



涂謹申立法會議員辦事處

Office of Legislative Councillor James To Kun-Sun

香港中區立法會道1號立法會綜合大樓909室

TEL:2869 9530 FAX:2537 1469

Room 909, Legislative Council Complex, 1 Legislative Council Road Central, Hong Kong

網頁: <http://www.tokunsun.org.hk>

電郵: jkstolegco@gmail.com



立法會 CB(1)865/16-17(01)號文件

(只備中文本)

致:《2017年印花稅(修訂)條例草案》委員會

黃定光主席

LC Paper No. CB(1)865/16-17(01)

(Chinese version only)

就《2017年印花稅(修訂)條例草案》，本人有以下問題，希望政府提供進一步資料，謝謝。

「一約多買」的情況

就政府文件 CB(1)706/16-17(02)，附件 A 列出推出雙倍印花稅後及推出新住宅印花稅後的住宅物業交易數據，其中在 2013 年 3 月至 2016 年 11 月期間，屬於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的住宅物業交易，平均每月有 3598 宗，在 2016 年 12 月至 2017 年 2 月期間，則平均每月有 3260 宗，而在這些交易中，有多少涉及「一約多買」的情況，其中最多是在一份文書中購買或交換多少個住宅單位，並請以下列表格列出有關情況:-

	2013 年 3 月至 2016 年 11 月期間 (推出雙倍印花稅後，但 尚未推出新住宅印花稅)	2016 年 12 月至 2017 年 2 月期間 (推出新住宅印花稅 後)
一份文書涉購買或交換的 住宅單位數目	住宅物業交易宗數	住宅物業交易宗數
1		
2-3		
4-7		
7-10		
11-15		
15+		
總計		

收緊新住宅印花稅機制下的豁免安排

在政府文件 CB(1)823/16-17(01)，政府告知本法案委員會，政府已於 2017 年 4 月 12 日起收緊涉及「一約多買」的情況，即若香港永久性居民買家以一份文書購入多於一個住宅物業的交易將不獲豁免，而須按 15% 的新稅率繳稅。政府是否打算在此草案中一併處理有關的新措施，或是由另一條草案處理？

文件中，政府羅列出一些關於「一個住宅物業」的定義，包括一個住宅單位連一個泊車位，兩個相連住宅單位已打通成為一個單位，一個住宅單位連緊接其上的天台，以及一個住宅單位連同毗鄰花園。請問兩個上下相連住宅單位，由單位內

的樓梯作通道，並已打通成為一個單位是否也屬於「一個住宅物業」？一個住宅單位連同毗鄰私人泳池是否也屬於「一個住宅物業」？

在收緊措施實施後，政府有否到新樓盤了解銷售情況，「一約多買」的情況是否有明顯減少？

因換樓而申請退還部分印花稅

就政府文件 CB(1)706/16-17(02)，附件 B 列出推出雙倍印花稅後及推出新住宅印花稅後的因轉換住宅物業而提出退還部分印花稅的申請數目，請以下列表格列出有關情況:-

	2014 年 7 月 25 日 至 2016 年 11 月期 間	2016 年 12 月-2017 年 2 月
在買入新單位之後 多少個月內提出退稅	申請退稅宗數	申請退稅宗數
在首 3 個月內		
在第 4-5 個月內		
在第 6 個月內		
總計		

政府會否考慮放寬 6 個月內「先買後賣」換樓自住才可申請退稅的時限？若有，考慮放寬多少？

政府會否考慮放寬容許持有多個住宅物業的人士在指定時限內，出售所有住宅物業而只持有新購入的唯一自住物業，也可獲得退稅？

新增印花稅對本地樓市的影響

就政府文件 CB(1)706/16-17(02)，附件 C 列出涉及非本地個人和非本地公司買家的住宅物業交易數目，請以相同分類，列出本地個人和本地公司買家的住宅物業交易數目。

就政府文件 CB(1)706/16-17(02)，附件 D 列出一手交易及二手交易的數字，請以圖表列出 2010 年至 2017 年一月及二月期間的一手交易及二手交易的數目，以下列住宅物業交易分類顯示，即不超逾 \$2,000,000、\$2,000,001 至 \$3,000,000、\$3,000,001 至 \$4,000,000、\$4,000,001 至 \$6,000,000、\$6,000,001 至 \$20,000,000、\$20,000,001 及以上，以及總數。

政府有否留意二手樓盤的交易宗數有減少的情況，原因為何？這對市民置業有何影響？

新增印花稅的執行情況

就政府文件 CB(1)706/16-17(02)，附件 E 列出有關額外印花稅、買家印花稅及雙倍從價印花稅的上訴個案數字，請問有關的上訴結果為何？政府對有關的上訴理由有何回應？

就有 16 宗上訴個案涉及購買人是受託人，政府有否了解當中為何需要以受託人身份進行購買，其中有否受託於未成年的香港永久居民，若有，有多少宗？有否受託於精神上無行為能力的香港永久居民，若有，有多少宗？政府會否考慮收緊未成年和精神上無行為能力人士之受託人的規限？

就有 6 宗上訴個案涉及一份文書購入住宅物業及多於一個泊車位，政府有否了解為何有此情況，當中有否涉及炒賣車位的情況？

受重建影響的替代物業的情況

請以下列表格列出以替代物業為理申請豁免額外印花稅的物業交易數目:-

	2014 年 7 月 25 日 至 2016 年 11 月期 間	2016 年 12 月-2017 年 2 月
新替代物業的價值	申請豁免宗數	申請豁免宗數
不超過\$2,000,000		
\$2,000,001 至\$3,000,000		
\$3,000,001 至\$4,000,000		
\$4,000,001 至\$6,000,000		
\$6,000,001 至\$20,000,000		
\$20,000,001 及以上		
總計		

政府有否仔細研究過去的替代物業申請豁免情況，比對原物業和新替代物業的實用面積及市場價值，有否發現原物業為細單位而新替代物業則是大型的豪宅等情況？政府認為有否需要防止替代物業安排被濫用，如不需要，原因為何，如需要，有何措施防止，例如會否考慮限制購入原物業和替代物業之間相距的時間，必須不是過短，以防止或減低投機炒賣活動？

對慈善團體的豁免

除了中聯辦以外，還有甚麼其他機構在購買住宅單位作宿舍用途可獲豁免受額外印花稅的影響，政府有否檢討慈善組織可獲豁免繳交雙倍印花稅及新住宅印花稅？若沒有，原因為何？

新住宅印花稅機制的執行

如果當局其後發現購買人並非如當初簽訂臨時買賣協議時所聲稱的並非其他香港住宅物業的實益擁有人，少收的印花稅稅款是否全由買家支付？

如果發展商提供多項現金優惠，計算印花稅的住宅物業代價是按物業售價或是扣減現金優惠後的實際售價計算？

先審議後訂立機制

政府曾表示會檢討修訂印花稅的程序，考慮引入「先審議後訂立」的機制，結果為何？

草案第 5 條-第 29AI 條及草案第 7 條-第 29BA 條

法律顧問早前曾提出問題，為何草案不直接訂明如屬住宅物業，有關的售賣轉易契須根據附表 1 第 1(1)類第 1 標準第 1 部的印花稅率(即新的劃一 15%稅率)徵收。政府解釋：先訂明如屬非住宅物業，須採用附表 1 第 1(1)類第 1 標準第 2 部的印花稅率，而「如屬其他情況」則採用附表 1 第 1(1)類第 1 標準第 1 部的印花稅率(即新的劃一 15%稅率)，這自然會包涵住宅物業，以及牽涉「以住宅物業交換非住宅物業」的情況，而這樣做是要確保執法時不會有任何不確定的情況的政策原意。(文件 CB(1)603/16-17(04)及 CB(1)706/16-17(03))

在政府上述的文件中，政府舉例，指以某住宅物業交換某非住宅物業是會包涵在「如屬其他情況」之內，故徵收新劃一 15%稅率，在這情況下，請以下列二種情況解說徵收印花稅時，是以哪一個物業的代價徵收稅款:-

情況一:住宅物業的代價遠高於非住宅物業的代價，轉讓非住宅物業的人需要補差價予轉讓住宅物業的人，以使交換的價值相等；

情況二:住宅物業的代價遠低於非住宅物業的代價，轉讓住宅物業的人需要補差價予轉讓非住宅物業的人，以使交換的價值相等。

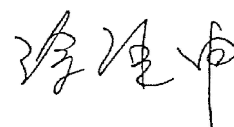
就上述舉例的情況，都只涉及售賣轉易契，是應該根據建議的第 29AI(b)條，即第 1 標準第 1 部，或是根據建議的第 29AIA(2)條，即第 1 標準第 2 部徵收稅款？

另外，如有關售賣轉易契是牽涉「以非住宅物業交換住宅物業」，是否也屬於「如屬其他情況」？在這交換情況下，請以下列二種情況解說徵收印花稅時，是以哪一個物業的代價及以哪一個準則徵收稅款:-

情況一: 非住宅物業的代價遠高於住宅物業的代價，轉讓住宅物業的人需要補差價予轉讓非住宅物業的人，以使交換的價值相等；

情況二: 非住宅物業的代價遠低於住宅物業的代價，轉讓非住宅物業的人需要補差價予轉讓住宅物業的人，以使交換的價值相等。

如果把「如屬其他情況」，清楚改為「如有關物業屬住宅物業，或以某住宅物業交換某非住宅物業，或以某非住宅物業交換某住宅物業(如適用的話)」，是否可達致確保執法時不會有任何不確定的情況的政策原意？若否，有何遺留情況？



立法會議員涂謹申

2017 年 4 月 21 日