立法會
Legislative Council

立法會 CB(1)603/16-17(02)號文件

檔　號：CB1/BC/1/16

《2017 年印花稅(修訂)條例草案》委員會

立法會秘書處擬備的背景資料簡介

目的

本文件提供《2017 年印花稅(修訂)條例草案》("條例草案")的背景資料；條例草案旨在修訂《印花稅條例》(第 117 章)("《條例》")，就進行住宅物業交易須予徵收的從價印花稅引入劃一為 15%的新稅率，以取代《條例》下現有的從價印花稅第 1 標準稅率，一般稱為"雙倍從價印花稅"[1]。本文件亦綜述房屋事務委員會("事務委員會")就相關立法建議進行的討論。

背景

2. 過去數年，由於本地房屋供求緊張，加上在環球貨幣環境下利率極低，導致本地物業市場顯然偏離經濟基調，物業市場出現泡沫的風險增加。為應對供求失衡的情況，政府當局已致力透過不同的短、中及長期措施，供應更多土地以興建新房屋單位。與此同時，政府當局亦先後推出數輪需求管理措施，包括額外印花稅(2010 年 11 月及 2012 年 10 月)、買家印花稅(2012 年 10 月)，以及雙倍從價印花稅(2013 年 2 月)。該等措施旨在應對物業市場過熱、打擊短期投機活動、遏抑外來需求和

---

[1] 根據現行的從價印花稅機制，除非《印花稅條例》(第 117 章)("《條例》")另有指明，從價印花稅第 1 標準稅率(即雙倍從價印花稅)適用於在 2013 年 2 月 23 日或以後取得不動產(**包括**住宅物業和非住宅物業)的交易。主要的例外情況是有關物業為住宅物業，以及買家為代表自己行事的香港永久性居民，而且在取得有關住宅物業時並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人。就這個例外情況或其他於《條例》中指明的例外/豁免情況，從價印花稅第 2 標準稅率將會適用。

減低投資需求，以確保物業市場穩健發展，並於當前房屋供應偏緊的情況下，優先滿足香港永久性居民[2]的置業需要。

3. 自 2010 年 11 月以來推出的需求管理措施詳情如下 ——

(a) 在 2010 年 11 月引入額外印花稅[3]，適用於在 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；

(b) 在 2012 年 10 月加強額外印花稅[4]，向上調整額外印花稅的稅率，並延長有關的住宅物業持有期[5]；

---

[2] 根據《條例》第 29A 條，香港永久性居民指符合以下說明的人 ——
(a) 持有有效永久性居民身份證；或
(b) 並無持有有效永久性居民身份證，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份證；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份證，便有權獲發該證。

[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 日或以後取得的住宅物業的交易，徵收一項額外印花稅。應繳額外印花稅按下列適用於不同的物業持有期的逆進稅率計算 ——
(a) 若持有住宅物業 6 個月或以內，稅率為代價的款額或價值的 15%；
(b) 若持有住宅物業超過 6 個月但在 12 個月或以內，稅率為代價的款額或價值的 10%；及
(c) 若持有住宅物業超過 12 個月但在 24 個月或以內，稅率為代價的款額或價值的 5%。

[4] 《2014 年印花稅(修訂)條例》在 2014 年 2 月制定，以加強額外印花稅及向非香港永久性居民徵收買家印花稅。兩項措施均適用於在 2012 年 10 月 27 日或以後取得的住宅物業。

[5] 額外印花稅的稅率及有關的物業持有期已作調整，詳情如下 ——
(a) 若持有住宅物業 6 個月或以內，稅率為代價的款額或價值的 20%；
(b) 若持有住宅物業超過 6 個月但在 12 個月或以內，稅率為代價的款額或價值的 15%；及
(c) 若持有住宅物業超過 12 個月但在 36 個月或以內，稅率為代價的款額或價值的 10%。

(c) 在 2012 年 10 月於現有從價印花稅及額外印花稅(如適用)之上引入稅率為 15%的買家印花稅[4]，適用於任何人士(包括公司)取得的所有住宅物業，但代表自己行事的香港永久性居民取得的住宅物業除外；及

(d) 在 2013 年 2 月引入雙倍從價印花稅[6]，適用於個人或公司取得的住宅物業及非住宅物業，但代表自己行事而於取得物業時並無擁有任何其他香港住宅物業的香港永久性居民除外。

4. 在需求管理措施下，香港永久性居民買家取得住宅物業可獲豁免繳付買家印花稅；若該買家在取得物業時並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，亦可獲豁免按較高稅率繳付從價印花稅(即雙倍從價印花稅)。

5. 政府當局指出[7]，住宅物業市場經歷 2015 年年底和 2016 年年初的短暫冷卻後，在供求情況仍然偏緊及美國一再延遲加息的情況下，自 2016 年 4 月起大幅反彈。投資住宅物業的需求重拾升軌，令供求失衡的情況加劇，市場出現泡沫的風險亦會持續上升。

《2017 年印花稅(修訂)條例草案》

6. 2016 年 11 月 4 日，政府當局宣布推行上文第 1 段所載的新措施。提出有關建議屬另一輪需求管理措施，以助住宅物業市場降溫。

---

[6] 《2014 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例》於 2014 年 7 月制定，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。有關稅率如下 ——

物業代價或市值 (以較高者為準)	雙倍從價印花稅稅率
不超逾 2,000,000 元	1.50%
2,000,001 元至 3,000,000 元	3.00%
3,000,001 元至 4,000,000 元	4.50%
4,000,001 元至 6,000,000 元	6.00%
6,000,001 元至 20,000,000 元	7.50%
20,000,001 元及以上	8.50%

[7] 運輸及房屋局在 2016 年 11 月發出的有關"應付住宅物業市場過熱的進一步措施"的立法會參考資料摘要。

7. 條例草案於 2017 年 2 月 8 日的立法會會議上首讀,旨在修訂《條例》，藉以 ——

(a) 就在 2016 年 11 月 5 日或之後簽立的某些處理住宅物業的文書所須繳付的從價印花稅，訂立劃一為 15%的稅率("新的從價印花稅")，以取代《條例》附表 1 所載介乎 1.5%至 8.5%的現有從價印花稅第 1 標準稅率；及

(b) 訂明就某些以某住宅物業交換某非住宅物業的文書而言，將按現有稅率徵收從價印花稅。

<u>條例草案的主要條文</u>

8. 條例草案的主要條文綜述於下文各段。

調整從價印花稅稅率

9. 條例草案第 5 及 7 條旨在修訂《條例》，以訂明《條例》附表 1 所載就住宅物業及非住宅物業的售賣轉易契 [8]和買賣協議 [9]所須繳付的適用從價印花稅的稅率，以及達致下述效果：新的從價印花稅稅率將適用於住宅物業，而現有雙倍從價印花稅稅率將繼續適用於非住宅物業。

以住宅物業交換非住宅物業

10. 條例草案建議加入新訂第 29AIA 及 29BAB 條，訂明就以某住宅物業交換某非住宅物業的售賣轉易契及買賣協議而言，若有關住宅物業的轉讓人已支付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)，將按現有雙倍從價印花稅稅率就該等文書徵收從價印花稅。

---

[8] 根據《條例》第 2 條，"售賣轉易契"指在售賣任何不動產時，將該不動產轉讓或歸屬購買人、代其行事的人或其指定人的一切轉易契，並包括止贖令在內。

[9] 《條例》第 29A(1)條訂明"買賣協議"的涵義，當中包括一份文書，而在該份文書中某人訂立合約以售賣或購買不動產。

11. 上述條文所達致的效果綜述於下表 ——

<table>
<tr><th>物業代價的款額或價值</th><th>現有雙倍從價印花稅稅率*(由2013年2月23日起生效)</th><th>在條例草案下適用於住宅物業交易的新的從價印花稅稅率(由 2016 年 11 月 5 日起生效)</th></tr>
<tr><td>不超逾 2,000,000 元</td><td>1.50%</td><td rowspan="6">15%</td></tr>
<tr><td>2,000,001 元至 3,000,000 元</td><td>3.00%</td></tr>
<tr><td>3,000,001 元至 4,000,000 元</td><td>4.50%</td></tr>
<tr><td>4,000,001 元至 6,000,000 元</td><td>6.00%</td></tr>
<tr><td>6,000,001 元至 20,000,000 元</td><td>7.50%</td></tr>
<tr><td>20,000,001 元及以上</td><td>8.50%</td></tr>
<tr><td colspan="3">*由 2016 年 11 月 5 日起仍適用於非住宅物業交易，並適用於轉讓人以某住宅物業交換某非住宅物業而支付為達到相等價值而付出的代價。</td></tr>
</table>

過渡安排

12. 條例草案加入一項新條文(新訂第 72 條),訂明各項過渡安排。簡言之，若已就在 2016 年 11 月 5 日或之後但在經制定的《條例》於憲報刊登的日期("刊憲日期")之前簽立的處理住宅物業的文書(即售賣轉易契及買賣協議)繳付現有的雙倍從價印花稅，將須自刊憲日期翌日起計的 30 日內，按現有雙倍從價印花稅與新的從價印花稅的差額，在有關的文書加蓋印花。換言之，稅務局會記錄在 2016 年 11 月 5 日至經制定的《條例》刊憲當日這段期間進行的所有物業交易，並會在經制定的《條例》刊憲後發出通知書，提醒有關人士繳納少付的印花稅稅款。

生效日期

13. 條例草案如獲通過，經制定的條例將當作自 2016 年 11 月 5 日起實施。

事務委員會進行的討論

14. 政府當局曾在 2016 年 12 月 5 日的事務委員會會議上，向事務委員會簡介與條例草案有關的各項建議。委員提出的主要意見和關注事項綜述於下文。

新的從價印花稅的成效

15. 鑒於在新措施下，市值 200 萬元或以下住宅物業的新的從價印花稅稅率為雙倍從價印花稅稅率的 10 倍，而價格較高物業(例如市值逾 600 萬元的物業)的新的從價印花稅稅率，則只是相應的雙倍從價印花稅稅率的兩倍或以下，部分委員關注新措施可否應對就高價物業進行投機活動所帶來的影響。

16. 政府當局表示，雙倍從價印花稅的稅率大致上是按累進制徵收的從價印花稅第 2 標準稅率的兩倍。儘管就所有住宅物業交易引入劃一稅率，對價格較低物業的影響可能相對較大，但新措施與當局特意應對中小型單位市場熾熱情況的政策目標一致。

從價印花稅制度下的退回稅款機制

17. 部分委員指出，雖然香港永久性居民取得新物業以替代其原物業，若原物業在取得新物業當日起計的 6 個月內售出，可申請退回部分已繳付的從價印花稅，但由於他們須預先繳付 15%從價印花稅，而且在其後才可取回獲退還的稅款，部分這類香港永久性居民可能會面對現金周轉問題。有委員亦認為，由於要住宅物業的承讓人在 6 個月的時限內出售原物業並不切實可行，政府當局應考慮放寬這個時限。

18. 政府當局回應時表示，若香港永久性居民在取得住宅物業時並無擁有任何其他住宅物業，新的從價印花稅稅率(包括就退回印花稅訂立的 6 個月時限規定)，不會令他們受到影響。

非本地買家購買物業

19. 部分委員關注，人民幣持續貶值可能會鼓勵更多內地投資者購買香港物業作投機用途，並詢問政府當局會否採取進一步措施，遏抑此類外來需求。

20. 政府當局回應時表示，根據擬議機制，除了繳付 15%買家印花稅及 15%新的從價印花稅外，如相關的物業交易涉及短期轉售，住宅物業的非本地買家亦須繳付額外印花稅。此外，雖然當時尚未得出 2016 年 11 月的相關數字，但政府當局注意到，在新措施推出後，房屋市場上的情緒已有些冷卻，而住宅物業投資者在作出購買物業的決定時亦變得更加謹慎。

應付住宅物業市場過熱的進一步措施

21. 部分委員以預留作房屋發展的一些用地已閒置多時的個案為例，促請政府當局加快發展房屋用地，包括供興建居者有其屋計劃單位的房屋用地，藉以向市場發出信息，表示政府當局可應付物業市場過熱的情況。政府當局表示，當局會繼續善用房屋用地，以及克服推展公營房屋發展項目所面對的挑戰。

22. 部分委員認為，政府當局並無善用改劃的土地提供公營房屋，並促請政府當局審視此情況。政府當局表示，一如長遠房屋策略 2016 年周年進度報告所述，政府當局會在 10 年房屋供應目標中，把公營房屋與私營房屋的供應比例繼續維持在 60:40，而政府當局亦一直充分顧及市民對置業的期望。

最新發展

23. 在 2017 年 2 月 10 日的內務委員會會議上，議員同意成立法案委員會，研究條例草案。

相關文件

24. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部 1
2017 年 2 月 27 日

附錄

相關文件一覽表

日期	事件	文件
2016 年 12 月 5 日	房屋事務委員會	運輸及房屋局就"應付住宅物業市場過熱的進一步措施"發出的立法會參考資料摘要 http://www.legco.gov.hk/yr16-17/chinese/panels/hg/papers/hg20161205-thb201611-c.pdf 立法會秘書處就應付住宅物業市場過熱的措施擬備的背景資料簡介 (立法會 CB(1)217/16-17(04)號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)506/16-17 號文件)
2017 年 1 月 (發出日期)	立法會 參考資料摘要	運輸及房屋局就"《2017 年印花稅(修訂)條例草案》"發出的立法會參考資料摘要 (檔號：HDCR4-3/PH/1-10/0-1)
2017 年 2 月 10 日	內務委員會	有關《2017 年印花稅(修訂)條例草案》的法律事務部報告 (立法會 LS31/16-17 號文件)