

**政府就《2017年印花稅（修訂）條例草案》委員會  
於2017年2月28日會議上所提事項作出的回應**

委員在上述會議要求政府當局提供資料（參見立法會CB(1)706/16-17(01)號文件）。本文件提供有關資料。

**住宅物業交易數據**

2. 為應付過度熾熱的物業市場，政府於2013年2月22日公布雙倍從價印花稅措施。在雙倍從價印花稅機制下，除非《印花稅條例》（第117章）另外指明，第1標準稅率（即雙倍從價印花稅稅率）適用於在2013年2月23日或以後取得的住宅物業和非住宅物業的交易。當中主要的例外情況為：買家為代表自己行事的香港永久性居民，並在取得有關住宅物業時，不是任何其他香港住宅物業的實益擁有人。在這情況下，較低的從價印花稅第2標準稅率將適用。

3. 鑑於住宅物業市場重現亢奮跡象，政府在2016年11月4日公布新住宅印花稅措施，提高住宅物業交易的從價印花稅稅率至劃一的15%。新措施自2016年11月5日起生效。政府建議新措施沿用雙倍從價印花稅機制下的豁免安排，包括上述為香港永久性居民買家提供的主要豁免。

4. 附件A列出2013年3月至2016年11月期間<sup>1</sup>（即推出雙倍從價印花稅後，但尚未推出新住宅印花稅）及2016年12月至2017年2月期間（即推出新住宅印花稅後），買家為代表自己行事的香港永久性居民，並在取得有關住宅物業時不是任何其他香港住宅物業的實益擁有人的交易數目。

5. 從附件A可見，在涉及香港永久性居民買家的住宅物業交易中，買家在取得有關住宅物業時並沒有擁有任何其他香港住宅物業的比例，在2016年12月至2017年2月期間平均達94%，遠高於2013年3月至2016年11月期間的平均76%，反映新住宅印花稅有效減少已擁有一個或以上香港住宅物業的香港永久性居民買家的需求。

---

<sup>1</sup> 因數據滯後，當月的交易數字普遍反映上一個月的市況。

6. 在推出新住宅印花稅時，政府亦建議維持雙倍從價印花稅機制下，為取得新住宅物業以取代其唯一其他住宅物業的香港永久性居民買家所提供的退稅機制。**附件 B** 列出因轉換住宅物業而提出退還部分印花稅的申請數目。由於買家為有關文書申請加蓋印花時，無須表明是否為轉換其原有住宅物業而取得新住宅物業，因此如有關轉換物業的交易並不涉及申請退還部分印花稅（例如香港永久性居民買家以「先賣後買」方式轉換住宅物業的個案），我們並無相關交易數據。

7. 新住宅印花稅推出後，非香港永久性居民買家購入香港住宅物業，須繳付買家印花稅及新住宅印花稅（兩者稅率均劃一為 15%），即合共須繳付 30% 的印花稅。**附件 C** 列出涉及非本地個人<sup>2</sup>和非本地公司買家的住宅物業交易數目。數據顯示在 2012 年 10 月推出的買家印花稅有效遏抑外來需求。在 2017 年首兩個月期間，涉及非本地買家的成交只佔住宅物業交易總數的 1.8%，遠低於 2012 年的 4.7%。

8. **附件 D** 列出一手及二手住宅物業交易各自的數目及金額。

## 印花稅上訴個案

9. **附件 E** 列出就額外印花稅、買家印花稅及雙倍從價印花稅入稟區域法院及上訴庭的印花稅上訴個案及相關上訴理由。

## 運輸及房屋局

2017 年 3 月

---

<sup>2</sup> 指並未持有香港身分證人士。

附件 A

住宅物業交易－  
香港永久性居民買家組合

|                           | 2013 年 3 月－<br>2016 年 11 月<br><br>(推出雙倍從價印花稅<br>後，但尚未推出<br>新住宅印花稅) |     | 2016 年 12 月－<br>2017 年 2 月<br><br>(推出新住宅印花稅後) |     |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------|-----|
|                           | 每月平均                                                               | 百分比 | 每月平均                                          | 百分比 |
| 香港永久性居民買家為其他香港住宅物業的實益擁有人  | 1 127                                                              | 24% | 220                                           | 6%  |
| 香港永久性居民買家並非其他香港住宅物業的實益擁有人 | 3 598                                                              | 76% | 3 260                                         | 94% |

資料來源：稅務局

備註： 上述數字反映截止 2017 年 2 月 28 日的情況。

附件 B

因轉換住宅物業而提出退還部分印花稅的申請數目

|                                 | 2014 年 7 月 25 日 –<br>2016 年 11 月<br><br>(推出雙倍從價<br>印花稅後，但尚未推<br>出新住宅印花稅) | 2016 年 12 月 –<br>2017 年 2 月<br><br>(推出新住宅<br>印花稅後) |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 每月平均退稅申請<br>宗數                  | 182                                                                      | 161                                                |
| 買家為香港永久性<br>居民的每月平均住<br>宅物業交易總數 | 4 683                                                                    | 3 480                                              |
| 百分比                             | 4%                                                                       | 5%                                                 |

資料來源：稅務局

備註： 雙倍從價印花稅制度下的退稅機制，在實施雙倍從價印花稅的《印花稅（修訂）（第 2 號）條例》於 2014 年 7 月 25 日刊憲後才生效。因此在 2014 年 7 月 25 日前並無接獲任何退稅申請。

涉及非本地買家的住宅物業交易

|                            | 2012         | 2013         | 2014         | 2015        | 2016         | 2017<br>(一月及二月) |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-----------------|
| <b>非本地個人</b>               |              |              |              |             |              |                 |
| 不超逾\$2,000,000             | 1 854        | 65           | 45           | 50          | 35           | 7               |
| \$2,000,001 至 \$3,000,000  | 1 055        | 101          | 76           | 32          | 37           | 2               |
| \$3,000,001 至 \$4,000,000  | 282          | 159          | 101          | 64          | 109          | 2               |
| \$4,000,001 至 \$6,000,000  | 125          | 252          | 206          | 193         | 249          | 19              |
| \$6,000,001 至 \$20,000,000 | 105          | 437          | 594          | 366         | 554          | 79              |
| \$20,000,001 及以上           | 103          | 65           | 134          | 73          | 101          | 9               |
| <b>總數</b>                  | <b>3 524</b> | <b>1 079</b> | <b>1 156</b> | <b>778</b>  | <b>1 085</b> | <b>118</b>      |
| <b>佔住宅物業交易總數的百分比</b>       | <b>3.9%</b>  | <b>1.9%</b>  | <b>1.6%</b>  | <b>1.3%</b> | <b>1.7%</b>  | <b>1.4%</b>     |
| <b>非本地公司</b>               |              |              |              |             |              |                 |
| 不超逾\$2,000,000             | 280          | 5            | 1            | -           | 3            | -               |
| \$2,000,001 至 \$3,000,000  | 114          | -            | -            | 1           | 3            | -               |
| \$3,000,001 至 \$4,000,000  | 61           | 10           | 6            | 2           | 1            | -               |
| \$4,000,001 至 \$6,000,000  | 37           | 14           | 27           | 52          | 8            | 1               |
| \$6,000,001 至 \$20,000,000 | 56           | 28           | 53           | 104         | 26           | 32              |
| \$20,000,001 及以上           | 147          | 14           | 36           | 12          | 6            | 1               |
| <b>總數</b>                  | <b>695</b>   | <b>71</b>    | <b>123</b>   | <b>171</b>  | <b>47</b>    | <b>34</b>       |
| <b>佔住宅物業交易總數的百分比</b>       | <b>0.8%</b>  | <b>0.1%</b>  | <b>0.2%</b>  | <b>0.3%</b> | <b>0.1%</b>  | <b>0.4%</b>     |

資料來源：稅務局

備註：非本地個人指並未持有香港身分證人士。

送交土地註冊處登記的住宅單位買賣協議數目及金額

| 年 份                 | 買 賣 協 議 數 目 |       |         |       |         | 金 額     |         |         |
|---------------------|-------------|-------|---------|-------|---------|---------|---------|---------|
|                     | 一 手 交 易     |       | 二 手 交 易 |       | 總 數     | 一 手 交 易 | 二 手 交 易 | 總 數     |
|                     | 數 目         | 百 分 比 | 數 目     | 百 分 比 | 數 目     | (百 萬 元) | (百 萬 元) | (百 萬 元) |
| 2010                | 13 646      | 10%   | 122 132 | 90%   | 135 778 | 129,703 | 430,983 | 560,686 |
| 2011                | 10 880      | 13%   | 73 582  | 87%   | 84 462  | 130,885 | 311,638 | 442,527 |
| 2012                | 12 968      | 16%   | 68 365  | 84%   | 81 333  | 130,968 | 321,308 | 452,275 |
| 2013                | 11 046      | 22%   | 39 630  | 78%   | 50 676  | 95,872  | 203,070 | 298,942 |
| 2014                | 16 857      | 26%   | 46 950  | 74%   | 63 807  | 176,157 | 257,260 | 433,418 |
| 2015                | 16 826      | 30%   | 39 156  | 70%   | 55 982  | 161,028 | 255,493 | 416,520 |
| 2016                | 16 793      | 31%   | 37 908  | 69%   | 54 701  | 186,589 | 241,452 | 428,041 |
| 2017<br>(一 月 及 二 月) | 2 138       | 29%   | 5 227   | 71%   | 7 365   | 25,629  | 38,270  | 63,899  |

資料來源：土地註冊處

## 有關額外印花稅、買家印花稅及雙倍從價印花稅的上訴個案列表

| 上訴理由                                         | 額外<br>印花稅 | 買家<br>印花稅 | 雙倍從價<br>印花稅 | 總數                                   |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|-------------|--------------------------------------|
| 可予徵收印花稅的文書                                   |           |           |             |                                      |
| 1. 提名書是否一份可予徵收印花稅的文書                         | 2         | -         | -           | 2                                    |
| 豁免是否適用                                       |           |           |             |                                      |
| 2. 父母為未成年的 香港永久性居民 購買物業，該文書是否獲豁免             | -         | 1         | -           | 1                                    |
| 3. 以一份文書購入住宅物業及多於 1 個泊車位，該文書可否整份按較低稅率繳納從價印花稅 | -         | -         | 6           | 6                                    |
| 4. 是否每一名轉讓人及每一名承讓人必須屬近親關係以獲得有關近親關係的豁免        | -         | 1         | 1           | 1<br>(屬同一個案)                         |
| 5. 有關 近親 關係的豁免是否適用於 涉及 遺產分配的 家庭協議書及允許書       | -         | 1         | 2           | 2<br>(其中一宗個案涉及<br>買家印花稅及<br>雙倍從價印花稅) |
| 6. 如果購買人是受託人，該文書是否獲豁免                        | -         | 16        | -           | 16                                   |
| 因轉換住宅物業而申請退還部分從價印花稅是否適用                      |           |           |             |                                      |
| 7. 如申請人持有多於一個原物業，是否可獲退還部分從價印花稅               | -         | -         | 3           | 3                                    |
| 8. 如申請人持有的唯一原物業以兩份買賣協議處置，是否可獲退還部分從價印花稅       | -         | -         | 3           | 3                                    |

| 上訴理由                                              | 額外<br>印花稅 | 買家<br>印花稅 | 雙倍從價<br>印花稅 | 總數        |
|---------------------------------------------------|-----------|-----------|-------------|-----------|
| 9. 如 購買人於 取得標的物業的日期並非 香港永久性居民，是否可獲 退還部分從價印花稅      | -         | -         | 1           | 1         |
| 其他                                                |           |           |             |           |
| 10. 如退稅申請未能於法定時限提出，是否可獲 退還部分因不慎按第 1 標準稅率多繳的從價印花稅  | -         | -         | 1           | 1         |
| 11. 香港房屋委員會「居者有其屋計劃」單位的售賣 轉易契的 簽立 日期應 否作為 取得物業的日期 | 1         | -         | -           | 1         |
| 12. 由近親因繼承財產而轉讓物業的日期應否作為 取得物業的日期                  | 1         | -         | -           | 1         |
| <b>總數</b>                                         | <b>4</b>  | <b>19</b> | <b>17</b>   | <b>38</b> |

資料來源：稅務局

備註： 上表不包括不涉及額外印花稅、買家印花稅及雙倍從價印花稅條文的上訴個案，例如只就相關物業的價值有所爭議的個案。