

立法會

Legislative Council

立法會LS17/12-13號文件

2013年1月11日
內務委員會會議文件

《2012年印花稅(修訂)條例草案》 法律事務部報告

I. 摘要

- 1. 條例草案** 建議修訂《印花稅條例》(第117章)，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。條例草案會制訂退回稅款機制，以處理為重建而取得住宅物業的情況，並已加入一項賦權條文，訂明財政司司長可藉憲報公告，修訂額外印花稅及買家印花稅的稅率。
- 2. 公眾諮詢** 政府當局已在公布有關措施後為相關持份者安排會議／簡介會，並且收到就買家印花稅若干執行細節提出的意見。
- 3. 諮詢立法會事務委員會** 政府當局曾於2012年11月2日諮詢房屋事務委員會及財經事務委員會。有關事務委員會的委員提出了各種關注。
- 4. 結論** 鑒於議員在有關事務委員會會議上提出關注，加上條例草案對物業市場的重要性，議員可考慮成立法案委員會，對條例草案詳加研究。

II. 報告

條例草案的首讀日期為2013年1月9日。議員可參閱運輸及房屋局於2012年12月發出的立法會參考資料摘要(並無檔號)，以瞭解更多詳細資料。

條例草案目的

2. 修訂《印花稅條例》(第117章)，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，以及就附帶和相關事宜訂定條文。

背景

3. 《2011年印花稅(修訂)條例》(2011年第14號條例)於2011年6月制定，就在2010年11月20日或以後取得並在取得後24個月內轉售的住宅物業的交易徵收一項額外印花稅，以遏抑本地住宅物業市場的短期投機活動。

4. 在2012年10月26日，財政司司長經諮詢行政會議後，公布推行進一步的需求管理措施，即加強額外印花稅及引入買家印花稅。據政府當局所述，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；確保住宅物業市場健康平穩發展，因為這對於香港的整體可持續發展至關重要；以及於當前的市場情況下，優先滿足香港永久性居民買家的置居需要(立法會參考資料摘要第3段)。當局向立法會提交條例草案，便是為了實施上述建議。

條例草案條文

調整額外印花稅

5. 條例草案旨在調整額外印花稅的稅率，並延長有關的住宅物業持有期(第18(4)及(7)條)，詳情如下——

	物業持有期	應繳額外印花稅 ¹
1.	6個月或以內	20%
2.	超過6個月至12個月或以內	15%
3.	超過12個月至36個月或以內	10%

引入買家印花稅

6. 條例草案亦引入買家印花稅，買家印花稅適用於買家或每名買家均為香港永久性居民以外的任何人士為取得住宅物業而簽立的買賣協議及售賣轉易契。除一般印花稅及額外印花稅(如適用)外，所有住宅物業均受限於稅率劃一為15%的買家印花稅(第9、12、18(5)及(8)條)。根據條例草案第5(1)條，香港永久性居民指根據《人事登記條例》(第177章)持有有效永久性居民身份證的人士，或符合資格但根據《人事登記規例》(第177A章)第25(e)條獲豁免申請發給永久性居民身份證的人士(例如老年人、失明人及體弱的人)。

買家印花稅於公司的適用範圍

7. 條例草案並無就公司提供任何豁免。公司是獨立於其股東或董事的法律實體，不符合"香港永久性居民"的定義。條例草案的效力是使所有公司須為繳付適用的額外印花稅及／或買家印花稅負上法律責任。

8. 根據條例草案，現行根據《印花稅條例》第45條所訂就相聯法人團體之間的轉易契繳付印花稅的法律責任的寬免會延伸至買家印花稅(第15條)。根據現行第45條，"相聯法人團體"為在兩個法人團體中，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。如有關住宅物業的轉讓人及承讓人在交易後兩年內解除相聯關係，印花稅寬免將會取消，而有關公司亦須為繳付印花稅(包括買家印花稅)負上法律責任。

退回重建項目的買家印花稅

9. 條例草案亦旨在制訂退回稅款機制，以處理為重建而取得住宅物業的情況(第12條：擬議第29DD條)。任何人如已就取得住宅物業的文書繳付買家印花稅，而相關住宅物業屬申請人

¹ 根據《印花稅條例》的條文，應繳額外印花稅將會根據有關交易聲稱的交易金額或經印花稅署署長(即稅務局局長)評估該物業的市值(兩者以較高者為準)計算。

在6年內或在條例草案准許延長的期限內完成重建的地段的一部分，可申請退回已繳付的買家印花稅。

調整額外印花稅及買家印花稅的稅率

10. 條例草案亦旨在加入一項賦權條文(第16條：擬議第63A條)，訂明財政司司長可藉憲報公告，修訂在《印花稅條例》(及經條例草案修訂的《印花稅條例》)附表1相關欄目中指明的額外印花稅及買家印花稅百分率。這項條文的作用是訂明當局可透過訂立附屬法例來調整額外印花稅及買家印花稅的稅率，而根據《釋義及通則條例》(第1章)第34條，有關的附屬法例須經立法會以先訂立後審議的程序處理。

11. 據政府當局所述，當局建議透過訂立經立法會以先訂立後審議程序處理的附屬法例調整額外印花稅及買家印花稅的稅率，是為了提供所需的彈性，以便因應市場情況及時調整所適用的稅率(如有需要稅率可調整至零)。

生效日期

12. 根據條例草案第1(2)條，經制定的條例當作自2012年10月27日起實施。

公眾諮詢

13. 根據立法會參考資料摘要第21段，政府當局已在公布新措施後為相關持份者安排會議／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住宅物業市場健康平穩發展的新措施的目標，獲得社會普遍支持。政府當局亦收到就買家印花稅若干執行細節提出的意見。

諮詢立法會事務委員會

14. 財經事務委員會秘書表示，當局已在2012年11月2日徵詢房屋事務委員會及財經事務委員會的意見。有關事務委員會的委員提出了各項關注，當中主要包括在超低息環境及大量資金湧入本港的情況下，新的買家印花稅及加強額外印花稅措施是否能有效遏抑投機活動、投機活動可能轉移至非住宅物業市場及其他形式的資產、對真正置業人士造成的不利影響，以及就新建議的買家印花稅給予豁免的條件和準則。

結論

15. 鑒於議員在有關事務委員會會議上提出關注，加上條例草案對物業市場的重要性，議員可考慮成立法案委員會，對條例草案詳加研究。

立法會秘書處
助理法律顧問
鄭潔儀
2013年1月8日