政府就《2017 年印花稅（修訂）條例草案》及《2017 年印花稅（修訂）（第 2 號）條例草案》委員會於 2017 年 11 月 7 日會議上所提事項及涂謹申議員來信作出的回應

本文件載列政府就委員在上述會議的提問（參見立法會 CB(1)522/17-18(02)號文件），以及涂謹申議員在 2017 年 11 月 6 日的來信（參見立法會 CB(1)522/17-18(01)號文件）所作的回應。

「單一住宅物業」

2. 儘管在大部分情況下可輕易決定何謂「單一住宅物業」，一些個案或須就其個別情況作詳細考慮。由於各種情況千差萬別，我們認為難以為「單一住宅物業」訂明一個精確而又可以涵蓋所有情況的定義。因此，《2017 年印花稅（修訂）（第 2 號）條例草案》（《條例草案》）建議在決定何謂「單一住宅物業」時，稅務局可參考不同文件，包括獲批准的圖則、公契、佔用許可證，以及稅務局認為相關的任何其他文件。稅務局須考慮每宗個案在交易時的所有相關事實及情況，以決定何謂「單一住宅物業」，從而釐定從價印花稅的適用稅率。我們認為這是比較合適的做法，亦符合稅務局一向處理加蓋印花申請的原則。

3. 此外，為減低對真正用家的影響及免生疑慮，《條例草案》亦訂明一些稅務局現時執行為替換其唯一住宅物業的香港永久性居民而設的退還部分稅款機制時，曾遇到並一向視作為「單一住宅物業」的常見例子，即—

(a) 一個單位及在其緊接的上方的天台；

(b) 一個單位及其毗鄰的花園；及

(c) 因為拆卸分隔兩個相連單位的牆壁（或其部分）而形成單一個單位的單位[1]。

---

[1] 以下文件亦須顯示該情況—(i)建築圖則及建築事務監督發出的認收信函（該信函確認收到《建築物（管理）規例》（第 123 章，附屬法例 A）所規定的、證明關乎該拆卸的建築工程已完成的證明書）；或(ii)認可人士在關乎該拆卸的建築工程完成後簽署的圖則。

4. 為方便市民了解何謂「單一住宅物業」，在擬議的法例修訂之外，稅務局會一如既往在其釋義及執行指引中列舉一些例子作說明。

5. 根據上文第 2 段載列的一般原則及《條例草案》的建議條文，下文列出我們就涂議員來信中提出的各種場景下，有關物業應視作「單一住宅物業」或「多個住宅物業」的初步意見。須留意的是，這些初步意見建基於每宗虛構個案的大致假設，絕不應被視為稅務局在處理類似個案時的實際決定。在釐定從價印花稅的適用稅率時，稅務局須考慮每宗真實個案在交易時的所有相關事實及情況。

<u>單位連天台／外牆</u>

6. 稅務局一向以文書為基礎徵收印花稅。在立法會審議實施雙倍從價印花稅措施的《2013 年印花稅（修訂）條例草案》時，相關法案委員會曾詳細討論稅務局如何處理同時涉及住宅物業和非住宅物業的文書。在現行從價印花稅制度下，如一份文書同時涵蓋住宅物業和非住宅物業，而它們不能夠分開買賣，稅務局一向把該數個物業統一視為住宅物業，並就整份文書的總代價按適用於住宅物業交易的稅率徵收從價印花稅。

7. 若天台並非緊接住宅單位的上方，但有關單位及天台為不可分開買賣的物業，按稅務局徵收印花稅的一貫原則，購買有關單位及天台的文書會被視為取得一個住宅物業的文書。

8. 若有關單位及天台可以分開買賣，稅務局則會視之為分開和不同的物業。若有關天台為住宅物業，購買有關單位及天台的文書會被視為取得多於一個住宅物業的文書；若有關天台為非住宅物業，購買有關單位及天台的文書則被視為取得一個住宅物業及一個非住宅物業的文書。

9. 上述初步意見亦適用於購買住宅單位及部分外牆的文書。

<u>單位連泊車位</u>

10. 現時《印花稅條例》已有條文處理同時購入住宅物業和泊車位的文書。根據現行豁免機制，如買家為代表自己行事的香

港永久性居民，且在取得有關住宅物業連同一個泊車位時並無擁有任何其他香港住宅物業或泊車位，則相關文書可按較低的第 2 標準稅率徵收從價印花稅。根據《條例草案》，在收緊的豁免安排下，有關買家須以一份文書取得**單一**住宅物業連同一個泊車位，方可獲豁免而毋須按新 15%稅率繳付從價印花稅。

11. 按照上文第 6 段載列稅務局徵收印花稅的一貫原則，如一份文書同時涵蓋一個住宅物業和兩個泊車位，而它們不能夠分開買賣，稅務局會把該數個物業統一視為住宅物業，並就整份文書的總代價按適用於住宅物業交易的稅率徵收從價印花稅。如果有關住宅物業及兩個泊車位可以分開買賣，稅務局會視之為分開和不同的物業，並分別按適用於住宅物業和非住宅物業的稅率徵收從價印花稅。

兩個上下相連的單位

12. 佔用許可證只顯示有關物業在落成時的狀況，未能反映其後業主對物業所進行的改動。稅務局在處理加蓋印花申請時，會根據交易當時的狀況和事實來釐定應繳的印花稅。如在交易時兩個上下相連的住宅單位已通過建築工程而形成一個單一的單位（例如有內部樓梯貫通上下兩層），而獲批准的圖則或其他相關文件亦顯示有關情況，則該兩個相連單位可被視作單一住宅物業。

透過小型工程拆卸牆壁

13. 一般而言，業主應在進行拆卸牆壁工程前聘用認可人士，以判斷有關工程是否涉及建築物結構安全，以及是否須事先取得建築事務監督的批准。這是較為穩妥的做法。稅務局並無專業知識判斷有關單位的牆壁是否已被拆卸。為避免《條例草案》建議的有關豁免遭濫用，我們認為由認可人士在工程完成後簽署的圖則，或由建築事務監督根據認可人士簽署的完工證明書而發出的認收信函，可有效證明分隔兩個相連單位的牆壁已被拆卸。

買入經分間的單位並還原為一個單位

14. 稅務局是根據簽立可予徵收印花稅的文書（包括臨時買賣合約）當時的狀況和事實來釐定應繳的印花稅。因此，如在簽

立臨時買賣合約時，有關物業為四個獨立單位，即使這些單位其後被還原成一個單位，它們仍會被視為多個住宅物業。

買入單一住宅物業並先後售出兩個原有住宅物業

15. 根據新住宅印花稅的機制，如一名香港永久性居民購買新住宅物業以取代其**唯一**的原有住宅物業，他須先按新住宅印花稅稅率繳付從價印花稅；若他可提交證明文件，證實他在簽立購入新住宅物業的樓契日期後的 12 個月內，售出其**唯一**的原有住宅物業，可向稅務局申請退還部分從價印花稅，金額相當於按新 15%稅率與按第 2 標準稅率計算的稅款差額。如有關買家在取得新住宅物業時持有多於一個原有住宅物業，退稅機制並不適用。

其他數據

16. 涂議員來信中所查詢的各項數據載於**附件 A 至 F**。

運輸及房屋局
2018 年 1 月

附件 A

涉及香港永久性居民買家的住宅物業交易數目

	買家中最少有一名香港永久性居民的住宅物業交易宗數
2016 年 12 月	3 403
2017 年 1 月	3 826
2017 年 2 月	4 212
2017 年 3 月	7 524
2017 年 4 月	7 190
2017 年 5 月	5 659
2017 年 6 月	6 053
2017 年 7 月	3 978
2017 年 8 月	4 305
2017 年 9 月	5 797
2017 年 10 月	5 664
2017 年 11 月	5 821
2017 年 12 月	5 335

資料來源：稅務局

附件 B

一份住宅物業交易文書取得的物業數目

以一份文書取得的物業數目（至少包括一個住宅物業）	**2013 年 3 月至 2016 年 11 月期間 (推出雙倍從價印花稅後，但尚未推出新住宅印花稅)**	**2016 年 12 月至 2017 年 12 月期間 (推出新住宅印花稅後)**
1 個	226 487	69 864
2 至 3 個	8 234	2 820
4 至 7 個	213	103
8 至 10 個	32	12
11 至 15 個	19	10
超過 15 個	36	7
總計	**235 021**	**72 816**

資料來源：稅務局

備註：

1. 申請人在申請加蓋印花時，只須填報文書所涉及取得的物業數目，有關數字或包括非住宅物業（例如車位）。
2. 由於簽立臨時買賣協議及為文書申請加蓋印花之間有時滯，以上數據有所滯後。

附件 C

按退稅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

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 12 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	1 222
在簽立新住宅物業的售賣轉易契後的首 3 個月內	834	295
在簽立新住宅物業的售賣轉易契後的第 4 至第 5 個月	355	121
在簽立新住宅物業的售賣轉易契後的第 6 個月	153	48
超過簽立新住宅物業的售賣轉易契後的 6 個月	7	4
總數[註]	**5 106**	**1 690**

資料來源：稅務局

註： 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。

附件 D

涉及本地買家的住宅物業交易

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
本地個人						
不超逾$2,000,000	58 463	8 819	7 854	6 217	5 775	5 345
$2,000,001 至$3,000,000	15 877	10 227	9 952	5 575	5 846	4 954
$3,000,001 至$4,000,000	2 378	11 519	12 967	9 555	11 263	7 986
$4,000,001 至$6,000,000	958	11 652	16 842	16 706	17 010	17 758
$6,000,001 至$20,000,000	756	11 196	19 101	19 186	17 917	26 052
$20,000,001 及以上	519	1 222	2 151	2 063	2 481	3 692
總數	**78 951**	**54 635**	**68 867**	**59 302**	**60 292**	**65 787**
佔住宅物業交易總數的百分比	**86.5%**	**95%**	**96.7%**	**96.4%**	**96.8%**	**95.0%**
本地公司						
不超逾$2,000,000	3 451	180	84	71	34	54
$2,000,001 至$3,000,000	2 107	273	79	82	34	312
$3,000,001 至$4,000,000	893	289	81	197	56	329
$4,000,001 至$6,000,000	490	403	161	118	234	531
$6,000,001 至$20,000,000	513	455	533	646	382	794
$20,000,001 及以上	640	115	166	159	133	350
總數	**8 094**	**1 715**	**1 104**	**1 273**	**873**	**2 370**
佔住宅物業交易總數的百分比	**8.9%**	**3%**	**1.6%**	**2.1%**	**1.4%**	**3.4%**

資料來源：稅務局

備註：「本地個人」指持有香港身分證人士。

附件 E

送交土地註冊處註冊的一手及二手住宅樓宇買賣合約數目
（按物業成交金額劃分）

一手交易	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
少於$2,000,000	733	431	405	222	175	229	79	71
$2,000,000 至不超逾 $3,000,000	1 527	493	401	688	323	393	419	182
$3,000,000 至不超逾 $4,000,000	1 427	716	1 417	2 495	564	1 267	1 891	711
$4,000,000 至不超逾 $6,000,000	2 582	2 233	3 657	2 733	4 286	5 058	4 502	2 592
$6,000,000 至 $20,000,000	5 953	5 344	5 839	4 318	10 008	8 811	8 265	12 700
$20,000,000 以上	1 424	1 663	1 249	590	1 501	1 068	1 637	2 389
總數	**13 646**	**10 880**	**12 968**	**11 046**	**16 857**	**16 826**	**16 793**	**18 645**

資料來源：土地註冊處

二手交易	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
少於$2,000,000	50 548	18 446	10 553	3 514	2 694	1 787	1 553	1 327
$2,000,000 至不超逾 $3,000,000	30 086	20 994	19 667	9 491	8 551	3 889	4 028	2 814
$3,000,000 至不超逾 $4,000,000	15 452	12 214	13 599	9 670	12 653	8 483	9 043	6 594
$4,000,000 至不超逾 $6,000,000	13 588	11 731	13 316	9 071	12 804	12 462	12 065	15 614
$6,000,000 至 $20,000,000	10 882	8 945	9 916	7 063	9 395	11 422	10 271	15 163
$20,000,000 以上	1 576	1 252	1 314	821	853	1 113	948	1 434
總數	**122 132**	**73 582**	**68 365**	**39 630**	**46 950**	**39 156**	**37 908**	**42 946**

資料來源：土地註冊處

附件 F

以替代物業為理由申請按第 2 標準稅率繳納從價印花稅的個案數目

替代物業的價值	**2014 年 7 月 25 日至 2016 年 11 月期間申請加蓋印花的物業交易文書**	**2016 年 12 月至 2017 年 12 月期間申請加蓋印花的物業交易文書**
不超逾$2,000,000	-	3
$2,000,001 至 $3,000,000	2	8
$3,000,001 至 $4,000,000	10	25
$4,000,001 至 $6,000,000	7	51
$6,000,001 至 $20,000,000	8	50
$20,000,001 及以上	1	5
總計	**28**	**142**

資料來源：稅務局

備註：上述申請數目包括非住宅物業的替代物業。