

**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2018年1月29日會議上所提事項
及郭榮鏗議員書面提問作出的回應**

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)641/17-18(01)號文件），以及郭榮鏗議員在上述會議所作的書面提問（參見立法會 CB(1)539/17-18(01)號文件）所作的回應。

同時涵蓋住宅物業和非住宅物業的文書

2. 稅務局一向以文書為基礎徵收印花稅。如一份文書同時涵蓋住宅物業和非住宅物業，稅務局在釐定這些物業是否可以分開買賣時，會參考不同文件，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。舉例來說，如有關公契的條款訂明該住宅物業和非住宅物業共同佔有某些不分割份數（即該住宅物業和非住宅物業各自沒有獨立的不分割份數），稅務局會認為有關住宅物業和非住宅物業不能夠分開買賣。在現行從價印花稅制度下，稅務局一向把不能夠分開買賣的住宅物業和非住宅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。

3. 《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，例如土地註冊處就有關物業備存的紀錄（包括買賣協議及售賣轉易契）、有關物業以往成交的契約等。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。

單位連天台的不同場景

4. 根據上文第2段載列的一般原則及《條例草案》的建議條文，下文列出我們就委員在會上提出兩個取得單位連天台的場景下，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。

5. 若天台並非緊接住宅單位的上方，而公契並無訂明該住宅單位和天台的不分割份數須綑綁處理，稅務局會視之為兩個獨立的物業。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。

6. 另外一個委員提出的場景為：天台緊接住宅單位的上方，但分別由不同業主持有，而買家向有關業主以一份文書購入該住宅單位和天台。根據《條例草案》的建議條文，一個住宅單位及緊接其上方的天台會被視作「單一住宅物業」。因此，不論有關住宅單位及天台以往是否分別由不同業主持有，若以一份文書購入該住宅單位及天台，稅務局會視之為購入一個「單一住宅物業」的文書。

7. 至於郭榮鏗議員的書面提問所提到的個別個案，稅務局不便評論。稅務局會按上述原則及《條例草案》的建議條文，並考慮每宗個案在交易時的所有相關事實及情況，決定物業（例如單位連天台）是否屬「單一住宅物業」，從而釐定從價印花稅的適用稅率。

修訂「單一住宅物業」的定義

8. 為減低對真正用家的影響及免生疑慮，《條例草案》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。

9. 有委員在會上要求政府考慮修訂《條例草案》的條文，以涵蓋下列例子：

- (a) 一個單位及位於同一建築物的天台；
- (b) 一個單位及位於同一發展項目或建築物的花園，而該花園只供該單位業主專用；以及
- (c) 一個不可與單位分開買賣的天台。

10. 我們理解委員的關注。在考慮應否就「單一住宅物業」的定義加入更多例子時，我們須在維護需求管理措施成效和減低對真正用家的影響之間取得適當平衡。我們須考慮有關例子是否符合常理，是否常見做法以及會否導致出現濫用的情況。經考慮後，我們認為放寬「單一住宅物業」的定義，以涵蓋一個單位及位於同一幢建築物的天台，是可接受的修訂。相反，一個發展項目可能佔地甚廣，如訂明一個單位連同一個位於同一發展項目的花園可被視作為「單一住宅物業」，可能會太寬鬆，不符合一般市民對「單一住宅物業」的普遍理解。

11. 至於上文第 9(c)段的建議，正如上文第 2 段所述，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，稅務局一向把該些物業統一視為住宅物業。這是稅務局處理同時涵蓋住宅物業及非住宅物業的文書的一貫原則，我們認為無須就此修訂《條例草案》。

12. 另一方面，有委員在會議上建議，在《條例草案》中訂明，因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，其面積或物業價值不得超逾某上限方可視作「單一住宅物業」。政府不贊成有關建議。現時《印花稅條例》並未就買家所取得物業的面積或價值設任何上限。由於缺乏客觀準則以釐定有關限制，我們不同意在此情況下為「單一住宅物業」訂立任何上限。

運輸及房屋局

2018 年 3 月