

**政府就《2017年印花稅（修訂）條例草案》委員會
於2017年5月15日會議上所提事項作出的回應**

委員在2017年5月15日會議上要求政府考慮委員就為香港永久性居民轉換其唯一住宅物業而設的退稅機制所提出的建議，包括：(a) 讓以「先買後賣」方式轉換其唯一住宅物業的香港永久性居民先按基本的第2標準稅率繳付從價印花稅，而餘額（相等於按15%的新住宅印花稅稅率 and 第2標準稅率計算從價印花稅的差額）則以銀行擔保代替，以減輕相關換樓人士的財政負擔；以及(b) 將現行退稅機制下處置原有物業的法定時限由6個月延長至9或12個月（參見立法會CB(1)1050/16-17(02)號文件）。本文件載列政府就有關建議的回應。

2. 我們理解委員的關注，亦就此仔細檢視現行退稅機制和相關數據。下表列出稅務局自實施雙倍從價印花稅措施以來接獲的退稅申請當中，按申請人簽立出售原有住宅物業的買賣協議的時間（相對於簽立新住宅物業的售賣轉易契而言）來劃分的統計數據¹。

何時簽立出售 原有住宅物業的 買賣協議	2014年7月25日 至2016年11月 接獲的退稅 申請數目	2016年12月 至2017年2月 接獲的退稅 申請數目
在簽立新住宅物業 的售賣轉易契前	3 757	420
在簽立新住宅物業 的售賣轉易契後的首 3個月內	834	78
在簽立新住宅物業 的售賣轉易契後的 第4至第5個月	355	22

¹ 下表所列出的退稅申請數目和政府就涂謹申議員於2017年5月31日立法會會議上提出的書面質詢所給予的回覆中表二所載列的數字不同。因為在回答涂謹申議員的問題時，因應問題的要求，回覆中的表二只包括在簽立新住宅物業買賣協議後第7個月或以後提出的退稅申請。而下表則列出所有在有關日期內接獲的退稅申請，不論該申請是在簽立新住宅物業的買賣協議後多少個月內提出。

何時簽立出售 原有住宅物業的 買賣協議	2014 年 7 月 25 日 至 2016 年 11 月 接獲的退稅 申請數目	2016 年 12 月 至 2017 年 2 月 接獲的退稅 申請數目
在簽立新住宅物業 的售賣轉易契後的 第 6 個月	153	6
超過簽立新住宅物 業的售賣轉易契後 的 6 個月 ^{註一}	7	1
總數 ^{註二}	5 106	527

資料來源：稅務局

註一：由於申請人沒有在 6 個月的法定期限內處置原有物業，因此稅務局拒絕有關退稅申請。

註二：在稅務局接獲的退稅申請當中，有些個案的購買人在取得新住宅物業時並沒有擁有任何其他香港住宅物業。換言之，這些個案並非「先買後賣」的個案，亦因而無法按出售原有住宅物業的時間來劃分。因此，上表並不包括這些個案。

3. 上表的數據顯示，約九成提出退稅申請的換樓人士，在簽立新住宅物業的售賣轉易契前，或簽立新住宅物業的售賣轉易契後的首 3 個月內，已簽立出售原有住宅物業的買賣協議。只有極少數的個案因未有在 6 個月的法定時限內處置原有物業而被稅務局拒絕退稅申請。

4. 此外，據我們從市場了解，現時本地銀行有為換樓的客戶提供過渡貸款，以方便有關人士應付在換樓期內的財政需要。這些過渡貸款的還款期通常為 6 個月。至於物業按揭貸款方面，根據香港金融管理局（金管局）就其審慎監管措施所發出的指引，如果申請人在申請按揭貸款時沒有就其他按揭物業作出借貸或擔保，銀行可按較高的按揭成數批出貸款。同時，在評估申請人的還款能力時，亦可以採用較高的供款與入息比率。就換樓人士而言，如他們尚未清還原有物業的按揭貸款，而又希望銀行在審批新住宅物業的按揭貸款時採用較寬鬆的標準，根據金管局的指引，他們必須在提取新物業按揭貸款後 6 個月內償還原有物業的未償還按揭貸款。

5. 從上述的數據和資料可見，把處置原有物業的法定期限定為在簽立新住宅物業的售賣轉易契日期後的6個月應屬切實可行及恰當的安排，亦與現時銀行提供過渡貸款的安排和金管局就物業按揭貸款所發出的指引一致。

6. 儘管如此，我們明白先繳付新住宅印花稅、待處置原有物業後才申請退還部分稅款的現行機制，會增加換樓人士的置業成本；對於個別希望換樓的家庭來說，亦可能會造成資金周轉的問題。不過，在考慮是否放寬有關退稅機制下的要求時，必須考慮有關建議對整體樓市的影響，並在照顧香港永久性居民轉換物業的實際需要與保障需求管理措施的成效之間取得適當平衡。

7. 我們理解放寬退稅機制下要求的建議，是希望能便利真正換樓的用家。不過，由於我們無法分辨哪個是真正希望換樓的買家，如果我們容許換樓人士以銀行擔保繳付印花稅，可能會招致一些並無真實意圖出售原有物業的業主，藉換樓的名義拖延繳付印花稅（在一些情況下可達3年之久），或趁機持有多於一個住宅物業一段較長時間來獲利。這與推出新住宅印花稅的政策原意背道而馳，亦可能會造成漏洞，削弱新措施在減少投資需求方面的成效。假若我們將處置原有物業的法定時限由6個月延長至9個月甚至12個月，亦可能會令更多業主藉換樓為名拖延處置原有物業，變相讓他們在一段長時間內持有超過一個住宅物業，這亦與實施新住宅印花稅的政策目標不相符。

8. 再者，過往經驗顯示，任何放寬現行豁免安排或退稅機制的舉動，均可能被市場趁機炒作為政府「減辣」的訊號，導致樓市更為熾熱。在目前樓市已經非常熾熱的情況下，我們必須審慎行事，避免向市場發出錯誤訊息。因此，經過慎重考慮後，政府認為目前並非合適的時機調整有關退稅安排，以免削弱新住宅印花稅的成效，令泡沫風險進一步惡化。一如既往，政府會繼續密切監察樓市走勢和檢視印花稅機制下的各項安排，適時回應市場的發展，以及立法會議員和公眾的關注。

運輸及房屋局

2017年6月