

立法會

Legislative Council

立法會LS40/12-13號文件

2013年4月19日
內務委員會會議文件

《2013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

修訂《印花稅條例》(第117章)，以調高對某些處理在2013年2月23日或之後取得的住宅物業及非住宅物業的文書徵收的從價印花稅的稅率，但與下述住宅物業交易情況有關的文書除外：買家是香港永久性居民，而他們在取得住宅物業當日並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人，或其中一名買家是香港永久性居民，而共同購買住宅物業的所有其他買家(不論他們是否香港永久性居民)，均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)，而他們在取得住宅物業當日，其中並無任何一人是香港任何其他住宅物業的實益擁有人。條例草案訂明退回稅款機制，以處理為重建而取得物業的情況。條例草案並加入一項賦權條文，訂明財政司司長可藉憲報公告，修訂可就售賣轉易契及買賣協議徵收的印花稅的價值級別和稅率。

2. 公眾諮詢

政府當局已在公布這些新的需求管理措施後為相關持份者舉行會議／簡介會。整體而言，這些從需求管理方面進一步應付過熱物業市場的新措施的目標，獲得社會普遍支持。

3. 諮詢立法會 事務委員會

政府當局曾在2013年3月26日的財經事務委員會與房屋事務委員會聯席會議上，諮詢該兩個事務委員會。該兩個事務委員會的委員提出了各項關注。

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4月17日。議員可參閱財經事務及庫務局於2013年4月發出的立法會參考資料摘要(檔號：TsyB R 183/700-6/5/0(C))，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)，以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第117章附表1指明的若干事項，以及就相關事宜訂定條文。

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，對處理在2010年11月20日或之後取得並在取得後24個月內轉售的住宅物業的文書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。2012年10月26日，財政司司長經諮詢行政會議後，宣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。當局擬透過於2013年1月提交立法會的《2012年印花稅(修訂)條例草案》實施這兩項相關措施。該條例草案現正由立法會一個法案委員會審議。

4. 2013年2月22日，政府當局公布新的需求管理措施，即調高對某些處理住宅物業及非住宅物業的文書徵收的從價印花稅的稅率，以及訂明須就非住宅物業的買賣協議全數繳付從價印花稅。政府當局提出條例草案是為了落實執行這些措施，希望這些措施會紓緩供求失衡的情況，從而令本港物業市場平穩發展(立法會參考資料摘要第5段)。

條例草案條文

調整從價印花稅

5. 條例草案旨在調整從價印花稅的稅率，把現時適用於住宅物業和非住宅物業的從價印花稅稅率一律增加一倍，詳情如下——

購買物業的代價	條例草案所訂的新稅率	第117章所訂的現行稅率 ¹
不超過2,000,000元	1.5%	100元
2,000,001元至3,000,000元	3.0%	1.5%
3,000,001元至4,000,000元	4.5%	2.25%
4,000,001元至6,000,000元	6.0%	3.00%
6,000,001元至20,000,000元	7.5%	3.75%
20,000,001元及以上	8.5%	4.25%

適用於香港永久性居民的例外情況

6. 根據條例草案，新的從價印花稅稅率將不適用於下述住宅物業——

- (a) 買家／承讓人是香港永久性居民，而他／他們在取得住宅物業當日並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人。取得住宅物業當日是指若有多於一份可予徵收印花稅的文書(買賣協議或售賣轉易契)時，簽立第一份該等文書的日期；或
- (b) 其中一名買家／承讓人是香港永久性居民，而共同購買住宅物業的所有其他買家／承讓人(不論他們是否香港永久性居民)，均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)，而他們在取得住宅物業當日，並無任何一人是香港任何其他住宅物業的實益擁有人。

7. 訂立上述例外情況的作用是表明第117章所訂的現行從價印花稅稅率會繼續適用。根據條例草案第8(4)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)。

退回重建項目的印花稅

8. 與《2012年印花稅(修訂)條例草案》的條文相若，條例草案亦訂明退回稅款機制，以處理為重建而取得物業的情況(條

¹ 根據《印花稅條例》(第117章)的條文，應繳從價印花稅將會根據指明的交易代價或印花稅署署長(即稅務局局長)所評估有關物業的市值(兩者以較高者為準)計算。

例草案第18條中的擬議第29DE條)。任何人如已就取得住宅物業或非住宅物業的文書按條例草案所訂的新稅率繳付印花稅，而相關物業屬申請人在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，可申請退回根據條例草案繳付的稅款與根據舊稅率繳付的稅款的差額。

就處理非住宅物業的買賣協議全數繳付從價印花稅

9. 在1992年，為遏抑住宅物業投機活動，當局對法例作出修訂，訂明須在簽署每份買賣協議時全數繳付從價印花稅，並就實際的售賣轉易契徵收象徵式的100元印花稅。在這項法例修訂生效前，從價印花稅只須在簽署售賣轉易契時全數繳付。

10. 條例草案旨在統一就處理非住宅物業交易的文書及處理住宅物業交易的文書(即買賣協議)繳付從價印花稅的時間(條例草案第8(5)、16(1)至(9)及24(15)條)。上述修訂建議，連同增加從價印花稅的建議，目的是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(立法會參考資料摘要第19段)。

調整從價印花稅稅率

11. 條例草案加入一項賦權條文，訂明財政司司長可藉憲報公告，修訂第117章(及經條例草案修訂的第117章)附表1第1(1)類(售賣轉易契)及第(1A)類(買賣協議)中的印花稅價值級別和百分率(條例草案第22條)。這項條文的作用是訂明當局會透過訂立附屬法例，調整可就該等文書徵收的從價印花稅的稅率，而有關附屬法例須根據《釋義及通則條例》(第1章)第34條經立法會以先訂立後審議程序處理。

生效日期

12. 根據條例草案第1條，除條例草案第3、22、25及26條外，經制定的條例當作自2013年2月23日起實施。條例草案第3、22、25及26條所處理的事宜與政府當局在2013年2月22日公布的調整從價印花稅稅率措施並無直接關係，該等條文由經制定的條例於憲報刊登當日起實施。

公眾諮詢

13. 根據立法會參考資料摘要第25段，政府當局已在公布這些新的需求管理措施後為相關持份者舉行會議／簡介會。整體

而言，這些從需求管理方面進一步應付過熱物業市場的新措施的目標，獲得社會普遍支持。

諮詢立法會事務委員會

14. 財經事務委員會秘書表示，當局曾在2013年3月26日的財經事務委員會與房屋事務委員會聯席會議上，諮詢該兩個事務委員會。該兩個事務委員會的委員提出了各項關注，當中主要包括調高從價印花稅是否能有效應付過熱的物業市場、一律調高各類物業交易的從價印花稅稅率的理據、豁免的適用範圍，以及政府當局有需要訂立目標指標，藉以評估新措施的成效和考慮何時撤回有關措施。

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4月18日