

立法會參考資料摘要

《印花稅條例》 (第 117 章)

《2013 年印花稅(修訂)條例草案》

引言

在二零一三年三月二十六日的會議上，行政會議建議，行政長官指令《2013 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。條例草案旨在實施以下進一步應付物業市場過熱的新措施：

- (a) 增加住宅物業和非住宅物業交易的從價印花稅稅率如下：

物業代價款額或市值 (以較高者為準)	現時的從價 印花稅稅率	建議的從價 印花稅稅率
不超逾 2,000,000 元	100 元	1.50%
2,000,001 元至 3,000,000 元	1.50%	3.00%
3,000,001 元至 4,000,000 元	2.25%	4.50%
4,000,001 元至 6,000,000 元	3.00%	6.00%
6,000,001 元至 20,000,000 元	3.75%	7.50%
20,000,001 元或以上	4.25%	8.50%

註：稅階之間設有特別寬減。

建議的從價印花稅稅率適用於所有物業交易，但下述關乎住宅物業的交易除外：

- (i) 買家／承讓人 是香港永久性居民，而他／他們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¹。當有多於一份須予徵收印花稅的文書（如買賣協議或售賣轉易契）時，購買有關住宅物業的日期以訂立第一份有關文書的日期為準²；或
- (ii) 其中一名買家／承讓人 是香港永久性居民，而共同購買有關住宅物業的其他買家／承讓人（不論是否香港永久性居民），都是該名香港永久性居民的近親（即父母、配偶、子女、兄弟或姊妹），而他們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；

¹ 一名已擁有一個非住宅物業的買家／承讓人在購買住宅物業時，無須按已調整的從價印花稅稅率繳稅，條件是他／她在購買該物業當日，並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人。根據《印花稅條例》（《條例》）第 29A(1)條，物業的批准用途屬住宅或是非住宅，會按照以下文書來釐定：

- (a) 政府租契或政府租契協議；
- (b) 《建築物管理條例》（第 344 章）第 2 條所指的公契；
- (c) 根據《建築物條例》（第 123 章）第 21 條發出的佔用許可證；或
- (d) 印花稅署署長所信納對該物業的批准用途有效地予以限制的任何其他文書，例如新訂的城市規劃法例。

一個物業如根據上述任何文書不可以全部或部分作住宅用途，則會視作非住宅物業。

² 如一名並非香港任何其他住宅物業實益擁有人的香港永久性居民在同一日購買數個住宅物業，並就此訂立了數份協議，則在該日最早訂立的協議會按舊稅率繳稅，其餘協議則按新稅率繳稅。該名香港永久性居民須就所訂立的每一份買賣協議聲明他／她在訂立協議時是否香港任何其他住宅物業的實益擁有人，以便為首個住宅物業申請豁免按新稅率繳稅。

- (b) 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，使其與住宅物業交易的現行安排一致；以及
- (c) 賦權財政司司長可透過先訂立後審議的附屬法例形式，調整從價印花稅的稅階，以及現有和建議的從價印花稅稅率。

理據

2. 二零一二年十月，政府推出經調高的額外印花稅和引入買家印花稅，以應付住宅物業市場過熱的問題。這兩項措施已見成效，不論是投機人士短期轉售物業的個案，還是非香港永久性居民買家購買住宅物業的數目，都有所減少。樓價升勢暫緩，二零一二年十一月及十二月的成交量急挫。

3. 不過，在低息環境和資金充裕的情況下，住宅物業市場在二零一三年年初再次出現亢奮的跡象。住宅物業市場顯然正進一步偏離經濟基調，而樓市的泡沫風險也日益加劇³。與此同時，非住宅物業市場也出現過熱的跡象，零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈都交投暢旺，價格在二零一二年不斷攀升⁴。

4. 基於上述情況，我們認為有需要再次推出需求管理措施，以遏抑本地對住宅及非住宅物業的需求。措施適用於所有人士，但購買住宅物業而在置業當日在香港沒有擁有其他住宅物業的香港永久性居民除外。在二零一三年二月二十二

³ 整體樓價在二零一三年一月重拾升軌，按月上升 2%。更令人擔心的是，樓市新一輪的升勢在中小型單位市場(即實用面積少於 70 平方米的住宅單位)更為明顯，樓價在二零一三年一月上升 2%，較二零零八年的近期低位累計上升 124%。至於豪宅市場，估計由於較受買家印花稅和經調高的額外印花稅影響，樓價在一月只微升 0.7%。從送交土地註冊處註冊的買賣協議數目可見，住宅物業在二零一三年一月和二月錄得每月平均 5 900 宗成交個案，與二零一二年十二月僅 3 300 宗的低位比較，成交量也顯著反彈。

⁴ 零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈的售價，在二零一二年分別累計躍升 40%、23%及 44%。相比於二零零九年的近期低位，這些物業的售價已急升 148%至 202%。二零一二年全年計，零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈的成交量較二零一一年分別上升 23%、9%及 30%。

日諮詢行政會議後，政府在同日公布上文第 1(a)至(c)段所述的新需求管理措施。

5. 我們希望，擬議的新一輪措施可以加強對住宅物業需求的管理，打擊非住宅物業的短期轉售活動，從而紓緩供求失衡的情況，令本地物業市場平穩發展。

6. 鑑於物業市場對價格變動非常敏感，我們須表明建議的新措施待條例草案獲得通過後會於公布後立即生效，以確保沒有人可在新措施公布後而相關修訂條例尚待通過期間從中取利。因此，我們在草案中建議新措施的生效日期為二零一三年二月二十三日，即公布日（二零一三年二月二十二日）翌日。稅務局會記錄由二零一三年二月二十三日至修訂條例（如獲通過）刊憲當日這段期間的一切物業交易，並於該刊憲日期後發出繳付少付的從價印花稅稅款通知書。

條例草案的重點

7. 條例草案的重點載於下文各段。

(a) 增加從價印花稅稅率

8. 草案建議把現時適用於住宅物業和非住宅物業的從價印花稅稅率大致上增加一倍⁵，藉增加購買成本來減少對住宅物業和非住宅物業的即時需求。建議的新稅率對準買家／承讓人的影響表列如下：

⁵ 就價值少於二百萬元的物業而言，政府在二零零七年把從價印花稅由原來的 0.75% 調低至定額 100 元。假如我們只把原來的定額稅款增加一倍，恐怕買家會爭相吸納這類低價物業，因而推高這類物業的價格。故此，在為這個價格範圍內的物業釐定新稅率時，我們認為有需要參照原有的 0.75%，並據此把建議稅率定為 1.50%。

假定的物業價值	按現行稅率須繳付的從價印花稅	按建議稅率須繳付的從價印花稅	增加的金額和百分比
2,000,000 元	100 元	30,000 元	29,900 元 (299 倍)
3,000,000 元	45,000 元	90,000 元	45,000 元 (100%)
4,000,000 元	90,000 元	180,000 元	90,000 元 (100%)
6,000,000 元	180,000 元	360,000 元	180,000 元 (100%)
20,000,000 元	750,000 元	1,500,000 元	750,000 元 (100%)
25,000,000 元	1,062,500 元	2,125,000 元	1,062,500 元 (100%)

B 綜合各項印花稅稅率的一覽表見附件 B。

(b) 香港永久性居民的例外情況

9. 政府現行的政策，是優先照顧香港永久性居民的住屋需要。我們明白任何針對物業市場過熱問題而推行的新措施，都應該避免不必要地加重渴望置業的香港永久性居民的財政負擔。因此，就上文第 1(a)段所述適用於買家／承讓人為香港永久性居民的例外情況而言，條例草案會沿用買家印花稅制度的香港永久性居民定義。該制度由立法會現正審議的《2012 年印花稅(修訂)條例草案》(2012 年修訂條例草案)訂立，所採用的香港永久性居民定義為：

- (a) 根據《人事登記條例》(第 177 章)發出的有效永久性居民身分證持有人；或
- (b) 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分證的人士。

(c) 未成年及精神上無行為能力的人

10. 草案建議，所有買家／承讓人在購買住宅物業時，都必須代表自己行事，方可獲豁免繳付經調整的從價印花稅，但未成年或精神上無行為能力的香港永久性居民則不在此限，因為他們沒有能力訂立具法律約束力的協議，現實上須由他人代其行事。買家或承讓人如只是在交易中擔任未成年或精神上無行為能力的人的受託人或監護人，應按舊有的從價印花稅稅率繳付稅款，但該名未成年或精神上無行為能力的人不可以是香港任何其他住宅物業的實益擁有人。擬議的豁免與 2012 年修訂條例草案訂立的買家印花稅制度所提供的豁免相若。

(d) 住宅物業的實益擁有人

11. 假如買家／承讓人是香港永久性居民，當他們向稅務局呈交有關交易文件以加蓋印花時，須同時聲明他們是香港永久性居民，並且不是香港任何其他住宅物業的實益擁有人，方可獲豁免按經調高的稅率徵收從價印花稅。假如買家／承讓人並非香港永久性居民，而是香港永久性居民的近親，則須聲明他們在與該名香港永久性居民近親聯名購買住宅物業時，並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人，方享有上文第 1(a)(ii)段所述的擬議豁免。稅務局會根據入境事務處及土地註冊處的記錄，核對聲明書的內容。

12. 如果買家／承讓人是香港永久性居民，稅務局在核對該名買家／承讓人在購買物業當日是否持有住宅物業時，會查核土地註冊處所備存的記錄。在購買新住宅物業前，香港永久性居民如已就出售其原有住宅物業簽署可予徵收印花稅的買賣協議，則不會被視為其原有住宅物業的實益擁有人。因此，他們只須就購買新住宅物業按舊有稅率繳付從價印花稅。然而，如果當中任何處置原有住宅物業的交易未能完成（即買賣協議被取消、廢止或撤銷，又或在其他情況下未予履行），稅務局會就新購的住宅物業向他們追回反映新舊稅率差額的印花稅稅款。

(e) 少付從價印花稅的法律責任

13. 如從價印花稅是因指明的物業代價低於市值而少付，則買賣雙方須共同及個別承擔向稅務局繳付所欠稅款的法律責任，這個做法與《條例》的現有條文相符。不過，我們在條例草案中建議，如果從價印花稅是因為買家／承讓人所作出的法定聲明而少付（即其後證實買家／承讓人在作出聲明之時並非香港永久性居民，又或他們是香港其他住宅物業的實益擁有人），則繳付新舊稅率差額的印花稅稅款的法律責任只須由買家／承讓人承擔。

(f) 其他特定情況的豁免

14. 參考過現行的額外印花稅制度及擬議的買家印花稅制度後，我們建議在下列情況下豁免按經調高的稅率徵收從價印花稅（即視乎情況，按舊有的從價印花稅稅率徵收）：

- (a) 近親⁶之間買賣或轉讓住宅物業，不論他們是否香港永久性居民，以及他們在購買或轉讓該物業當日是否香港任何其他住宅物業的實益擁有人（按舊有的從價印花稅稅率徵收）；
- (b) 提名⁷一名或多名近親（不論他們是否香港永久性居民）簽立住宅物業轉易契，而該名或該等近親在提名當日為香港其他住宅物業的實益擁有人（按舊有的從價印花稅稅率徵收）。根據現行制度，如該等近親在提名當日並非香港其他住宅物業的實益擁有人，則無須繳付任何從價印花稅；

⁶ 根據現行《條例》及2012年修訂條例草案，“近親”指：

(a) 父母、配偶或子女（就從價印花稅而言）；或

(b) 父母、配偶、子女、兄弟或姊妹（就額外印花稅及買家印花稅而言）。

我們在草案中建議從寬界定“近親”（即包括父母、配偶、子女、兄弟或姊妹），有關統一定義適用於所有類別的不動產印花稅。

⁷ 根據現行《條例》，提名近親簽立物業轉易契並不構成繳付從價印花稅的法律責任。為防止避稅，我們建議修訂相關條文，述明現時的豁免只適用於在提名當日並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人的近親。

- (c) 住宅物業或非住宅物業的買賣或轉讓是由法院命令進行或依據法院命令進行，該等法院命令包括承按人所取得的止贖令，而承按人不論是否屬《稅務條例》(第 112 章)第 2 條所指的財務機構，也可獲豁免(按舊有的從價印花稅稅率徵收)；
- (d) 承按人如屬《稅務條例》第 2 條所指的財務機構，或該承按人所委任的接管人，透過轉讓取得已承按的住宅物業或非住宅物業(按舊有的從價印花稅稅率徵收)；
- (e) 住宅物業或非住宅物業的轉讓，而該物業僅關乎已離世人士的產業(即憑藉遺囑、無遺囑繼承法或生存者取得權而作出的轉讓)(完全豁免從價印花稅)；
- (f) 相聯法人團體之間進行住宅物業或非住宅物業買賣或轉讓(完全豁免從價印花稅)；
- (g) 把住宅物業或非住宅物業售予或轉讓予政府(完全豁免從價印花稅)；
- (h) 購買住宅物業或非住宅物業(包括空地)以作重新發展用途(按舊有的從價印花稅稅率徵收)；
- (i) 任何人購買住宅物業或非住宅物業，以取代其擁有的另一物業⁸，而後者是因受重建項目影響而被市區重建局購入或取得，或被政府根據《收回土地條例》(第 124 章)收回，或按土地審裁處根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)作出的售賣令而出售(按舊有的從價印花稅稅率徵收)；以及
- (j) 根據《稅務條例》第 88 條獲豁免繳稅的慈善機構所獲餽贈的住宅物業或非住宅物業(完全豁免從價印花稅)。

⁸ 在所述情況下，受影響的人士須先處置其被取代的物業，然後購入新的物業作為替代品，方可享有建議的豁免而不用按經調高的從價印花稅稅率繳稅。此外，新購入的物業類別必須跟被取代的物業一樣，即一個住宅物業取代另一個住宅物業。

(g) 退回反映新舊稅率差額的印花稅稅款

15. 一如上文第 12 段所述，假如香港永久性居民在購買新住宅物業時已處置其原有的全部住宅物業（“先賣後買”），他們只須按舊稅率繳付從價印花稅。香港永久性居民買家／承讓人如果在處置原有住宅物業（該原有住宅物業必須是他們唯一擁有的其他住宅物業）之前購買新住宅物業（“先買後賣”），便須先就新購物業的文書（適用文書）按新稅率繳付從價印花稅。不過，草案建議為此設立退回稅款機制。根據擬議的機制，香港永久性居民買家／承讓人在完成其原有住宅物業的交易後，可於適用文書日期起計的兩年內提出申請，稅務局會就新購物業退回反映新舊稅率差額的印花稅稅款，條件是有關買家／承讓人必須已於適用文書日期起計六個月內簽立買賣協議以處置其原有住宅物業。

16. 為免窒礙重建，我們也建議在草案內訂明，當局會設立退回稅款機制，讓為建造新樓宇而取得有關地段之上的不動產的人士，可獲按舊稅率計算稅款，從而獲退回部份的印花稅款額，條件是在有關地段之上的新造樓宇須在六年內建成。與 2012 年修訂條例草案內有關買家印花稅的規定一樣，上述建議列為退款條件的“六年期”，在有關發展商成為重建所涉及的整個地段的擁有人時方開始計算。當發展商取得新造樓宇的佔用許可證，便會被視為已經完成有關的建造項目。

(h) 以住宅物業換取住宅物業／非住宅物業

17. 《條例》規定，交換協議或落實交換的文書的印花稅僅按“為達到相等價值而付出的代價”（即支付相關物業價值差額的款項）徵收，而非按各個相關物業的十足價值徵收。條例草案建議，有關以住宅物業換取住宅物業／非住宅物業的“為達到相等價值而付出的代價”，其從價印花稅會按舊稅率計算，條件是在相關文書訂立當日，締約雙方均須為代表自己行事的香港永久性居民，而他／她並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人，又或締約雙方屬近親關係，他們均代表自己行事。

(i) 提前徵收非住宅物業交易從價印花稅的時間

18. 在一九九二年之前，住宅物業和非住宅物業交易都無須在售賣轉易契簽立前繳付印花稅。為了遏抑炒賣活動，自一九九二年的法例修訂生效後，就住宅物業交易而言，由原來在售賣轉易契簽立時始須繳付印花稅改為在買賣協議簽署時便要繳付，而在售賣轉易契簽立時只須繳付象徵式的 100 元印花稅。

19. 就非住宅物業交易而言，在買賣協議簽署時無須繳付任何印花稅，從價印花稅只在售賣轉易契簽立時徵收。為使住宅物業交易和非住宅物業交易的徵稅安排一致，我們建議提前徵收非住宅物業交易印花稅的時間，由在售賣轉易契簽立時徵收，改為在買賣協議簽署時徵收。上述建議措施，配合有關增加住宅物業和非住宅物業交易從價印花稅稅率的建議，可望防止住宅物業市場的投機或投資活動轉移至非住宅物業市場。

(k) 調整從價印花稅稅階和稅率的權力

20. 草案建議賦權財政司司長可透過先訂立後審議的附屬法例形式，調整從價印花稅的稅階以及現有和擬議從價印花稅的稅率，以便在有需要時可因應市場情況作出適時調整。

其他方案

21. 要實施上述建議，必須修訂《條例》，別無其他選擇。

條例草案

22. 條例草案的主要條文如下：

- (a) 草案第 1 條列出簡稱，並規定草案所加入的新的主要條文，須當作自二零一三年二月二十三日起實施。

- (b) 草案第 3 條修訂《條例》第 15 條，以禁止未加蓋印花的非住宅物業的可予徵收印花稅的買賣協議於土地註冊處註冊。
- (c) 草案第 6 條就《條例》第 IIIA 部加入的新條文修改該部的標題。
- (d) 草案第 8(4)條在《條例》第 29A(1)條中加入“永久性居民身分證”、“承讓人”、“香港永久性居民”、“精神上無行為能力的人”及“轉讓人”的新的定義。
- (e) 草案第 8(5)、16(1)至(9)和 24(15)條分別修訂《條例》第 29A(5)和 29D 條及附表 1 第 1(1A)類註 1，以將根據該類徵收的從價印花稅的適用範圍，擴及非住宅物業的買賣協議。草案第 5 及 20 條因而廢除《條例》第 26 及 29E 條，該等條文關乎不動產的衡平法產業權或權益的買賣協議。
- (f) 草案第 9 條在《條例》中加入新的第 29AB 至 29AH 條。第 29AB 條規定某些提名或指示，並不包括在《條例》第 29A(1)條中“買賣協議”的現行定義之內。第 29AC 及 29AD 條分別列出住宅物業的實益擁有人及近親的涵義，而第 29AE 至 29AG 條則就如何在不同處境中斷定取得或處置不動產的日期，訂定條文。上述兩條條文為加入第 IIIA 部中的新條文，作釋義之用。第 29AH 條另就涉及未成年人或精神上無行為能力的人的文書，作出規定。
- (g) 草案第 10 條在《條例》中加入新的第 29AI 至 29AQ 條。第 29AI 條使不動產的售賣轉易契一般須按《條例》附表 1 第 1(1)類中根據(草案第 24(5)條加入的)新的第 1 標準調高的稅率，予以徵收從價印花稅。新的第 29AJ 至 29AQ 條規定的某些轉易契，仍然按《條例》附表 1 第 1(1)類中的現行稅率，予以徵收從價印花稅。該等稅率列於(草案第 24(4)條加入的)第 2 標準標題之下。上述文書其中包括：

- (i) 於取得住宅物業的日期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，取得首述的物業的售賣轉易契(第 29AJ 條)；
 - (ii) 近親之間的某些住宅物業的售賣轉易契(第 29AK 條)；及
 - (iii) 關乎替代根據某些條例所處置物業的售賣轉易契(第 29AL 條)。
- (h) 草案第 13 條在《條例》中加入新的第 29BA 至 29BI 條。第 29BA 條使不動產的買賣協議一般須按《條例》附表 1 第 1(1A)類中根據(草案第 24(13)條加入的)新的第 1 標準調高的稅率，予以徵收從價印花稅。新的第 29BB 至 29BI 條規定的某些協議，仍然按《條例》附表 1 第 1(1A)類中的現行稅率，予以徵收從價印花稅。該等稅率列於(草案第 24(12)條加入的)第 2 標準標題之下。上述文書其中包括：
- (i) 於取得住宅物業的日期並非任何其他住宅物業的實益擁有人的香港永久性居民，取得首述的物業的買賣協議(第 29BB 條)；
 - (ii) 近親之間的某些住宅物業的買賣協議(第 29BC 條)；及
 - (iii) 關乎替代根據某些條例所處置物業的買賣協議(第 29BD 條)。
- (i) 草案第 18 條在《條例》第 IIIA 部中加入另外的新條文如下：
- (i) 第 29DE 條規定重建項目可於完成時獲退還部分從價印花稅；
 - (ii) 第 29DF 條規定，在取得另一住宅物業後的某指明的限期內處置某舊有住宅物業，在若干情況下可獲退還部分從價印花稅；

- (iii) 第 29DG 條訂明，在取得另一住宅物業後未有完成處置某舊有住宅物業，在若干情況下須繳付更多的從價印花稅；及
- (iv) 第 29DH 條訂明，某文書中的承讓人或購買人在若干情況下就少付從價印花稅負法律責任。
- (j) 草案第 22 條在《條例》中加入新的第 63B 條，使財政司司長能夠藉憲報公告，修訂《條例》附表 1 第 1(1)及(1A)類中的從價印花稅價值級別及稅率。
- (k) 草案第 23 條在《條例》中加入新的第 71 條，以就過渡性事宜訂定條文，該等事宜包括因為本條例草案所加入的有關新條文具追溯效力而衍生者。

立法程序時間表

23. 立法程序時間表會如下：

刊登憲報	二零一三年四月五日
首讀及開始二讀辯論	二零一三年四月十七日
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

24. 建議符合《基本法》，包括有關人權的條文。擬議的法例修訂不會影響《條例》現有的約束力。建議對經濟、財政和公務員及可持續發展的影響載於附件 C。建議對生產力、環境及家庭沒有影響。

C

公眾諮詢

25. 措施公布後，我們先後為相關持份者如香港律師會、香港地產建設商會及地產代理監管局舉行簡介會。我們亦於

二零一三年三月二十六日舉行的房屋事務委員會及財經事務委員會聯席會議上，向議員簡介建議。整體而言，這些從需求管理方面進一步應付過熱的物業市場的新措施的目標獲得社會普遍支持。

宣傳安排

26. 我們會於二零一三年四月五日就條例草案發出新聞稿。

查詢

27. 如對本參考資料摘要有疑問，可向財經事務及庫務局首席助理秘書長（庫務）（收入）關如璧女士查詢（電話號碼：2810 2370）。

財經事務及庫務局
二零一三年四月

《2013 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 15 條(未加蓋適當印花的文書不得接納為證據等).....2
4.	修訂第 25 條(某些轉易契可予徵收的印花稅).....2
5.	廢除第 26 條(售賣不動產的衡平法產業權或權益的合約等可予徵收的印花稅).....2
6.	修訂第 IIIA 部標題(售賣不動產的協議).....3
7.	加入第 IIIA 部第 1 分部標題.....3
第 1 分部 — 導言	
8.	修訂第 29A 條(第 IIIA 部的釋義及適用範圍).....3
9.	加入第 29AB 至 29AH 條.....5

條次	頁次
29AB.	不屬買賣協議的提名或指示.....5
29AC.	住宅物業的實益擁有人的涵義.....6
29AD.	近親的涵義.....7
29AE.	取得及處置不動產的日期：一般條文.....7
29AF.	取得及處置不動產的日期：依據買賣協議簽立的售賣轉易契.....9
29AG.	取得及處置不動產的日期：多於一份涉及同一不動產的買賣協議.....11
29AH.	涉及未成年人或精神上無行為能力的人的文書.....13
10.	加入第 IIIA 部第 2 分部.....13
第 2 分部 — 售賣轉易契：一般條文	
29AI.	售賣轉易契一般須按第 1 標準稅率徵收從價印花稅.....13
29AJ.	某些將住宅物業售予香港永久性居民的售賣轉易契，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅.....13
29AK.	近親之間的某些住宅物業的售賣轉易契，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅.....14
29AL.	如某物業用作替代根據某些條例處置的其他物業，該物業的售賣轉易契須按第 2 標準稅率徵

條次	頁次
	收從價印花稅..... 15
29AM.	其他須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅的售賣轉易契 17
29AN.	某些以住宅物業交換非住宅物業的文書，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅..... 17
29AO.	某些交換住宅物業的文書，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅..... 18
29AP.	某些住宅物業的售賣轉易契如涉及新加入的近親，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅 19
29AQ.	如近親退出某些住宅物業的售賣轉易契，該轉易契須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅 20
11.	加入第 IIIA 部第 3 分部標題 21
第 3 分部 — 買賣協議	
12.	修訂第 29B 條(簽立買賣協議的責任)..... 21
13.	加入第 29BA 至 29BI 條 21
29BA.	買賣協議一般須按第 1 標準稅率徵收從價印花稅 22
29BB.	某些將住宅物業售予香港永久性居民的買賣協議，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅 22
29BC.	近親之間的某些住宅物業的買賣協議，須按第 2

條次	頁次
	標準稅率徵收從價印花稅..... 23
29BD.	如某物業用作替代根據某些條例處置的其他物業，該物業的買賣協議須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅 24
29BE.	依據法院命令訂立的買賣協議，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅..... 26
29BF.	某些以住宅物業交換非住宅物業的協議，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅..... 26
29BG.	某些交換住宅物業的協議，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅..... 27
29BH.	某些住宅物業的買賣協議如涉及新加入的近親，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅 28
29BI.	如近親退出某些住宅物業的買賣協議，該協議須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅 29
14.	修訂第 29C 條(可予徵收印花稅的買賣協議)..... 30
15.	加入第 IIIA 部第 4 分部標題 32
第 4 分部 — 售賣轉易契：進一步的條文	
16.	修訂第 29D 條(住宅物業的售賣轉易契) 32
17.	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) 35

條次	頁次
18.	加入第 IIIA 部第 5 分部.....35
	第 5 分部 — 關於從價印花稅的進一步條文
29DE.	重建項目可獲退還部分從價印花稅.....35
29DF.	處置住宅物業在若干情況下可獲退還部分從價 印花稅40
29DG.	在若干情況下，未有完成處置住宅物業便須繳 付更多的從價印花稅.....42
29DH.	在若干情況下少付從價印花稅的法律責任44
19.	加入第 IIIA 部第 6 分部標題.....46
	第 6 分部 — 雜項條文
20.	廢除第 29E 條(第 26 條不適用於某些協議).....46
21.	修訂第 29H 條(豁免及寬免).....46
22.	加入第 63B 條.....47
63B.	修訂附表 147
23.	加入第 71 條.....47
71.	關於《2013 年印花稅(修訂)條例》的過渡性條 文47
24.	修訂附表 149

第 3 部

條次	頁次
	相應修訂
25.	修訂《土地業權條例》57
26.	修訂附表 3(相應修訂).....57

本條例草案

旨在

修訂《印花稅條例》，調高對某些處理不動產的文書徵收的印花稅；對非住宅物業的買賣協議開徵印花稅；修改關乎並無加蓋適當印花的文書的效力的條文；賦權財政司司長修訂該條例附表 1 指明的若干事項；以及就相關事宜訂定條文。

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《2013 年印花稅(修訂)條例》。
- (2) 除第(3)款另有規定外，本條例當作自 2013 年 2 月 23 日起實施。
- (3) 第 3、22、25 及 26 條自本條例於憲報刊登當日起實施。

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，修訂方式列於本部。

3. 修訂第 15 條(未加蓋適當印花的文書不得接納為證據等)

第 15(3)條 —

廢除(a)段

代以

“(a) 根據第 5(1)、13(2)或 18E(1)條加蓋印花的、《土地註冊條例》(第 128 章)所指的文書；或”。

4. 修訂第 25 條(某些轉易契可予徵收的印花稅)

第 25(7)條 —

廢除

“第 27 條”

代以

“第 27、29AN 及 29AO 條”。

5. 廢除第 26 條(售賣不動產的衡平法產業權或權益的合約等可予徵收的印花稅)

第 26 條 —

廢除該條。

6. 修訂第 IIIA 部標題(售賣不動產的協議)

第 IIIA 部，標題 —

廢除

“售賣不動產的協議”

代以

“某些處理不動產的文書”。

7. 加入第 IIIA 部第 1 分部標題

在第 29A 條之前 —

加入

“第 1 分部 — 導言”。

8. 修訂第 29A 條(第 IIIA 部的釋義及適用範圍)

(1) 第 29A(1)條，**買賣協議**的定義，(h)段，在“一份文書”之前 —

加入

“(除第 29AB 條另有規定外)”。

(2) 第 29A(1)條，**買賣協議**的定義，(h)段 —

廢除

在“如此的轉易契”之後的所有字句

代以分號。

(3) 第 29A(1)條，中文文本，**購買人**的定義，(c)段 —

廢除句號

代以分號。

(4) 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)條給予的涵義；

承讓人 (transferee)就售賣轉易契而言，指根據該轉易契獲轉讓有關物業的人，或有關物業根據該轉易契而歸屬的人；

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；

轉讓人 (transferor)就售賣轉易契而言，指根據該轉易契將有關物業轉讓或歸屬他人的人。”。

(5) 第 29A(5)條 —

廢除

“1(1A)及(1B)”

代以

“1(1B)”。

(6) 在第29A(7)條之後 —

加入

“(8) 在本部及第71條中 —

- (a) 售賣轉易契只有在按第29D(6)(c)條的規定簽立的情況下，方屬依循買賣協議簽立；而
- (b) 售賣轉易契只有在按第29D(6)(d)條的規定簽立的情況下，方屬依據買賣協議簽立。”。

9. 加入第29AB至29AH條

在第29A條之後 —

加入

“29AB. 不屬買賣協議的提名或指示

- (1) 如符合以下情況，某提名或指示即不符合第29A(1)條中**買賣協議**的定義的(h)段 —
 - (a) 該提名或指示是惠及以下人士而作出或發出的：將會就有關物業而成為該定義的(h)段所述的購買人的受託人的人；
 - (b) 在關乎附表1第1(IA)類的範圍內 —
 - (i) 該物業屬住宅物業；及
 - (ii) 有證明令署長信納，第(2)款適用於該提名或指示；或
 - (c) 在關乎附表1第1(1B)類的範圍內 —
 - (i) 該物業屬住宅物業；及
 - (ii) 第(3)款適用於該提名或指示。
- (2) 如符合以下情況，本款即適用於有關提名或指示 —

- (a) 該提名或指示是惠及一人或多於一人(不論是否亦惠及有關購買人)而作出或發出的；及
- (b) 於該提名或指示的日期 —
 - (i) 該人或該等人中的每一人，與有關購買人或各有關購買人中的每一人屬近親；
 - (ii) 如有多於一人，該等人亦屬近親；
 - (iii) 該人是(或他們當中的每一人均是)代表自己行事的；及
 - (iv) 該人並非(或他們當中的每一人均並非)任何其他香港住宅物業的實益擁有人。

(3) 如符合以下情況，本款即適用於有關提名或指示 —

- (a) 該提名或指示是惠及一人或多於一人(不論是否亦惠及有關購買人)而作出或發出的；
- (b) 該人或該等人中的每一人，與有關購買人或各有關購買人中的每一人屬近親；及
- (c) 如有多於一人，該等人亦屬近親。

29AC. 住宅物業的實益擁有人的涵義

(1) 就本部及附表1第1類而言 —

實益擁有人 (beneficial owner)就某住宅物業而言 —

- (a) 包括存續的該物業的買賣協議中的購買人；而
 - (b) 不包括存續的該物業的買賣協議中的售賣人。
- (2) 就第(1)款而言，如住宅物業的買賣協議符合以下描述，即屬存續的 —
- (a) 該協議訂定將該物業轉易，但有關轉易契尚未簽立；及

- (b) 該協議並非 —
 - (i) 已被取消、廢止或撤銷者；亦非
 - (ii) 以其他方式未予履行者。
- (3) 就本部及附表 1 第 1 類而言，提述住宅物業的實益擁有人，包括該物業的一部分的實益擁有人。

29AD. 近親的涵義

就本部及附表 1 第 1 類而言 —

- (a) 如 2 名人士的其中一人，是其餘一人的父母、配偶、子女、兄弟或姊妹，他們即屬近親；而
- (b) 如 3 名或多於 3 名人士中的每一人，均是其餘每一其他人的父母、配偶、子女、兄弟或姊妹，他們即屬近親。

29AE. 取得及處置不動產的日期：一般條文

- (1) 就斷定須根據本部(第 29CA 及 29DA 條除外)及附表 1 第 1 類(第(1AA)及(1B)分類除外)就某文書繳付的印花稅而言 —
 - (a) 某人取得或處置不動產的日期，按照本條及第 29AF 及 29AG 條斷定；
 - (b) 如某人於同一日取得 2 個或多於 2 個不動產，則凡提述該人取得它們當中的任何物業的日期，即提述該人於該日取得該物業的特定時間；
 - (c) 如某人於同一日處置 2 個或多於 2 個不動產，則凡提述該人處置它們當中的任何物業的日期，即提述該人於該日處置該物業的特定時間；
 - (d) 如某人於某日取得不動產(標的物業)，並於同一日處置另一不動產(原物業)，則 —

- (i) 凡提述該人取得標的物業的日期，即提述該人於該日取得該物業的特定時間；而
- (ii) 凡提述該人處置原物業的日期，即提述該人於該日處置該物業的特定時間；而
- (e) 凡提述某文書的日期，即提述 —
 - (i) 該文書的簽立日期；及
 - (ii) (就(b)、(c)及(d)段而言)該文書於該日簽立的特定時間。
- (2) 某人取得不動產的日期如下 —
 - (a) 除第 29AF 及 29AG 條另有規定外 —
 - (i) 如有一份訂定將該不動產轉易予該人的買賣協議 — 該協議的日期；
 - (ii) 如相同的買賣各方以相同條款，就該不動產訂立多於一份上述協議 — 該等協議中的首份的日期；或
 - (iii) 如該協議由 2 份或多於 2 份文書組成 — 該等文書中的首份的日期；或
 - (b) 在任何其他情況下 —
 - (i) 如該不動產根據某轉易契轉讓或歸屬予某人 — 該轉易契的日期；或
 - (ii) 如該轉易契由 2 份或多於 2 份文書組成 — 該等文書中的首份的日期。
- (3) 某人處置不動產的日期如下 —
 - (a) 除第 29AF 及 29AG 條另有規定外 —
 - (i) 如有一份訂定該人將該不動產轉易予他人的買賣協議 — 該協議的日期；

- (ii) 如相同的買賣各方以相同條款，就該不動產訂立多於一份上述協議 — 該等協議中的首份的日期；或
 - (iii) 如該協議由2份或多於2份文書組成 — 該等文書中的首份的日期；或
- (b) 在任何其他情況下 —
- (i) 如該人根據某轉易契將該不動產轉讓或歸屬他人 — 該轉易契的日期；或
 - (ii) 如該轉易契由2份或多於2份文書組成 — 該等文書中的首份的日期。

29AF. 取得及處置不動產的日期：依據買賣協議簽立的售賣轉易契

- (1) 如不動產的售賣轉易契符合以下描述，第(2)及(3)款即適用 —
 - (a) 該轉易契是依據買賣協議簽立的；及
 - (b) 該轉易契是惠及以下人士的 —
 - (i) 該協議中的購買人(原購買人)；及
 - (ii) 並非原購買人的另一人(新承讓人)。
- (2) 原購買人取得有關不動產的日期如下 —
 - (a) 第(1)款所述的買賣協議的日期；或
 - (b) 如該協議由2份或多於2份文書組成 — 該等文書中的首份的日期。
- (3) 原購買人處置有關不動產中須轉讓或歸屬予新承讓人的部分的日期如下 —
 - (a) 第(1)款所述的售賣轉易契的日期；或
 - (b) 如該轉易契由2份或多於2份文書組成 — 該等文書中的首份的日期。

- (4) 新承讓人取得有關不動產中屬該人的部分的日期如下 —
 - (a) 第(1)款所述的售賣轉易契的日期；或
 - (b) 如該轉易契由2份或多於2份文書組成 — 該等文書中的首份的日期。
- (5) 如不動產的售賣轉易契符合以下描述，第(6)、(7)及(8)款即適用 —
 - (a) 該轉易契是依據買賣協議簽立的；及
 - (b) 該轉易契是惠及該協議中的各購買人(各原購買人)中的其中一人或若干人(但並非全部人)的。
- (6) 就第(7)及(8)款而言，如符合以下情況，某人即屬已退出購買人 —
 - (a) 該人是各原購買人中的其中一人；及
 - (b) 有關轉易契並非惠及該人而簽立的。
- (7) 已退出購買人取得有關不動產中屬該購買人的部分的日期如下 —
 - (a) 第(5)款所述的買賣協議的日期；或
 - (b) 如該協議由2份或多於2份文書組成 — 該等文書中的首份的日期。
- (8) 已退出購買人處置有關不動產中屬該購買人的部分的日期如下 —
 - (a) 第(5)款所述的售賣轉易契的日期；或
 - (b) 如該轉易契由2份或多於2份文書組成 — 該等文書中的首份的日期。

29AG. 取得及處置不動產的日期：多於一份涉及同一不動產的買賣協議

- (1) 如符合以下情況，第(2)及(3)款即適用 —
- (a) 一份買賣協議(**原協議**)就不動產訂立；
 - (b) 在該不動產的全部或部分的售賣轉易契依據原協議簽立之前，另一份買賣協議(**次協議**)就該物業或物業部分訂立(不論次協議是由原協議中的售賣人或購買人訂立的，抑或是由兩者訂立的)；及
 - (c) 次協議中的購買人是 —
 - (i) 原協議中的購買人(**原購買人**)；及
 - (ii) 並非原購買人的另一人(**新購買人**)。
- (2) 原購買人取得有關不動產或不動產有關部分的日期如下 —
- (a) 原協議的日期；或
 - (b) 如原協議由 2 份或多於 2 份文書組成 — 該等文書中的首份的日期。
- (3) 原購買人處置有關不動產中須轉讓或歸屬予新購買人的部分的日期如下 —
- (a) 次協議的日期；或
 - (b) 如次協議由 2 份或多於 2 份文書組成 — 該等文書中的首份的日期。
- (4) 新購買人取得有關不動產中屬該購買人的部分的日期如下 —
- (a) 次協議的日期；或
 - (b) 如次協議由 2 份或多於 2 份文書組成 — 該等文書中的首份的日期。

- (5) 如符合以下情況，第(6)、(7)及(8)款即適用 —
- (a) 一份買賣協議(**原協議**)就不動產訂立；
 - (b) 在該不動產的全部或部分的售賣轉易契依據原協議簽立之前，另一份買賣協議(**次協議**)就該物業或物業部分訂立(不論次協議是由原協議中的售賣人或購買人訂立的，抑或是由兩者訂立的)；及
 - (c) 原協議中的各購買人(**各原購買人**)中的其中一人或若干人(但並非全部人)，是次協議中的購買人或各購買人。
- (6) 就第(7)及(8)款而言，某人如符合以下描述，即屬已退出購買人 —
- (a) 該人是各原購買人中的其中一人；但
 - (b) 該人並非次協議中的購買人。
- (7) 已退出購買人取得有關不動產中屬該購買人的部分的日期如下 —
- (a) 原協議的日期；或
 - (b) 如原協議由 2 份或多於 2 份文書組成 — 該等文書中的首份的日期。
- (8) 已退出購買人處置有關不動產中屬該購買人的部分的日期如下 —
- (a) 次協議的日期；或
 - (b) 如次協議由 2 份或多於 2 份文書組成 — 該等文書中的首份的日期。

29AH. 涉及未成年人或精神上無行為能力的人的文書

就斷定須根據本部(第29CA及29DA條除外)及附表1第1類(第1AA)及(1B)分類除外)就某文書繳付的印花稅而言，如有證明令署長信納 —

- (a) 在有關交易中，該文書的一方，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，

則署長須將該另一人視為該文書中的一方，取代該受託人或監護人。”。

10. 加入第 IIIA 部第 2 分部

在第 29AH 條之後 —

加入

“第 2 分部 — 售賣轉易契：一般條文

29AI. 售賣轉易契一般須按第 1 標準稅率徵收從價印花稅

除第 29AJ 至 29AQ 條另有規定外，售賣轉易契須根據附表 1 第 1(1)類第 1 標準，予以徵收印花稅。

29AJ. 某些將住宅物業售予香港永久性居民的售賣轉易契，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅

- (1) 如符合以下情況，則售賣轉易契須根據附表 1 第 1(1)類第 2 標準，予以徵收印花稅 —
 - (a) 有關物業屬住宅物業；及
 - (b) 有證明令署長信納，第(2)或(3)款適用於該轉易契。

- (2) 如於取得有關物業的日期 —

- (a) 有關轉易契中的承讓人是(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；及
- (b) 該承讓人並非(或該等承讓人中的每一人均並非)任何其他香港住宅物業的實益擁有人，

本款即適用於該轉易契。

- (3) 如於取得有關物業的日期 —

- (a) 有關轉易契中的承讓人，是由以下人士組成 —
 - (i) 一名或多於一名香港永久性居民；及
 - (ii) 一名或多於一名不屬香港永久性居民的人；

- (b) 該等承讓人屬近親；

- (c) 他們當中的每一人，均是代表自己行事的；及

- (d) 他們當中的每一人，均並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，

本款即適用於該轉易契。

29AK. 近親之間的某些住宅物業的售賣轉易契，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅

- (1) 如符合以下情況，則售賣轉易契須根據附表 1 第 1(1)類第 2 標準，予以徵收印花稅 —

- (a) 有關物業屬住宅物業；及

- (b) 有證明令署長信納，第(2)款適用於該轉易契。

- (2) 如於取得有關物業的日期 —

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

- (b) 如該轉易契中有多於一名承讓人，他們亦屬近親；及
 - (c) 該承讓人是(或該等承讓人中的每一人均是)代表自己行事的，
- 本款即適用於該轉易契。
- (3) 就第(2)(a)款而言，如在有關交易中，某轉讓人是以受託人身分，為另一人行事，則須將該另一人視為轉讓人，取代該受託人。

29AL. 如某物業用作替代根據某些條例處置的其他物業，該物業的售賣轉易契須按第2標準稅率徵收從價印花稅

- (1) 如有證明令署長信納以下事項，則售賣轉易契須根據附表1第1(1)類第2標準，予以徵收印花稅 —
- (a) 該轉易契中的承讓人代表自己行事的；
 - (b) 該承讓人取得有關物業(替代物業)，是用以替代另一物業(原物業)的；
 - (c) 原物業 —
 - (i) 是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；並且
 - (ii) 符合第(2)款的描述；及
 - (d) 第(3)款適用於替代物業。
- (2) 如 —
- (a) 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；
 - (b) 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

- (c) 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，
- 該原物業即屬符合本款的描述。
- (3) 如符合以下情況，本款即適用於有關替代物業 —
- (a) 處置第(2)款所指的原物業的日期，早於承讓人取得該替代物業的日期；及
 - (b) 原物業及替代物業均屬住宅物業，或均屬非住宅物業。
- (4) 如某承讓人根據某售賣轉易契，取得替代物業，以替代原物業，並符合以下情況，第(1)款即不適用於該轉易契 —
- (a) 該承讓人已根據另一份文書，取得另一個替代物業，以替代原物業；及
 - (b) 因為第(1)款或第29BD(1)條的施行，已有印花稅按照附表1第1(1)類第2標準或第1(1A)類第2標準，就該另一份文書徵收。
- (5) 如原物業是由多於一人擁有，第(1)款就其中每一名擁有人所取得的1個替代物業而言，適用於該擁有人，而不論該替代物業是 —
- (a) 該擁有人單獨取得的；還是
 - (b) 該擁有人與以下人士共同取得的 —
 - (i) 原物業的另一名擁有人；或
 - (ii) 任何其他人。

29AM. 其他須按第2標準稅率徵收從價印花稅的售賣轉易契

如有證明令署長信納以下事項，則售賣轉易契須根據附表1第1(1)類第2標準，予以徵收印花稅 —

- (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。

29AN. 某些以住宅物業交換非住宅物業的文書，須按第2標準稅率徵收從價印花稅

- (1) 如 —
 - (a) 某住宅物業透過某文書，交換某非住宅物業；亦
 - (b) 有為達致價值相等而付出或給予的代價，
該文書即屬符合本款的描述。
- (2) 如某文書符合第(1)款的描述，而有證明令署長信納，第(3)或(4)款適用於該文書，該文書即須作為售賣轉易契而根據附表1第1(1)類第2標準，按第(1)款所述的代價，予以徵收印花稅。
- (3) 如於有關文書的日期 —
 - (a) 該文書中的承讓人是(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；及
 - (b) 該承讓人並非(或該等承讓人中的每一人均並非)任何其他香港住宅物業的實益擁有人，
本款即適用於該文書。

- (4) 如於有關文書的日期 —
 - (a) 該文書中的承讓人或各承讓人中的每一人，與該文書中的轉讓人或各轉讓人中的每一人屬近親；
 - (b) 如該文書中有多於一名承讓人，他們亦屬近親；及
 - (c) 該承讓人是(或該等承讓人中的每一人均是)代表自己行事的，
本款即適用於該文書。
- (5) 就本條而言，如某人根據符合第(1)款的描述的文書，將住宅物業轉讓予另一人 —
 - (a) 前者即屬該文書中的轉讓人；而
 - (b) 後者即屬該文書中的承讓人。

29AO. 某些交換住宅物業的文書，須按第2標準稅率徵收從價印花稅

- (1) 如 —
 - (a) 某住宅物業透過某文書，交換另一個住宅物業；亦
 - (b) 有為達致價值相等而付出或給予的代價，
該文書即屬符合本款的描述。
- (2) 如某文書符合第(1)款的描述，而有證明令署長信納，第(3)或(4)款適用於該文書，該文書即須作為售賣轉易契而根據附表1第1(1)類第2標準，按第(1)款所述的代價，予以徵收印花稅。
- (3) 如於有關文書的日期 —
 - (a) 該文書中的每一方，均是代表自己行事的香港永久性居民；及

- (b) 他們當中的每一人，均並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，

本款即適用於該文書。

- (4) 如於有關文書的日期 —

- (a) 該文書中的各方均屬近親；及

- (b) 他們當中的每一人，均是代表自己行事的，

本款即適用於該文書。

29AP. 某些住宅物業的售賣轉易契如涉及新加入的近親，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅

- (1) 除第 29D(6)(c)(ii)及(7)條另有規定外，如符合以下情況，本條即適用於某售賣轉易契 —

- (a) 有關物業屬住宅物業；

- (b) 該轉易契是依據買賣協議簽立的；及

- (c) 該轉易契是惠及以下人士的 —

- (i) 該協議中的購買人(原購買人)；及

- (ii) 符合第(2)款的描述的另一人。

- (2) 如某人 —

- (a) 並非原購買人；而且

- (b) 於有關轉易契的日期，與原購買人屬近親，該人即屬符合本款的描述。

- (3) 如有關買賣協議已加蓋適當印花，或已根據第 5(1)、13(2)或 18E(1)條加蓋印花(不論是在有關售賣轉易契簽立之前或之後加蓋)，則該轉易契須根據附表 1 第 1(1)類第 2 標準，按其本身的代價，予以徵收印花稅，惟須

減去部分印花稅，即代表根據該轉易契歸屬予原購買人的物業部分的部分印花稅。

- (4) 就第(3)款而言，聯權共有人須視為在有關物業中佔有相等的分割份數。

- (5) 如有關買賣協議並無加蓋適當印花，或並無根據第 5(1)、13(2)或 18E(1)條加蓋印花，則署長可拒絕在有關轉易契上加蓋。

29AQ. 如近親退出某些住宅物業的售賣轉易契，該轉易契須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅

- (1) 除第 29D(6)(c)(ii)及(7)條另有規定外，如符合以下情況，本條即適用於某售賣轉易契 —

- (a) 有關物業屬住宅物業；

- (b) 該轉易契是依據買賣協議簽立的；

- (c) 該轉易契是惠及該協議中的各購買人中的其中一人或若干人(但並非全部人)的；及

- (d) 於該轉易契的日期，承讓人或各承讓人中的每一人，與已退出購買人或各已退出購買人中的每一人，均屬近親。

- (2) 如有關買賣協議已加蓋適當印花，或已根據第 5(1)、13(2)或 18E(1)條加蓋印花(不論是在有關售賣轉易契簽立之前或之後加蓋)，則該轉易契須根據附表 1 第 1(1)類第 2 標準，按其本身的代價，予以徵收印花稅，惟須減去部分印花稅，即代表承讓人或各承讓人根據該協議取得的物業部分的部分印花稅。

- (3) 就第(2)款而言，任何協議如訂定將有關物業轉易予屬聯權共有人的購買人，則須視為一份將該物業以相等的分割份數轉易予該等購買人的協議。

- (4) 如有關買賣協議並無加蓋適當印花，或並無根據第5(1)、13(2)或18E(1)條加蓋印花，則署長可拒絕在有關轉易契上加蓋。
- (5) 在本條中 —
- (a) 某人如符合以下描述，即屬承讓人 —
- (i) 該人是有關協議中的其中一名購買人；及
- (ii) 有關轉易契是惠及該人而簽立的；而
- (b) 某人如符合以下描述，即屬已退出購買人 —
- (i) 該人是有關協議中的其中一名購買人；及
- (ii) 有關轉易契並非惠及該人而簽立的。”。

11. 加入第 IIIA 部第 3 分部標題

在第 29B 條之前 —

加入

“第 3 分部 — 買賣協議”。

12. 修訂第 29B 條(簽立買賣協議的責任)

第 29B(7)條 —

廢除

“(第 29D(6)(d)條所指者)”。

13. 加入第 29BA 至 29BI 條

在第 29B 條之後 —

加入

“29BA. 買賣協議一般須按第 1 標準稅率徵收從價印花稅

除第 29BB 至 29BI 條另有規定外，買賣協議須根據附表 1 第 1(1A)類第 1 標準，予以徵收印花稅。

29BB. 某些將住宅物業售予香港永久性居民的買賣協議，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅

- (1) 如符合以下情況，則買賣協議須根據附表 1 第 1(1A)類第 2 標準，予以徵收印花稅 —
- (a) 有關物業屬住宅物業；及
- (b) 有證明令署長信納，第(2)或(3)款適用於該協議。
- (2) 如於取得有關物業的日期 —
- (a) 有關協議中的購買人是(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；及
- (b) 該購買人並非(或該等購買人中的每一人均並非)任何其他香港住宅物業的實益擁有人，
- 本款即適用於該協議。
- (3) 如於取得有關物業的日期 —
- (a) 有關協議中的購買人，是由以下人士組成 —
- (i) 一名或多於一名香港永久性居民；及
- (ii) 一名或多於一名不屬香港永久性居民的人；
- (b) 該等購買人屬近親；
- (c) 他們當中的每一人，均是代表自己行事的；及
- (d) 他們當中的每一人，均並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，
- 本款即適用於該協議。

29BC. 近親之間的某些住宅物業的買賣協議，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅

- (1) 如符合以下情況，則買賣協議須根據附表 1 第 1(1A)類第 2 標準，予以徵收印花稅 —
 - (a) 有關物業屬住宅物業；及
 - (b) 有證明令署長信納，第(2)或(4)款適用於該協議。
- (2) 如於取得有關物業的日期 —
 - (a) 有關協議中的購買人或各購買人中的每一人，與該協議中的售賣人或各售賣人中的每一人屬近親；
 - (b) 如該協議中有多於一名購買人，他們亦屬近親；及
 - (c) 該購買人是(或該等購買人中的每一人均是)代表自己行事的，
本款即適用於該協議。
- (3) 就第(2)(a)款而言，如在有關交易中，某售賣人是以受託人身分，為另一人行事，則須將該另一人視為售賣人，取代該受託人。
- (4) 如符合以下情況，本款即適用於有關協議 —
 - (a) 該協議是一份文書，而有關物業的另一份買賣協議(原協議)中的購買人，在該文書中作出提名或發出指示；
 - (b) 該提名或指示授權另一人簽立該物業的轉易契，而該轉易契是惠及一名或多於一名第三方(不論是否亦惠及該購買人)的；及
 - (c) 於該提名或指示的日期 —

- (i) 該第三方或該等第三方中的每一人，與該購買人或該等購買人中的每一人屬近親；
- (ii) 如原協議中有多於一名購買人，他們亦屬近親；及
- (iii) 該第三方是(或該等第三方中的每一人均是)代表自己行事的。

29BD. 如某物業用作替代根據某些條例處置的其他物業，該物業的買賣協議須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅

- (1) 如有證明令署長信納以下事項，則買賣協議須根據附表 1 第 1(1A)類第 2 標準，予以徵收印花稅 —
 - (a) 該協議中的購買人是代表自己行事的；
 - (b) 該購買人取得有關物業(替代物業)，是用以替代另一物業(原物業)的；
 - (c) 原物業 —
 - (i) 是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；並且
 - (ii) 符合第(2)款的描述；及
 - (d) 第(3)款適用於替代物業。
- (2) 如 —
 - (a) 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；
 - (b) 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

- (c) 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，
該原物業即屬符合本款的描述。
- (3) 如符合以下情況，本款即適用於有關替代物業 —
- (a) 處置第(2)款所指的原物業的日期，早於購買人取得該替代物業的日期；及
- (b) 原物業及替代物業均屬住宅物業，或均屬非住宅物業。
- (4) 如某購買人根據某買賣協議，取得替代物業，以替代原物業，並符合以下情況，第(1)款即不適用於該協議 —
- (a) 該購買人已根據另一份文書，取得另一個替代物業，以替代原物業；及
- (b) 因為第(1)款或第29AL(1)條的施行，已有印花稅按照附表1第1(1)類第2標準或第1(1A)類第2標準，就該另一份文書徵收。
- (5) 如原物業是由多於一人擁有，第(1)款就其中每一名擁有人所取得的1個替代物業而言，適用於該擁有人，而不論該替代物業是 —
- (a) 該擁有人單獨取得的；還是
- (b) 該擁有人與以下人士共同取得的 —
- (i) 原物業的另一名擁有人；或
- (ii) 任何其他人。

29BE. 依據法院命令訂立的買賣協議，須按第2標準稅率徵收從價印花稅

如有證明令署長信納，買賣協議是依據任何法院的判令或命令訂立的，則該協議須根據附表1第1(1A)類第2標準，予以徵收印花稅。

29BF. 某些以住宅物業交換非住宅物業的協議，須按第2標準稅率徵收從價印花稅

(1) 如 —

- (a) 某協議訂定以某住宅物業交換某非住宅物業；而
- (b) 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，

該協議即屬符合本款的描述。

(2) 如某協議符合第(1)款的描述，而有證明令署長信納，第(3)或(4)款適用於該協議，該協議即須作為買賣協議而根據附表1第1(1A)類第2標準，按第(1)款所述的代價，予以徵收印花稅。

(3) 如於有關協議的日期 —

- (a) 該協議中的購買人是(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；及
- (b) 該購買人並非(或該等購買人中的每一人均並非)任何其他香港住宅物業的實益擁有人，

本款即適用於該協議。

(4) 如於有關協議的日期 —

- (a) 該協議中的購買人或各購買人中的每一人，與該協議中的售賣人或各售賣人中的每一人屬近親；

- (b) 如該協議中有多於一名購買人，他們亦屬近親；及
- (c) 該購買人是(或該等購買人中的每一人均是)代表自己行事的，

本款即適用於該協議。

- (5) 就本條而言，如某協議符合第(1)款的描述，而該協議訂定某人將某住宅物業轉讓予另一人 —
 - (a) 前者即屬該協議中的售賣人；而
 - (b) 後者即屬該協議中的購買人。

29BG. 某些交換住宅物業的協議，須按第2標準稅率徵收從價印花稅

- (1) 如 —
 - (a) 某協議訂定以某住宅物業交換另一個住宅物業；而
 - (b) 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，該協議即屬符合本款的描述。
- (2) 如某協議符合第(1)款的描述，而有證明令署長信納，第(3)或(4)款適用於該協議，該協議即須作為買賣協議而根據附表1第1(1A)類第2標準，按第(1)款所述的代價，予以徵收印花稅。
- (3) 如於有關協議的日期 —
 - (a) 該協議中的每一買賣方，均是代表自己行事的香港永久性居民；及
 - (b) 他們當中的每一人，均並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，

本款即適用於該協議。

- (4) 如於有關協議的日期 —
 - (a) 該協議中的買賣各方均屬近親；及
 - (b) 他們當中的每一人，均是代表自己行事的，本款即適用於該協議。

29BH. 某些住宅物業的買賣協議如涉及新加入的近親，須按第2標準稅率徵收從價印花稅

- (1) 除附表1第1(1A)類註5另有規定外，如符合以下情況，本條即適用 —
 - (a) 一份買賣協議(原協議)就住宅物業訂立；
 - (b) 在該物業的全部或部分的售賣轉易契依據原協議簽立之前，另一份買賣協議(次協議)就該物業或物業部分訂立(不論次協議是由原協議中的售賣人或購買人訂立的，抑或是由兩者訂立的)；及
 - (c) 在次協議中的購買人是 —
 - (i) 原協議中的購買人(原購買人)；及
 - (ii) 符合第(2)款的描述的另一人。
- (2) 如某人 —
 - (a) 並非原購買人；而且
 - (b) 於次協議的日期，與原購買人屬近親，該人即屬符合本款的描述。
- (3) 如原協議已加蓋適當印花，或已根據第5(1)、13(2)或18E(1)條加蓋印花(不論是在次協議訂立之前或之後加蓋)，則次協議須根據附表1第1(1A)類第2標準，按其本身的代價，予以徵收印花稅，惟須減去部分印花稅，

即代表原購買人根據次協議取得的物業部分的部分印花稅。

- (4) 就第(3)款而言，聯權共有人須視為在有關物業中佔有相等的分割份數。
- (5) 如原協議並無加蓋適當印花，或並無根據第 5(1)、13(2)或 18E(1)條加蓋印花，則署長可拒絕在次協議上加蓋。

29BI. 如近親退出某些住宅物業的買賣協議，該協議須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅

- (1) 除附表 1 第 1(1A)類註 5 另有規定外，如符合以下情況，本條即適用 —
 - (a) 一份買賣協議(**原協議**)就住宅物業訂立；
 - (b) 在該物業的全部或部分的售賣轉易契依據原協議簽立之前，另一份買賣協議(**次協議**)就該物業或物業部分訂立(不論次協議是由原協議中的售賣人或購買人訂立的，抑或是由兩者訂立的)；
 - (c) 原協議中的各購買人(**各原購買人**)中的其中一人或若干人(但並非全部人)是次協議中的購買人或各購買人(**餘下購買人或各餘下購買人**)；及
 - (d) 於次協議的日期，餘下購買人或各餘下購買人中的每一人，與已退出購買人或各已退出購買人中的每一人，均屬近親。
- (2) 如原協議已加蓋適當印花，或已根據第 5(1)、13(2)或 18E(1)條加蓋印花(不論是在次協議訂立之前或之後加蓋)，則次協議須根據附表 1 第 1(1A)類第 2 標準，按其本身的代價，予以徵收印花稅，惟須減去部分印花稅，即代表餘下購買人或各餘下購買人根據原協議取得的物業部分的部分印花稅。

- (3) 就第(2)款而言，任何協議如訂定將有關物業轉易予屬聯權共有人的購買人，則須視為一份將該物業以相等的分割份數轉易予該等購買人的協議。
- (4) 如原協議並無加蓋適當印花，或並無根據第 5(1)、13(2)或 18E(1)條加蓋印花，則署長可拒絕在次協議上加蓋。
- (5) 在本條中，如某人 —
 - (a) 是其中一名原購買人；但
 - (b) 並非餘下購買人，
 該人即屬已退出購買人。”。

14. 修訂第 29C 條(可予徵收印花稅的買賣協議)

- (1) 第 29C 條，標題 —

廢除

“可予徵收印花稅的買賣協議”

代以

“關於可予徵收印花稅的買賣協議的一般條文”。
- (2) 第 29C(5AA)(a)條，在“首份協議中”之前 —

加入

“(除第(5AB)款另有規定外)”。
- (3) 第 29C(5AA)(a)條 —

廢除

在“第三者”之後的所有字句

代以

“；或”。
- (4) 在第 29C(5AA)條之後 —

加入

- “(5AB) 如符合以下情況，某提名或指示即屬不在第(5AA)(a)款適用範圍內 —
- (a) 該提名或指示是惠及以下人士而作出或發出的：將會就有關物業或其部分而成為該款所述的購買人的受託人的人；
 - (b) 在關乎附表1第1(1A)類的範圍內 —
 - (i) 該物業屬住宅物業；及
 - (ii) 有證明令署長信納，第(5AC)款適用於該提名或指示；或
 - (c) 在關乎附表1第1(1B)類的範圍內 —
 - (i) 該物業屬住宅物業；及
 - (ii) 第(5AD)款適用於該提名或指示。
- (5AC) 如符合以下情況，本款即適用於有關提名或指示 —
- (a) 該提名或指示是惠及一人或多於一人(不論是否亦惠及有關購買人)而作出或發出的；及
 - (b) 於該提名或指示的日期 —
 - (i) 該人或該等人中的每一人，與有關購買人或各有關購買人中的每一人屬近親；
 - (ii) 如有多於一人，該等人亦屬近親；
 - (iii) 該人是(或他們當中的每一人均是)代表自己行事的；及
 - (iv) 該人並非(或他們當中的每一人均並非)任何其他香港住宅物業的實益擁有人。
- (5AD) 如符合以下情況，本款即適用於有關提名或指示 —

- (a) 該提名或指示是惠及一人或多於一人(不論是否亦惠及有關購買人)而作出或發出的；
- (b) 該人或該等人中的每一人，與有關購買人或各有關購買人中的每一人屬近親；及
- (c) 如有多於一人，該等人亦屬近親。”。

- (5) 第29C(10)條 —

廢除

“第29F條”

代以

“第29F、29BF及29BG條”。

15. 加入第IIIA部第4分部標題

在第29D條之前 —

加入

“第4分部 — 售賣轉易契：進一步的條文”。

16. 修訂第29D條(住宅物業的售賣轉易契)

- (1) 第29D條，標題 —

廢除

“住宅物業的售賣轉易契”

代以

“涉及同一不動產的售賣轉易契及買賣協議”。

- (2) 第29D(1)條 —

廢除

所有“住宅物業”

- 代以
“不動產”。
- (3) 第 29D(2)條 —
廢除
“住宅物業”
代以
“不動產”。
- (4) 第 29D(3)條 —
廢除
“一份住宅物業”
代以
“一份不動產”。
- (5) 第 29D(3)條 —
廢除
“該住宅物業”
代以
“該不動產”。
- (6) 第 29D(4)條 —
廢除
“一份住宅物業”
代以
“一份不動產”。
- (7) 第 29D(4)(a)條 —
廢除

- 所有“住宅”。
- (8) 第 29D(5)條 —
廢除
“一份住宅物業”
代以
“一份不動產”。
- (9) 第 29D(5)(a)條 —
廢除
所有“住宅”。
- (10) 第 29D(6)(c)(ii)條，在“該份售賣轉易契”之前 —
加入
“(在符合第(7)款的規定下)”。
- (11) 第 29D(6)(c)(ii)條 —
廢除
在“而簽立”之後的所有字句
代以分號。
- (12) 在第 29D(6)條之後 —
加入
“(7) 就第(6)(c)(ii)款而言，如有關物業屬住宅物業 —
(a) 就附表 1 第 1(1)類而言，如於有關轉易契的日期符合以下情況，2 名或多於 2 名人士即視為同一人 —
(i) 他們屬近親；
(ii) 他們當中的每一人，均是代表自己行事的；
及

- (iii) 簽立該轉易契所惠及的人並非(或所惠及的各人當中的每一人均並非)任何其他香港住宅物業的實益擁有人；而
- (b) 就附表 1 第 1(1AA)類而言，如 2 名或多於 2 名人屬近親，即視為同一人。
- (8) 儘管有第 71(3)及(4)條的規定，在第(3)款中提述買賣協議，包括於 2013 年 2 月 23 日之前訂立的非住宅物業的買賣協議。”。

17. 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)

第 29DA 條 —

廢除第(15)款。

18. 加入第 IIIA 部第 5 分部

在第 29E 條之前 —

加入

“第 5 分部 — 關於從價印花稅的進一步條文

29DE. 重建項目可獲退還部分從價印花稅

(1) 在本條中 —

指明款項 (specified amount) —

- (a) 在有印花稅按照附表 1 第 1(1)類第 1 標準而就某適用文書繳付的情況下，就該文書而言，指等於以下兩款項之間的差額的款項：已繳付的印花稅，以及假使該文書須根據附表 1 第 1(1)類第 2 標準予以徵收印花稅的話，便須就它繳付的印花稅；或

- (b) 在有印花稅按照附表 1 第 1(1A)類第 1 標準而就某適用文書繳付的情況下，就該文書而言，指等於以下兩款項之間的差額的款項：已繳付的印花稅，以及假使該文書須根據附表 1 第 1(1A)類第 2 標準予以徵收印花稅的話，便須就它繳付的印花稅；

適用文書 (applicable instrument)指符合以下描述的文書：有印花稅已按照附表 1 第 1(1)類第 1 標準或第 1(1A)類第 1 標準，就該文書繳付。

(2) 除第(5)款另有規定外，如 —

- (a) 某人已就某適用文書繳付印花稅；而且
- (b) 就有關不動產而言，第(3)款指明的條件獲符合，則署長可在接獲該人的申請後，退還指明款項予該人。

(3) 有關條件是 —

- (a) 有關不動產是一個地段(該地段)，或構成一個地段(該地段)的部分；
- (b) 有關人士 —
 - (i) 成為該地段或成為 2 個或多於 2 個地段(統稱該等地段)(包括該地段)的擁有人；或
 - (ii) 在成為該地段或該等地段的擁有人後，因以下任何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、該等地段或新地段的建築物已拆卸；
 - (d) 該人已在或已安排在該地段、該等地段或新地段之上，建造一座新的建築物；及
 - (e) 有佔用許可證在第(4)款指明的時間之前，根據《建築物條例》(第 123 章)第 21(2)(a)條就該座新的建築物發出。
- (4) 凡 —
- (a) 上述新的建築物，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有關人士，則有關時間是以下 3 段時間中最遲屆滿者屆滿之時 —
 - (A) 該人成為該地段的擁有人的日期後的 6 年；
 - (B) (凡該人提出申請，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) (凡該人向政府提出申請，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，有關時間是以下 2 段時間中較遲屆滿者屆滿之時 —

- (A) 該人成為該地段的擁有人的日期後的 6 年；或
 - (B) (凡該人向政府提出申請，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，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該人，則有關時間是以下 3 段時間中最遲屆滿者屆滿之時 —
 - (A) 該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) (凡該人提出申請，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) (凡該人向政府提出申請，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屬第(i)節提述的一項或多於一項售賣令的標的，而該地段或該等地段在有關的一項或多於一項買賣中售予該人，則有關時間是以下 3 段時間中最遲屆滿者屆滿之時 —

- (A) 該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) (凡該人提出申請，要求延長該地段或該等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) (凡該人向政府提出申請，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，有關時間是以下 2 段時間中較遲屆滿者屆滿之時 —
- (A) 該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) (凡該人向政府提出申請，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，是在新地段建造的，有關時間是該新地段批予該人的日期後的 6 年屆滿之時。
- (5) 如 —
- (a) 某不動產是由某法人團體(**前者**)根據某文書取得的，而前者已按照附表 1 第 1(I)類第 1 標準或第 1(IA)類第 1 標準，就該文書繳付印花稅；
 - (b) 該不動產其後由前者直接轉讓予另一法人團體(**後者**)，或透過一個或多於一個其他法人團體轉讓予後者；及
 - (c) 將該不動產轉讓予後者的文書，憑藉第 45 條無須予以徵收印花稅，

則就第(1)(a)款而言，後者須視為已就該文書繳付印花稅。

- (6) 為施行本條，就已分成不分割份數的地段而言，凡任何人成為該地段所有不分割份數的法定擁有人，該人即屬成為該地段的擁有人。
- (7) 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)條給予的涵義。

29DF. 處置住宅物業在若干情況下可獲退還部分從價印花稅

- (1) 在本條中 —

指明款項 (specified amount) —

- (a) 在有印花稅按照附表 1 第 1(I)類第 1 標準而就某適用文書繳付的情況下，就該文書而言，指等於以下兩款項之間的差額的款項：已繳付的印花稅，以及假使該文書須根據附表 1 第 1(I)類第 2 標準予以徵收印花稅的話，便須就它繳付的印花稅；或
- (b) 在有印花稅按照附表 1 第 1(IA)類第 1 標準而就某適用文書繳付的情況下，就該文書而言，指等於以下兩款項之間的差額的款項：已繳付的印花稅，以及假使該文書須根據附表 1 第 1(IA)類第 2 標準予以徵收印花稅的話，便須就它繳付的印花稅；

原物業 (original property)就根據適用文書取得某標的物業的人而言，指符合以下說明的另一住宅物業：該人於其取得該標的物業的日期，是該另一物業的實益擁有人；

標的物業 (subject property)指根據適用文書取得的住宅物業；

適用文書 (applicable instrument)指符合以下描述的文書 —

- (a) 有人根據該文書取得某住宅物業；及
 - (b) 有印花稅已按照附表 1 第 1(1)類第 1 標準或第 1(1A)類第 1 標準，就該文書繳付。
- (2) 如任何人已就任何適用文書繳付印花稅，則署長可在接獲該人(申請人)的申請後，退還指明款項予申請人，前提是 —
- (a) 第(3)或(4)款適用於該申請人的原物業的處置；及
 - (b) 假使在取得標的物業之前，原物業已被處置的話，該適用文書便會須根據附表 1 第 1(1)類第 2 標準或第 1(1A)類第 2 標準，予以徵收印花稅。
- (3) 如 —
- (a) 有證明令署長信納，某原物業是申請人根據某買賣協議處置，而該協議是在有關適用文書的日期後的 6 個月內訂立的；
 - (b) 有證明令署長信納，該申請人根據某售賣轉易契將該原物業轉讓或歸屬他人，而該轉易契是依循該協議簽立的；而且
 - (c) 退還指明款項的申請，是該申請人於該文書的日期後的 2 年內作出的，
- 本款即屬適用於該申請人處置該原物業一事。
- (4) 如 —
- (a) 有證明令署長信納，申請人在有關適用文書的日期後的 6 個月內，根據某售賣轉易契將某原物業轉讓或歸屬他人；而且

- (b) 退還指明款項的申請，是該申請人於該文書的日期後的 2 年內作出的，

本款即屬適用於該申請人處置該原物業一事。

29DG. 在若干情況下，未有完成處置住宅物業便須繳付更多的從價印花稅

- (1) 在本條中 —

指明款項 (specified amount) —

- (a) 在有印花稅按照附表 1 第 1(1)類第 2 標準而就某適用文書繳付的情況下，就該文書而言，指等於以下兩款項之間的差額的款項：已繳付的印花稅，以及假使該文書須根據附表 1 第 1(1)類第 1 標準予以徵收印花稅的話，便須就它繳付的印花稅；或
- (b) 在有印花稅按照附表 1 第 1(1A)類第 2 標準而就某適用文書繳付的情況下，就該文書而言，指等於以下兩款項之間的差額的款項：已繳付的印花稅，以及假使該文書須根據附表 1 第 1(1A)類第 1 標準予以徵收印花稅的話，便須就它繳付的印花稅；

原物業 (original property)就根據適用文書取得某標的物業的人而言，指符合以下說明的另一住宅物業：該人於其取得該標的物業之前，是該另一物業的實益擁有人；

標的物業 (subject property)指根據適用文書取得的住宅物業；

適用文書 (applicable instrument)指符合以下描述的文書 —

- (a) 有人根據該文書取得某住宅物業；及
- (b) 有印花稅已 —

- (i) 因為第 29AJ、29AN(1)至(3)或 29AO(1)至(3)條的施行，而按照附表 1 第 1(1)類第 2 標準，就該文書繳付；或
 - (ii) 因為第 29BB、29BF(1)至(3)或 29BG(1)至(3)條的施行，而按照附表 1 第 1(1A)類第 2 標準，就該文書繳付。
- (2) 如 —
- (a) 某人在根據適用文書取得標的物業之前，已根據某買賣協議(**原協議**)，處置原物業；
 - (b) 假使在取得該標的物業之前，該原物業未有被處置的話，適用文書便須根據附表 1 第 1(1)類第 1 標準或第 1(1A)類第 1 標準，予以徵收印花稅；
 - (c) 在取得該標的物業之後，原協議被取消、廢止或撤銷，或以其他方式未予履行，而此事發生的情況，會使該協議合資格成為根據第 29C(5A)條不得視為附表 1 第 1(1A)類的規定適用的協議；及
 - (d) 就原協議繳付的印花稅，已根據第 49 條退還予該人，
本條即適用。
- (3) 儘管有第 4(5)條的規定，亦儘管上述適用文書或已按照第 13(1)條加蓋印花，有關人士仍須在民事上負法律責任，於第(2)(d)款所述的退還印花稅的日期後的 30 日內，向署長繳付以下款項 —
- (a) 該文書的指明款項；及
 - (b) 指明款項的利息，利率為每\$100(不足\$100 的零數亦作\$100 計)每日 4 仙，自該文書的加蓋印花期限屆滿起計 1 個月屆滿之時起，計至該指明款項繳付的日期為止。

- (4) 署長可減免根據第(3)款須繳付的利息的全數或一部分。

29DH. 在若干情況下少付從價印花稅的法律責任

- (1) 在本條中 —

指明款項 (specified amount) —

- (a) 就適用轉易契而言，指等於以下兩款項之間的差額的款項：已就該轉易契繳付的印花稅，以及假使該轉易契須根據附表 1 第 1(1)類第 1 標準予以徵收印花稅的話，便須繳付的印花稅；而
- (b) 就適用協議而言，指等於以下兩款項之間的差額的款項：已就該協議繳付的印花稅，以及假使該協議須根據附表 1 第 1(1A)類第 1 標準予以徵收印花稅的話，便須繳付的印花稅；

適用協議 (applicable agreement)定義如下：凡因為第 29BB、29BF(1)至(3)或 29BG(1)至(3)條的施行，有印花稅已按照附表 1 第 1(1A)類第 2 標準，就某文書繳付，該文書即屬**適用協議**；

適用轉易契 (applicable conveyance)定義如下：凡因為第 29AJ、29AN(1)至(3)或 29AO(1)至(3)條的施行，有印花稅已按照附表 1 第 1(1)類第 2 標準，就某文書繳付，該文書即屬**適用轉易契**。

- (2) 如署長根據第 13 條表示以下意見，第(3)款即適用於根據某適用轉易契取得住宅物業的承讓人或各承讓人中的每一人 —
 - (a) 如因為第 29AJ 條的施行，有印花稅已按照附表 1 第 1(1)類第 2 標準就該轉易契繳付 — 因為第 29AJ(1)(b)條未獲符合，所以該轉易契應根據附表 1 第 1(1)類第 1 標準，予以徵收印花稅；

- (b) 如因為第 29AN(1)至(3)條的施行，有印花稅已按照附表 1 第 1(1)類第 2 標準就該轉易契繳付 — 因為第 29AN(2)及(3)條未獲符合，所以該轉易契應根據附表 1 第 1(1)類第 1 標準，予以徵收印花稅；或
 - (c) 如因為第 29AO(1)至(3)條的施行，有印花稅已按照附表 1 第 1(1)類第 2 標準就該轉易契繳付 — 因為第 29AO(2)及(3)條未獲符合，所以該轉易契應根據附表 1 第 1(1)類第 1 標準，予以徵收印花稅。
- (3) 儘管有第 4(3)條及附表 1 第 1(1)類(C)段的規定，有關轉易契中的承讓人或各承讓人 —
- (a) 須在民事上負法律責任或在民事上共同及個別負法律責任，就該轉易契向署長繳付指明款項，以及根據第 9 條須繳付的罰款；及
 - (b) (如有多於一名承讓人)均可被起訴，而不論該等承讓人之間的繳付指明款項及罰款的民事責任為何。
- (4) 如署長根據第 13 條表示以下意見，第(5)款即適用於根據某適用協議取得住宅物業的購買人或各購買人中的每一人 —
- (a) 如因為第 29BB 條的施行，有印花稅已按照附表 1 第 1(1A)類第 2 標準就該協議繳付 — 因為第 29BB(1)(b)條未獲符合，所以該協議應根據附表 1 第 1(1A)類第 1 標準，予以徵收印花稅；
 - (b) 如因為第 29BF(1)至(3)條的施行，有印花稅已按照附表 1 第 1(1A)類第 2 標準就該協議繳付 — 因為第 29BF(2)及(3)條未獲符合，所以該協議應根

據附表 1 第 1(1A)類第 1 標準，予以徵收印花稅；或

- (c) 如因為第 29BG(1)至(3)條的施行，有印花稅已按照附表 1 第 1(1A)類第 2 標準就該協議繳付 — 因為第 29BG(2)及(3)條未獲符合，所以該協議應根據附表 1 第 1(1A)類第 1 標準，予以徵收印花稅。
- (5) 儘管有第 4(3)條及附表 1 第 1(1A)類(C)段的規定，有關協議中的購買人或各購買人 —
- (a) 須在民事上負法律責任或在民事上共同及個別負法律責任，就該協議向署長繳付指明款項，以及根據第 9 條須繳付的罰款；及
 - (b) (如有多於一名購買人)均可被起訴，而不論該等購買人之間的繳付指明款項及罰款的民事責任為何。”。

19. 加入第 IIIA 部第 6 分部標題

在第 29DH 條之後 —

加入

“第 6 分部 — 雜項條文”。

20. 廢除第 29E 條(第 26 條不適用於某些協議)

第 29E 條 —

廢除該條。

21. 修訂第 29H 條(豁免及寬免)

第 29H(3)條 —

廢除

“(第29D(6)(c)條所指者)”。

22. 加入第63B條

在第63條之後 —

加入

“63B. 修訂附表1

財政司司長可藉憲報公告修訂以下任何項目 —

- (a) 在附表1第1(1)或(1A)類的第1欄中指明的金額；
- (b) 在附表1第1(1)或(1A)類的第2欄中指明的金額或百分率。”。

23. 加入第71條

在附表1之前 —

加入

“71. 關於《2013年印花稅(修訂)條例》的過渡性條文

(1) 在本條中 —

刊憲日期 (gazettal date)指《修訂條例》在憲報刊登的日期；

《未經修訂條例》 (pre-amended Ordinance)指在緊接2013年2月23日之前有效的本條例；

附加印花稅 (additional stamp duty) —

- (a) 就須根據附表1第1(1)類第1標準予以徵收印花稅的適用文書而言，指以下兩款項之間的差額：該印花稅，以及須根據《未經修訂條例》附表1第1(1)類對該文書徵收的印花稅；

- (b) 就須根據附表1第1(1A)類第1標準予以徵收印花稅的適用文書而言(除(c)段另有規定外)，指以下兩款項之間的差額：該印花稅，以及須根據《未經修訂條例》附表1第1(1A)類對該文書徵收的印花稅；而
- (c) 在適用文書屬非住宅物業的買賣協議的情況下，就該文書而言，指須根據附表1第1(1A)類第1標準對該協議徵收的印花稅；

《修訂條例》 (Amendment Ordinance)指《2013年印花稅(修訂)條例》(2013年第 號)；

適用文書 (applicable instrument)指符合以下描述的文書 —

- (a) 該文書的簽立日期是在2013年2月23日或之後，但卻是在刊憲日期之前；而且
 - (b) 該文書須根據附表1第1(1)類第1標準或第1(1A)類第1標準，予以徵收印花稅。
- (2) 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，若無本條規定便會是早於刊憲日期，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。
- (3) 《修訂條例》作出的修訂並不適用於第(4)款指明的文書，而《未經修訂條例》則繼續就該文書適用，猶如該等修訂未經作出一樣。
- (4) 就第(3)款而言，指明的文書即以下文書 —
- (a) 在2013年2月23日之前簽立的文書；
 - (b) 取代相同的買賣各方以相同條款在2013年2月23日之前訂立的另一份買賣協議的買賣協議；
 - (c) 依循在2013年2月23日之前訂立的買賣協議簽立的售賣轉易契。”。

24. 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、29G、29H、30、44、45及47B條及附表2]”

代以

“[第2、4、5、5A、13、18D、19、19A、20、29、29A、29AB至29AE、29AH至29AQ、29BA至29BI、29C、29CA、29D、29DA、29DE至29DH、29G、29H、30、44、45、47B、63B及71條及附表2]”。

(2) 附表1，第1類—

廢除

“衡平法權益的買賣協議或合約
見買賣協議及第29E條，及售賣轉易契及第26條”。

(3) 附表1，第1(1)類，標題，在“售賣轉易契”之前—

加入

“可予徵收從價印花稅的”。

(4) 附表1，第1(1)類，第1欄，在(a)段之前—

加入

“第2標準—”。

(5) 附表1，第1(1)類，在“第2標準”之前—

加入

“第1標準—

(a) 凡代價款額或價值不超逾 \$2,000,000，而有關文書已

(A) (a) 代價款額或

按照第29條核證屬 \$2,000,000者

(b) 凡代價款額或價值超逾 \$2,000,000 但不超逾 \$2,176,470，而有關文書已按照第29條核證屬 \$2,176,470者

(c) 凡代價款額或價值超逾 \$2,176,470 但不超逾 \$3,000,000，而有關文書已按照第29條核證屬 \$3,000,000者

(d) 凡代價款額或價值超逾 \$3,000,000 但不超逾 \$3,290,330，而有關文書已按照第29條核證屬 \$3,290,330者

(e) 凡代價款額或價值超逾 \$3,290,330 但不超逾 \$4,000,000，而有關文書已按照第29條核證屬 \$4,000,000者

(f) 凡代價款額或價值超逾 \$4,000,000 但不超逾 \$4,428,580，而有關文書已按照第29條核證屬 \$4,428,580者

(g) 凡代價款額或價值超逾 \$4,428,580 但不超逾

價值的1.5%

(b) \$30,000，另加代價款額或價值超逾 \$2,000,000的款額的20%

(c) 代價款額或價值的3%

(d) \$90,000，另加代價款額或價值超逾 \$3,000,000的款額的20%

(e) 代價款額或價值的4.5%

(f) \$180,000，另加代價款額或價值超逾 \$4,000,000的款額的20%

(g) 代價款額或價值的6%

- \$6,000,000，而有關文書已按照第 29 條核證屬 \$6,000,000 者
- (h) 凡代價款額或價值超逾 \$6,000,000 但不超逾 \$6,720,000，而有關文書已按照第 29 條核證屬 \$6,720,000 者
- (i) 凡代價款額或價值超逾 \$6,720,000 但不超逾 \$20,000,000，而有關文書已按照第 29 條核證屬 \$20,000,000 者
- (j) 凡代價款額或價值超逾 \$20,000,000 但不超逾 \$21,739,130，而有關文書已按照第 29 條核證屬 \$21,739,130 者
- (k) 任何其他情形
- (h) \$360,000，另加代價款額或價值超逾 \$6,000,000 的款額的 20%
- (i) 代價款額或價值的 7.5%
- (j) \$1,500,000，另加代價款額或價值超逾 \$20,000,000 的款額的 20%
- (k) 代價款額或價值的 8.5%
- (B) 簽立後 30 天；另見本分類註 2
- (C) 所有買賣各方，以及所有其他簽立人；另見本分類註 2 及 7”。
- (6) 附表 1，第 1(1)類，第 2 標準，(C)段 —

- 廢除**
“註 2”
代以
“註 2 及 7”。
- (7) 附表 1，第 1(1)類 —
廢除
“另見第 2、4、22、23、24、25、26、”
代以
“另見第 2、4、22、23、24、25、”。
- (8) 附表 1，第 1(1)類，在註 1 之前 —
加入
“註 1A
本分類的規定按第 29AI 至 29AQ 條適用於售賣轉易契”。
- (9) 附表 1，第 1(1)類，註 5 —
廢除
所有“住宅物業”
代以
“不動產”。
- (10) 附表 1，第 1(1)類 —
廢除
“完成交換的文書 — 見第 25(7)條”
代以
“註 7
本分類受第 29DE、29DF、29DG 及 29DH 條規限

- 完成交換的文書 — 見第 25(7)、29AN 及 29AO 條”。
- (11) 附表 1，第 1(1A)類，標題，在“買賣協議”之前 —
加入
“可予徵收從價印花稅的”。
- (12) 附表 1，第 1(1A)類，第 1 欄，在(a)段之前 —
加入
“第 2 標準 —”。
- (13) 附表 1，第 1(1A)類，在“第 2 標準”之前 —
加入
“第 1 標準 —
- | | | |
|---|-----|--|
| <p>(a) 凡代價款額或價值不超逾 \$2,000,000，而有關文書已按照第 29G 條核證屬 \$2,000,000 者</p> <p>(b) 凡代價款額或價值超逾 \$2,000,000 但不超逾 \$2,176,470，而有關文書已按照第 29G 條核證屬 \$2,176,470 者</p> <p>(c) 凡代價款額或價值超逾 \$2,176,470 但不超逾 \$3,000,000，而有關文書已按照第 29G 條核證屬 \$3,000,000 者</p> <p>(d) 凡代價款額或價值超逾 \$3,000,000 但不超逾 \$3,290,330，而有關文書已</p> | (A) | <p>(a) 代價款額或價值的 1.5%</p> <p>(b) \$30,000，另加代價款額或價值超逾 \$2,000,000 的款額的 20%</p> <p>(c) 代價款額或價值的 3%</p> <p>(d) \$90,000，另加代價款額或價值超逾</p> |
|---|-----|--|

- | | | |
|---|-----|---|
| <p>按照第 29G 條核證屬 \$3,290,330 者</p> <p>(e) 凡代價款額或價值超逾 \$3,290,330 但不超逾 \$4,000,000，而有關文書已按照第 29G 條核證屬 \$4,000,000 者</p> <p>(f) 凡代價款額或價值超逾 \$4,000,000 但不超逾 \$4,428,580，而有關文書已按照第 29G 條核證屬 \$4,428,580 者</p> <p>(g) 凡代價款額或價值超逾 \$4,428,580 但不超逾 \$6,000,000，而有關文書已按照第 29G 條核證屬 \$6,000,000 者</p> <p>(h) 凡代價款額或價值超逾 \$6,000,000 但不超逾 \$6,720,000，而有關文書已按照第 29G 條核證屬 \$6,720,000 者</p> <p>(i) 凡代價款額或價值超逾 \$6,720,000 但不超逾 \$20,000,000，而有關文書已按照第 29G 條核證屬 \$20,000,000 者</p> <p>(j) 凡代價款額或價值超逾 \$20,000,000 但不超逾</p> | (e) | <p>\$3,000,000 的款額的 20%</p> <p>代價款額或價值的 4.5%</p> <p>\$180,000，另加代價款額或價值超逾 \$4,000,000 的款額的 20%</p> <p>代價款額或價值的 6%</p> <p>\$360,000，另加代價款額或價值超逾 \$6,000,000 的款額的 20%</p> <p>代價款額或價值的 7.5%</p> <p>\$1,500,000，另加代價款</p> |
|---|-----|---|

- \$21,739,130，而有關文書已按照第 29G 條核證屬 \$21,739,130 者
- (k) 任何其他情形
- 額或價值超過 \$20,000,000 的款額的 20%
- (k) 代價款額或價值的 8.5%
- (B) 第 29B(3)條所指的有關日期後 30 天；另見本分類註 2 及 3
- (C) 所有買賣各方，但在第 29B(3)條所指的有關日期不知道協議會對其有影響的一方不包括在內，以及所有其他簽立人；另見本分類註 7”。
- (14) 附表 1，第 1(1A)類，第 2 標準，(C)段，在“簽立人”之後 —
加入
“；另見本分類註 7”。
- (15) 附表 1，第 1(1A)類 —
廢除註 1
代以
“註 1
本分類的規定按第 29BA 至 29BI 條適用於買賣協議”。

- (16) 附表 1，第 1(1A)類 —
廢除註 5
代以
“註 5
就註 2、3 及 4 而言，如有關不動產屬住宅物業，而 2 名或多於 2 名人士於他們之間訂立的協議的日期符合以下說明，他們即視為同一人 —
(a) 他們均屬近親；
(b) 他們當中的每一人，均是代表自己行事的；及
(c) 他們當中的每一人，均並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人”。
- (17) 附表 1，在第 1(1A)類的末處 —
加入
“註 7
本分類受第 29D、29DE、29DF、29DG 及 29DH 條規限”。
- (18) 附表 1，第 1(1B)類 —
廢除註 3。
- (19) 附表 1，第 1(1B)類 —
廢除註 4
代以
“註 4
第 1(1A)類註 2、3 及 4 適用於可根據本分類就住宅物業的買賣協議徵收的額外印花稅，一如它們適用於可根據第 1(1A)類徵收的印花稅；而就該等附註適用於額外印花稅而言，2 名或多於 2 名人士如屬近親，即視為同一人”。

第 3 部 相應修訂

25. 修訂《土地業權條例》

《土地業權條例》(第 585 章)現予修訂，修訂方式列於本部。

26. 修訂附表 3(相應修訂)

附表 3，第 41(b)條，新的第 15(3)(aa)條 —

廢除

在“文書”之後的所有字句

代以

“是根據第 5(1)、13(2)或 18E(1)條加蓋印花的；或”。

摘要說明

本條例草案旨在修訂《印花稅條例》(第 117 章)(《條例》)，以調高對某些處理不動產的文書徵收的印花稅，並對非住宅物業的買賣協議開徵印花稅。

2. 草案第 1 條列出簡稱，並規定本條例草案所加入的新的主要條文，須當作自 2013 年 2 月 23 日起實施。
3. 草案第 3 條修訂《條例》第 15 條，以禁止未加蓋印花的非住宅物業的可予徵收印花稅的買賣協議於土地註冊處註冊。
4. 鑑於《條例》第 IIIA 部加入新條文，草案第 6 條修改該部的標題。
5. 草案第 8(4)條在《條例》第 29A(1)條中加入以下新的定義：**永久性居民身分證、承讓人、香港永久性居民、精神上無行為能力的人及轉讓人**。
6. 草案第 8(5)、16(1)至(9)及 24(15)條分別修訂《條例》第 29A(5)及 29D 條，及附表 1 第 1(1A)類註 1，以將根據該類徵收的從價印花稅的適用範圍，擴及非住宅物業的買賣協議。草案第 5 及 20 條因而廢除《條例》第 26 及 29E 條，該等條文關乎不動產的衡平法產業權或權益的買賣協議。
7. 草案第 9 條在《條例》中加入新的第 29AB 至 29AH 條。第 29AB 條規定某些提名或指示，並不包括在《條例》第 29A(1)條中**買賣協議**的現行定義之內。第 29AC 及 29AD 條分別列出住宅物業的實益擁有人及近親的涵義，而第 29AE 至 29AG 條則就如何在不同處境中斷定取得或處置不動產的日期，訂定條文。上述 2 條條文為加入第 IIIA 部中的新條文，作釋義之用。第 29AH 條另就涉及未成年人或精神上無行為能力的人的文書，作出規定。

8. 草案第 10 條在《條例》中加入新的第 29AI 至 29AQ 條。第 29AI 條使不動產的售賣轉易契一般須按《條例》附表 1 第 1(1)類中根據(草案第 24(5)條加入的)新的第 1 標準調高的稅率，予以徵收從價印花稅。
9. 新的第 29AJ 至 29AQ 條規定的某些轉易契，仍然按《條例》附表 1 第 1(1)類中的現行稅率，予以徵收從價印花稅。該等稅率列於(草案第 24(4)條加入的)第 2 標準標題之下。上述文書其中包括 —
 - (a) 於取得住宅物業的日期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，取得首述的物業的售賣轉易契(第 29AJ 條)；
 - (b) 近親之間的某些住宅物業的售賣轉易契(第 29AK 條)；及
 - (c) 關乎替代根據某些條例所處置物業的售賣轉易契(第 29AL 條)。
10. 草案第 13 條在《條例》中加入新的第 29BA 至 29BI 條。第 29BA 條使不動產的買賣協議一般須按《條例》附表 1 第 1(1A)類中根據(草案第 24(13)條加入的)新的第 1 標準調高的稅率，予以徵收從價印花稅。
11. 新的第 29BB 至 29BI 條規定的某些協議，仍然按《條例》附表 1 第 1(1A)類中的現行稅率，予以徵收從價印花稅。該等稅率列於(草案第 24(12)條加入的)第 2 標準標題之下。上述文書其中包括 —
 - (a) 於取得住宅物業的日期並非任何其他住宅物業的實益擁有人的香港永久性居民，取得首述的物業的買賣協議(第 29BB 條)；
 - (b) 近親之間的某些住宅物業的買賣協議(第 29BC 條)；及

- (c) 關乎替代根據某些條例所處置物業的買賣協議(第 29BD 條)。
12. 草案第 18 條在《條例》第 IIIA 部中加入另外的新條文，即 —
 - (a) 第 29DE 條，該條規定重建項目可於完成時獲退還部分從價印花稅；
 - (b) 第 29DF 條，該條規定，在取得另一住宅物業後的某指明的限期內處置某舊有住宅物業，在若干情況下可獲退還部分從價印花稅；
 - (c) 第 29DG 條，該條使在取得另一住宅物業後未有完成處置某舊有住宅物業，在若干情況下須繳付更多的從價印花稅；及
 - (d) 第 29DH 條，該條使某文書中的承讓人或購買人，在若干情況下就少付從價印花稅負法律責任。
13. 草案第 22 條在《條例》中加入新的第 63B 條，使財政司司長能夠藉憲報公告，修訂《條例》附表 1 第 1(1)及(1A)類中的從價印花稅價值級別及稅率。
14. 草案第 23 條在《條例》中加入新的第 71 條，以就過渡性事宜訂定條文，該等事宜包括因為本條例草案所加入的有關新條文具追溯效力而衍生者。

現行和建議的印花稅稅率一覽表

下表綜合列出現行和經調高的從價印花稅稅率、在二零一零年十一月推出並在二零一二年十月調高的額外印花稅稅率，以及在二零一二年十月推出的買家印花稅稅率：

物業價值	從價印花稅 (住宅及非住宅物業)		額外印花稅 (住宅物業) (2010年11月20日至 2012年10月26日)			額外印花稅 (住宅物業) (2012年10月27日及以後)			買家印花稅 (住宅物業) (2012年10月27 日及以後)
	現時	2013年2月23 日起(在香港沒有 任何住宅物業的 香港永久性居民 所購買的住宅物 業除外)	持有有 關物業 6個月或 不足 6個月	持有有 關物業 1年或 不足 1年但 多於6 個月	持有有 關物業 2年或 不足 2年但 多於1 年	持有有 關物業 6個月或 不足 6個月	持有有 關物業 1年或 不足 1年但 多於6 個月	持有有 關物業 3年或 不足 3年但 多於1 年	
不超過 2,000,000 元	100 元	1.50%	15%	10%	5%	20%	15%	10%	15%
2,000,001 元至 3,000,000 元	1.50%	3.00%	15%	10%	5%	20%	15%	10%	15%
3,000,001 元至 4,000,000 元	2.25%	4.50%	15%	10%	5%	20%	15%	10%	15%
4,000,001 元至 6,000,000 元	3.00%	6.00%	15%	10%	5%	20%	15%	10%	15%
6,000,001 元至 20,000,000 元	3.75%	7.50%	15%	10%	5%	20%	15%	10%	15%
20,000,001 元及 以上	4.25%	8.50%	15%	10%	5%	20%	15%	10%	15%

建議的影響

對經濟的影響

全面增加從價印花稅稅率的建議會影響所有有意購買住宅和非住宅物業的人士，但在購買物業當日並非香港其他住宅物業實益擁有人的香港永久性居民則不受影響。整體來說，為防範樓市的亢奮變本加厲，推出最新的住宅物業需求管理措施是有必要的。我們希望藉此維持宏觀經濟及金融體系穩定，減輕樓市最終出現調整時所帶來的痛苦。

2. 另一方面，增加從價印花稅稅率的建議將適用於所有非住宅物業交易，不設任何豁免。有關建議，加上把徵收印花稅的時間由現時在訂立售賣轉易契時徵收，提前到在簽訂買賣協議時徵收，會令炒賣人士和投資者的交易成本大幅上升，對現時商業物業價格的上升相信也會產生遏抑作用。

對財政和公務員的影響

3. 建議增加從價印花稅稅率並非為了增加收入以達致財政或預算目的，儘管有關建議預期會為政府帶來額外收入。額外收入的多寡，視乎新措施所涵蓋的交易數目及價值而定，現時無法估算。

4. 有關部門會盡量調撥現有資源，以應付推行各項建議所衍生的額外工作和行政費用。

對可持續發展的影響

5. 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。