



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
Room 909, Legislative Council Complex, 1 Legislative Council Road Central, Hong Kong
網頁: <http://www.tokunsun.org.hk> 電郵: jkstolegco@gmail.com



致:《2017年印花稅(修訂)條例草案》委員會
黃定光主席

就《2017年印花稅(修訂)條例草案》而言，草案的目的是就住宅物業交易引入新從價印花稅稅率，把稅率劃一為15%，以取代《印花稅條例》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」。

政府在建議增加至劃一15%稅率的同時，亦建議維持現行雙倍從價印花稅下「先買後賣」的退稅機制，即當一名香港永久性居民購入一住宅物業以取代其唯一擁有的其他原有住宅物業，他可申請退回部分印花稅，計算方法是按劃一15%新稅率須繳付的從價印花稅，扣減按第2標準稅率計算的從價印花稅的差額。

增加至劃一15%稅率對「換樓者」增加沉重經濟壓力

在討論增加至劃一15%稅率的建議之時，不少委員都認為是次調整，由於稅率加幅之大，會大大增加真正住宅買家的置業負擔，尤其是對「換樓者」而言，因為他們多數是想換一個大些或新些的單位居住，樓價相對較高，大大調高印花稅率會嚴重地加重他們的經濟壓力。以早前在荃灣開售的新樓盤為例，一個以實用面積計算(以下相同)的750平方呎住宅單位，售價約1,500萬元，就算以差餉物業估價署最近4月公布的住宅物業平均售價作參考，700平方呎的住宅單位，售價由750多萬至1,300多萬元不等。若以劃一15%稅率計算，在簽訂買賣協議時，就要支付近110多萬至220多萬元的從價印花稅。對「換樓」買家而言，買家仍須在購入住宅物業之時，先要按建議的劃一15%稅率繳付新稅款，這會構成嚴重的經濟壓力。因此，在審議《草案》時，理應同時考慮設定一些相應的紓緩措施，以減輕「換樓者」受劃一15%稅率的影響。

以銀行擔保取代劃一稅率與第2標準稅率的差額

草案委員會主席在會上曾建議，以銀行擔保取代退稅差額，以減低因應調高劃一15%稅率而對「換樓者」的額外經濟負擔；況且在退稅機制之下，稅款差額最終會退還給買家。多名委員及本人均支持主席的建議。

因此，本人建議提出修正案，以修訂《草案》第5及7條，使在需要按劃一15%稅率繳付新稅款之情況下，針對「換樓者」而言，只要稅務署署長有證明信納買家打算會按現有退稅機制，處置原有物業及申請退還差額，差額部分的稅款可先由銀行擔保取代，直至在退稅申請獲批准之時，該銀行擔保便予以取消，又或在退稅申請不獲批准之時或在退稅申請期限屆滿而仍未有提出申請退稅的情況下，買家就需要兌現銀行擔保，以繳付稅款的差額。修正案的草擬文本，見附件一。

給稅務署署長的證明可以是買家作出宣誓證明，或是買家以通知形式，並夾附買家透過地產代理出售原有物業的委託文件等，以供稅務署署長考慮和信納。

這項修正案是因應《草案》建議新劃一稅率而就有關支付稅款的行政措施作出相應安排，沒有超越《草案》所涵蓋的事宜，更沒有違反《草案》的目的。

稅務署署長須延長「處置原有物業期限」

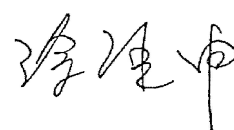
在草案委員會上，有委員亦提出，在建議新劃一 15%稅率之下，「換樓者」需要面對更大的置業負擔，因而有需要較長的時間，希望能以較高價錢出售原有物業，以應付購入新住宅的高昂開支。

在現行的「換樓」退稅機制下，買家要在簽訂新物業的售賣轉易契之後的 6 個月內，處置原有物業(即出售原有物業)，買家才符合申請退稅的資格。會上，有委員建議延長這「處置原有物業期限」，由 6 個月增加至 9 個月或 12 個月。

本人亦支持這建議，認為可給予「換樓者」多些時間放售原有物業，以增加買家放售原有物業之議價能力，若原有物業能以較高價格出售，就可減輕買家因「換樓」及應付調高劃一 15%稅率的額外稅務負擔。

因此，本人建議提出修正案，以修訂《草案》第 5 及 7 條，使在訂定劃一稅率之同時，針對「換樓者」而言，對現有退稅機制作出改善，使稅務署署長在收到申請時，可就受新劃一稅率影響的個案而批准延長「處置原有物業期限」，延長 3 個月或 6 個月。本人提供兩個修正案的版本，內容相若，一個是延長 3 個月，另一個是延長 6 個月，修正案的草擬文本，見附件二。

正如上文所述，這項修正案是因應《草案》建議新劃一稅率而提出，目的是針對「換樓者」受《草案》的嚴重影響而提出，以期減輕他們因建議新劃一稅率而承受沉重的置業負擔，故應屬於就訂立劃一稅率的相關事宜，因而在《草案》的涵蓋範圍之內，修訂亦沒有原則上違背政府的需求管理政策原意，希望能獲得委員予以支持。



立法會議員涂謹申

2017 年 6 月 9 日

《2017年印花稅（修訂）條例草案》

委員會審議階段

由涂謹申議員動議的修正案

條次

建議修正案

5

刪去該條而代以——

“5. 取代第29AI條

第 29AI 條——

廢除該條

代以

“29AI. 須徵收從價印花稅的售賣轉易契：適用的稅率標準

- (1) 除第 29AIA、29AJ、29AK、29AL、29AM、29AN、29AO、29AP、29AQ、29AR 及29AS 條及附表1 第1(1) 類註1B及1C另有規定外，售賣轉易契須根據以下標準，予以徵收印花稅——
 - (a) 如有關物業屬非住宅物業——附表1 第1(1) 類第1標準第2部；或
 - (b) 如屬其他情況——除第(2)款另有規定外，附表1 第1(1)類第1 標準第1 部。
- (2) 如有證明令署長信納任何人打算在取得標的物業後處置原物業，並會根據第29DF條申請退還第29DF(1)條所指的指明款項，則該指明款項的款額可由一間《銀行業條例》(第155章)第2(1)條所指的銀行發出的銀行擔保所支付，直至——

- (a) 申請退還指明款項獲批准，則該銀行擔保須予以取消；或
- (b) 有關的退還申請被否決或退還申請期限已屆滿而仍未有提出有關的退還申請，則該銀行擔保須予以兌現。”。

7

刪去該條而代以——

“7. 取代第29BA條

第 29BA 條——

廢除該條
代以

“29BA. 須徵收從價印花稅的買賣協議：適用的稅率標準

- (1) 除第 29BAB、29BB、29BC、29BD、29BE、29BF、29BG、29BH、29BI、29BJ 及29BK 條及附表1 第1(1A) 類註1A 另有規定外，買賣協議須根據以下標準，予以徵收印花稅——
 - (a) 如有關物業屬非住宅物業——附表1 第1(1A) 類第1標準第2部；或
 - (b) 如屬其他情況——除第(2)款另有規定外，附表1 第1(1A)類第1 標準第1 部。
- (2) 如有證明令署長信納任何人打算在取得標的物業後處置原物業，並會根據第29DF條申請退還第29DF(1)條所指的指明款項，則該指明款項的款額可由一間《銀行業條例》(第155章)第2(1)條所指的銀行發出的銀行擔保所支付，直至——

- (a) 申請退還指明款項獲批准，則該銀行擔保須予以取消；或
- (b) 有關的退還申請被否決或退還申請期限已屆滿而仍未有提出有關的退還申請，則該銀行擔保須予以兌現。”。”。

《2017年印花稅（修訂）條例草案》

委員會審議階段

由涂謹申議員動議的修正案

條次

建議修正案

5

刪去該條而代以——

“5. 取代第29AI條

第 29AI 條——

廢除該條
代以

**“29AI. 須徵收從價印花稅的售賣轉易契：適用的
稅率標準**

(1) 除第 29AIA、29AJ、29AK、
29AL、29AM、29AN、29AO、
29AP、29AQ、29AR 及29AS 條及
附表1 第1(1) 類註1B及1C另有規
定外，售賣轉易契須根據以下標
準，予以徵收印花稅——

- (a) 如有關物業屬非住宅物
業——附表1 第1(1) 類
第1標準第2部；或
- (b) 如屬其他情況——除第
(2)款另有規定外，附表1
第1(1)類第1 標準第1
部。

(2) 就關於該售賣轉易契，如有申請延
長第29DF(5)條所指的期限，署長須
延長該期限，為期3個月。”
。”。

7

刪去該條而代以——

“7. 取代第29BA條

第 29BA 條——

廢除該條
代以

“29BA. 須徵收從價印花稅的買賣協議：適用的稅率標準

(1) 除第 29BAB、29BB、29BC、29BD、29BE、29BF、29BG、29BH、29BI、29BJ 及 29BK 條及附表 1 第 1(1A) 類註 1A 另有規定外，買賣協議須根據以下標準，予以徵收印花稅——

- (a) 如有關物業屬非住宅物業——附表 1 第 1(1A) 類第 1 標準第 2 部；或
- (b) 如屬其他情況——除第 (2) 款另有規定外，附表 1 第 1(1A) 類第 1 標準第 1 部。

(2) 就關於該買賣協議，如有申請延長第 29DF(5) 條所指的期限，署長須延長該期限，為期 3 個月。”

。”。

《2017年印花稅（修訂）條例草案》

委員會審議階段

由涂謹申議員動議的修正案

條次

建議修正案

5

刪去該條而代以——

“5. 取代第29AI條

第 29AI 條——

廢除該條
代以

**“29AI. 須徵收從價印花稅的售賣轉易契：適用的
稅率標準**

(1) 除第 29AIA、29AJ、29AK、
29AL、29AM、29AN、29AO、
29AP、29AQ、29AR 及29AS 條及
附表1 第1(1) 類註1B及1C另有規
定外，售賣轉易契須根據以下標
準，予以徵收印花稅——

(a) 如有關物業屬非住宅物
業——附表1 第1(1) 類
第1標準第2部；或

(b) 如屬其他情況——除第
(2)款另有規定外，附表1
第1(1)類第1 標準第1
部。

(2) 就關於該售賣轉易契，如有申請延
長第29DF(5)條所指的期限，署長須
延長該期限，為期6個月。”
。”。

7

刪去該條而代以——

“7. 取代第29BA條

第 29BA 條——

廢除該條
代以

“29BA. 須徵收從價印花稅的買賣協議：適用的稅率標準

(1) 除第 29BAB、29BB、29BC、29BD、29BE、29BF、29BG、29BH、29BI、29BJ 及 29BK 條及附表 1 第 1(1A) 類註 1A 另有規定外，買賣協議須根據以下標準，予以徵收印花稅——

- (a) 如有關物業屬非住宅物業——附表 1 第 1(1A) 類第 1 標準第 2 部；或
- (b) 如屬其他情況——除第 (2) 款另有規定外，附表 1 第 1(1A) 類第 1 標準第 1 部。

(2) 就關於該買賣協議，如有申請延長第 29DF(5) 條所指的期限，署長須延長該期限，為期 6 個月。”

。”。