳付買家印花稅的人(**申請人**)的申請，退還該筆買家印花稅，前提是 —
 - (a) 有關的住宅物業是一個地段(**該地段**)，或構成一個地段(**該地段**)的部分；
 - (b) 申請人 —
 - (i) 成為該地段或成為 2 個或多於 2 個地段(包括該地段)(統稱**該等地段**)的擁有人；或
 - (ii) 在成為該地段或該等地段的擁有人後，因以下兩項或其中一項事件而獲政府批出一個新地段(**新地段**) —
 - (A) 將該地段或該等地段的全部或部分，交回政府；
 - (B) 政府根據《收回土地條例》(第 124 章)第 4A 條，藉協議購買的方式，取得該地段或該等地段的全部或部分，或政府根據該條例，收回該地段或該等地段的全部或部分；
 - (c) 任何處於該地段、該等地段或新地段上的建築物，已由申請人拆卸或安排拆卸；
 - (d) 申請人已在或已安排在該地段、該等地段或新地段建造 —

- (i) 一座新的建築物(不論是否住宅物業)；或
 - (ii) (如會建造多於一座新的建築物，不論是否住宅物業)首座新的建築物；及
 - (e) 該座或該首座新的建築物，是在第(2)款指明的限期內建成的。
- (2) 凡 —
- (a) 上述新的建築物或上述首座新的建築物，是在並非新地段的單一地段建造的 —
 - (i) 如該地段是土地審裁處根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)第 4(1)(b)(i)條作出的售賣令的標的，並在有關買賣中售予申請人，則指明限期是以下 3 段時間中最遲屆滿者 —
 - (A) 申請人成為該地段的擁有人的日期後的 6 年；
 - (B) (凡申請人提出申請，要求延長該地段重新發展的建成限期，而土地審裁處應申請批准一段額外限期)該額外限期；或
 - (C) (凡申請人向政府提出一項或多於一項申請，要求修改該地段的租契中的任何條件)達成首項修改的文書的日期後的 6 年；或
 - (ii) 如屬其他情況，指明限期是以下 2 段時間中較遲屆滿者 —
 - (A) 申請人成為該地段的擁有人的日期後的 6 年；或

- (B) (凡申請人向政府提出一項或多於一項申請，要求修改該地段的租契中的任何條件)達成首項修改的文書的日期後的 6 年；
- (b) 上述新的建築物或上述首座新的建築物，是在 2 個或多於 2 個地段建造的 —
 - (i) 如該等地段是土地審裁處根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)第 4(1)(b)(i)條作出的一項或多於一項售賣令的標的，並在有關的一項或多於一項買賣中售予申請人，則指明限期是以下 3 段時間中最遲屆滿者 —
 - (A) 申請人成為該等地段的擁有人或(如有多於一項售賣令)該等地段中的最後一個地段的擁有人的日期後的 6 年；
 - (B) (凡申請人提出申請，要求延長該地段重新發展的建成限期，而土地審裁處應申請批准一段額外限期)該額外限期；或
 - (C) (凡申請人向政府提出一項或多於一項申請，要求修改任何該等地段的租契中的任何條件)達成首項修改的文書的日期後的 6 年；
 - (ii) 如該等地段中有一個或多於一個地段(有關地段)屬第(i)節提述的一項或多於一項售賣令的標的，而該有關地段或該等有關地段在有關的一項或多於一項買賣中售予申請人，則指明限期是以下 3 段時間中最遲屆滿者 —

- (A) 申請人成為該等地段中的最後一個地段的擁有人的日期後的 6 年；
 - (B) (凡申請人提出申請，要求延長該有關地段或該等有關地段重新發展的建成限期，而土地審裁處應申請批准一段額外限期)該額外限期；或
 - (C) (凡申請人向政府提出一項或多於一項申請，要求修改任何該等地段的租契中的任何條件)達成首項修改的文書的日期後的 6 年；或
- (iii) 如屬其他情況，指明限期是以下 2 段時間中較遲屆滿者 —
- (A) 申請人成為該等地段中的最後一個地段的擁有人的日期後的 6 年；或
 - (B) (凡申請人向政府提出一項或多於一項申請，要求修改任何該等地段的租契中的任何條件)達成首項修改的文書的日期後的 6 年；或
- (c) 上述新的建築物或上述首座新的建築物，是在新地段建造的，指明限期是該新地段批予申請人的日期後的 6 年。
- (3) 如 —
- (a) 某住宅物業是由某法人團體(**前者**)根據某文書取得的，而前者已就該文書繳付買家印花稅；
 - (b) 該物業其後以下述方式，轉讓予另一法人團體(**後者**) —
 - (i) 由前者作出轉讓；或

- (ii) 透過一個或多於一個其他法人團體(**第三者**)作出轉讓；及
 - (c) 將該物業轉讓予後者的文書，以及(如適用的話)將該物業轉讓予第三者的文書，憑藉第 45 條無須予以徵收買家印花稅，
則後者亦可根據第(1)款，向署長提出申請，要求將前者就(a)段提述的文書繳付的買家印花稅，退還予後者，而署長須在猶如後者是已經繳付買家印花稅的人的情況下，看待該申請。
- (4) 為施行本條，就已分成不分割份數的地段而言，在任何人是該地段所有不分割份數的法定擁有人之前，該人不屬成為該地段的擁有人。
- (5) 就第(1)(e)款而言，凡建築事務監督於某日期，根據《建築物條例》(第 123 章)第 21(2)(a)條，就任何建築物發出佔用許可證，該日期即屬該建築物的建成日期。
- (6) 在本條中 —
- 地段** (lot)具有《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)第 2(1)條給予該詞的涵義。”。

13. 修訂第 29H 條(豁免及寬免)

第 29H(3)(a)條 —

廢除

“及(1B)”

代以

“、(1B)及(1C)”。

14. 修訂第 44 條(向獲豁免機構作出饋贈的寬免)

第 44(1)條 —

廢除

“或(1AA)”

代以

“、(1AA)或(1AAB)”。

15. 修訂第 45 條(相聯法人團體之間的轉易契的寬免)

第 45(1)條 —

廢除

“或(1AA)”

代以

“、(1AA)或(1AAB)”。

16. 加入第 63A 條

在第 63 條之後 —

加入

“63A. 修訂附表 1

財政司司長可藉憲報公告，修訂附表 1 第 1(1AA)、(1AAB)、(1B)或(1C)類第 2 欄指明的百分率。”。

17. 加入第 70 條

在附表 1 之前 —

加入

“70. 關於《2012 年印花稅(修訂)條例》的過渡性條文

(1) 在本條中 —

有關文書 (relevant instrument)指根據附表 1 第 1(1AA)類第 2 部或第 1(1B)類第 2 部可予徵收額外印花稅的文書；

附加額外印花稅 (additional special stamp duty)就有關文書而言，指以下兩者的差額 —

(a) 在《修訂條例》於憲報刊登之日前須就該文書繳付的額外印花稅的數額；及

(b) 在《修訂條例》於憲報刊登當日須就該文書繳付的額外印花稅的數額；

《修訂條例》 (Amendment Ordinance)指《2012 年印花稅(修訂)條例》(2012 年第 號)。

(2) 就任何有關文書而言，如就該文書加蓋須就它繳付的附加額外印花稅的印花的期限，若無本條規定便會是在《修訂條例》於憲報刊登之日之前開始，則該期限須以自《修訂條例》於憲報刊登之日翌日起計的 30 日限期取代。

(3) 就任何可予徵收買家印花稅的文書而言，如就該文書加蓋印花的期限，若無本條規定便會是在《修訂條例》於憲報刊登之日之前開始，則該期限須以自《修訂條例》於憲報刊登之日翌日起計的 30 日限期取代。”。

18. 修訂附表 1

(1) 附表 1 —

廢除

“[第 2、4、5、5A、13、18D、19、19A、20、29、29A、29C、29CA、29D、29DA、”

代以

“[第 2、4、5、5A、13、18D、19、19A、20、29、29A、29C、29CA、29CB、29CC、29D、29DA、29DB、29DC、”。

- (2) 附表 1，在“條及附表 2”之前 —

加入

“、63A 及 70”。

- (3) 附表 1，第 1(1AA)類，第 1 欄，在(a)段之前 —

加入

“第 1 部 — 適用於在 2010 年 11 月 20 日或之後但在 2012 年 10 月 27 日之前取得的住宅物業”。

- (4) 附表 1，第 1(1AA)類，在註 1 之前 —

加入

“第 2 部 — 適用於在 2012 年 10 月 27 日或之後取得的住宅物業

- | | |
|---|----------------------|
| (a) 如在取得有關住宅物業之日起計的 6 個月內，該物業被處置 | (A) (a) 代價款額或價值的 20% |
| (b) 如在取得有關住宅物業之日起計的 12 個月內(但在該日起計滿 6 個月後)，該物業被處置 | (b) 代價款額或價值的 15% |
| (c) 如在取得有關住宅物業之日起計的 36 個月內(但在該日起計滿 12 個月後)，該物業被處置 | (c) 代價款額或價值的 10% |

(B) 與第(1)分類指明的適用於售賣轉易契的期限相同

(C) 與第(1)分類指明的須就售賣轉易契負法律責任的買賣各方相同”。

- (5) 附表 1，在第 1(1AA)類之後 —

加入

“(1AAB) 可予徵收買家印花稅的售賣轉易契

(A) 代價款額或價值的 15%

(B) 與第(1)分類指明的適用於售賣轉易契的期限相同

(C) 承讓人”。

註

本分類受第29D、29DB及29DC條規限

- (6) 附表 1，第 1(1B)類，第 1 欄，在(a)段之前 —

加入

“第 1 部 — 適用於在 2010 年 11 月 20 日或之後但在 2012 年 10 月 27 日之前取得的住宅物業”。

- (7) 附表 1，第 1(1B)類，在註 1 之前 —

加入

“第 2 部 — 適用於在 2012 年 10 月 27 日或之後取得的住宅物業

- | | |
|--|---|
| <p>(a) 如在取得有關住宅物業之日起計的 6 個月內，該物業被處置</p> <p>(b) 如在取得有關住宅物業之日起計的 12 個月內(但在該日起計滿 6 個月後)，該物業被處置</p> <p>(c) 如在取得有關住宅物業之日起計的 36 個月內(但在該日起計滿 12 個月後)，該物業被處置</p> | <p>(A) (a) 代價款額或價值的 20%</p> <p>(b) 代價款額或價值的 15%</p> <p>(c) 代價款額或價值的 10%</p> <p>(B) 與第(1A)分類指明的適用於買賣協議的期限相同</p> <p>(C) 與第(1A)分類指明的須就買賣協議負法律責任的買賣各方相同”。</p> |
|--|---|
- (8) 附表 1，在第 1(1B)類之後 —
加入
- | | |
|-----------------------------|---|
| <p>“(1C) 可予徵收買家印花稅的買賣協議</p> | <p>(A) 代價款額或價值的 15%</p> <p>(B) 與第(1A)分類指明的適用於買賣協議的期限相同</p> <p>(C) 購買人”。</p> |
|-----------------------------|---|

- 註 1
本分類受第 29C、29CB 及 29CC 條規限
- 註 2
如第 29A(1)條中**買賣協議**的定義(h)段提述的由購買人作出的提名或發出的指示，是惠及該購買人的父母、配偶、子女、兄弟或姊妹作出或發出的(而不論是否亦惠及該購買人)，該提名或指示無須予以徵收買家印花稅
- 註 3
第 1(1A)類附註適用於根據本分類可予徵收的買家印花稅，一如它們適用於根據第 1(1A)類可予徵收的印花稅；但就買家印花稅而言，一個人及其兄、弟、姊或妹亦視為同一人

第 3 部

對《印花稅(指明文書)公告》的修訂

19. 修訂《印花稅(指明文書)公告》

《印花稅(指明文書)公告》(第 117 章, 附屬法例 B)現予修訂, 修訂方式列於第 20 條。

20. 修訂附表(指明的文書)

(1) 附表, 第 1 部, 第 1 項 —

廢除

“或(1AA)”

代以

“、(1AA)或(1AAB)”。

(2) 附表, 第 1 部, 第 2 項 —

廢除

“或(1B)”

代以

“、(1B)或(1C)”。

摘要說明

本條例草案旨在修訂《印花稅條例》(第 117 章)(*該條例*), 如住宅物業是在 2012 年 10 月 27 日或之後取得, 並於取得該物業後的 36 個月內被處置, 則某些關於該物業的買賣協議及售賣轉易契須予以徵收較高的額外印花稅; 本條例草案亦就某些於該日期或之後簽立的住宅物業買賣協議及售賣轉易契徵收一項稱為「買家印花稅」的新稅項。

2. 草案第 1 條列出簡稱, 並訂明條例草案(當制定為條例後)須當作自 2012 年 10 月 27 日起開始實施。
3. 草案第 3 條在該條例第 2(1)條加入**買家印花稅**的新定義。
4. 草案第 4 條修訂該條例第 4 條, 訂明就某文書負有法律責任加蓋買家印花稅印花的人, 在該文書沒有就該印花稅加蓋適當印花的情況下, 亦負有法律責任繳付就該文書而須繳付的罰款。
5. 草案第 5(1)條在該條例第 29A(1)條加入**永久性居民身分證、香港永久性居民及精神上無行為能力的人**的新定義。
6. 草案第 5(2)至(5)、7(1)、(2)及(4)至(6)、10 及 13 條分別修訂該條例第 29A、29C、29D 及 29H 條, 使該等條文的適用範圍, 延展至根據該條例附表 1 第 1(1C)或(1AAB)類可予徵收買家印花稅的買賣協議或售賣轉易契。
7. 草案第 6 及 7(3)條分別對該條例第 29B(6)及 29C(5)條作相應修訂。
8. 草案第 8 條修訂該條例第 29CA 條, 刪去對 24 個月的提述。可予徵收印花稅的買賣協議的額外印花稅涵蓋期, 會於該條例附表 1 第 1(1B)類第 1 欄指明。
9. 草案第 9 條在該條例加入新的第 29CB 及 29CC 條。第 29CB 條就可予徵收印花稅的買賣協議徵收買家印花稅, 除在某些例外情況

下，如住宅物業的可予徵收印花稅的買賣協議是於 2012 年 10 月 27 日或之後簽立的，則須就該協議徵收買家印花稅。第 29CC 條就於該日期或之後簽立的某些交換不動產的協議徵收買家印花稅。

10. 草案第 11 條修訂該條例第 29DA 條，刪去對 24 個月的提述。售賣轉易契的額外印花稅涵蓋期，會於該條例附表 1 第 1(1AA)類第 1 欄指明。
11. 草案第 12 條在該條例加入新的第 29DB、29DC 及 29DD 條。第 29DB 條就售賣轉易契徵收買家印花稅，除在某些例外情況下，如住宅物業的售賣轉易契是於 2012 年 10 月 27 日或之後簽立的，則須就該售賣轉易契徵收買家印花稅。第 29DC 條就於該日期或之後簽立的某些達成不動產的交換的文書徵收買家印花稅。第 29DD 條訂定重建項目建成時可獲退還買家印花稅的條文。
12. 草案第 14 條修訂該條例第 44 條，使向獲豁免機構作出饋贈的寬免，亦涵蓋買家印花稅。
13. 草案第 15 條修訂該條例第 45 條，使就相聯法人團體之間的轉讓提供的寬免，亦涵蓋買家印花稅。
14. 草案第 16 條在該條例加入新的第 63A 條，使財政司司長可修訂額外印花稅及買家印花稅的稅率。
15. 草案第 17 條在該條例加入新的第 70 條，就因條例草案制定為條例後，因其施行所具有的追溯力而需要作出的過渡性安排訂定條文。
16. 草案第 18 條修訂該條例附表 1，指明額外印花稅的新稅率及買家印花稅的稅率、就有關文書加蓋印花的期限及有法律責任繳付該等印花稅的人。
17. 草案第 20 條修訂《印花稅(指明文書)公告》(第 117 章，附屬法例 B)的附表，以准許以電子加蓋印花的方式繳付買家印花稅。

《入境條例》(第 115 章)下
香港特別行政區永久性居民的定義

任何人如屬以下任何一項，即為香港特別行政區永久性居民 —

- (a) 在香港特別行政區成立以前或以後在香港出生的中國公民。
- (b) 在香港特別行政區成立以前或以後通常居於香港連續 7 年或以上的中國公民。
- (c) 中國公民在香港特別行政區成立以前或以後在香港以外所生的中國籍子女，而在該子女出生時，該中國公民是符合(a)或(b)項規定的人。
- (d) 在香港特別行政區成立以前或以後持有效旅行證件進入香港、通常居於香港連續 7 年或以上並以香港為永久居住地的非中國籍的人。
- (e) 在香港特別行政區成立以前或以後(d)項的香港特別行政區永久性居民在香港所生的未滿 21 歲的子女，而在該子女出生時或年滿 21 歲前任何時間，其父親或母親已享有香港居留權。
- (f) (a)至(e)項的居民以外在香港特別行政區成立以前只在香港有居留權的人。

建議的影響

對財政及公務員的影響

建議調整額外印花稅及引入買家印花稅，並非為了增加收入以達致財政或預算方面的目的，儘管有關建議預期會為政府帶來額外收入。額外收入款額將視乎新措施涵蓋的交易數目及價值而定，現時無法作出估算。

2. 有關部門將會盡量調撥現有資源以應付有關建議所衍生的額外工作和行政費用。

對經濟的影響

3. 增加額外印花稅會進一步增加投機成本。我們預期有關交易會顯著減少，尤以短期轉售為甚。買家印花稅預期會有效減低非香港永久性居民買家的需求，從而讓供應緊張的住宅物業可優先滿足香港永久性居民的房屋需要。總括而言，在全球資金過盛及利率超低的情況下，建議的兩項措施預期可遏抑物業市場進一步升溫，保障本港宏觀經濟及金融體系穩定。

對可持續發展的影響

4. 有關措施旨在確保物業市場健康平穩發展，這對香港整體社會的可持續發展至為重要。