

《2017 年印花稅（修訂）（第 2 號）條例草案》

政府對涂謹申議員提出的
全體委員會審議階段修正案擬稿的回應

涂謹申議員在 2018 年 2 月 12 日的信件中（參見立法會 CB(1)594/17-18(01)號文件）就《2017 年印花稅（修訂）（第 2 號）條例草案》（《條例草案》）提出全體委員會審議階段修正案（修正案）擬稿。本文件載列政府的回應。

修正案涵蓋的議題

2. 涂謹申議員建議的修正案旨在對《條例草案》第 3(1) 及 3(2)條作出下列修訂：

- (a) 修訂《印花稅條例》（第 117 章）（《條例》）第 29A(1)條下就「單一住宅物業」的擬議定義，加入下列情況：
 - (i) 一個單位及在同一幢建築物內的上方天台；
 - (ii) 一個單位及在同一幢建築物內的花園；
 - (iii) 一個單位及在同一屋苑內的花園；
 - (iv) 一個單位及在同一幢建築物的外牆（或其部分）；
 - (v) 一個單位及在同一屋苑內的一個泊車位；
 - (vi) 因拆卸分隔兩個單位的地板（或其部分）而形成單一個單位的單位；及
- (b) 修訂建議的第 29A(1A)條，訂明印花稅署署長在決定某住宅物業是否屬「單一住宅物業」時，除《條例草案》建議的文件外，亦可考慮已在土地註冊處登記的相關買賣協議或售賣轉易契。

政府的回應

3. 正如我們早前向法案委員會解釋，《條例草案》中就「單一住宅物業」建議的定義，是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，曾遇到並一向視為「單一住宅物業」的常見例子。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，以及會否導致出現濫用的情況。

4. 我們會在下文就擬議修訂逐項回應。

一個單位及在同一幢建築物內的上方天台

5. 現時《條例草案》已建議「單一住宅物業」包括一個單位及在其緊接的上方的天台。在過往的法案委員會上，有委員認為應該把有關定義放寬至涵蓋位處同一幢建築物的一個單位連天台，即天台不須緊接該單位上方，並認為出現濫用情況的機會不大。考慮到委員的意見，我們同意這修訂建議，並會就此提出修正案。

一個單位及在同一幢建築物內或同一屋苑內的花園

6. 一個屋苑可能佔地甚廣，如訂明一個單位及一個位於同一屋苑內的花園可被視作「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。另一方面，買家須同時購入一個單位連同位於同一幢建築物內但並非毗鄰的花園的情況亦較為罕見。因此，我們認為不宜把這些情況納入「單一住宅物業」的例子中，而應由稅務局根據《條例草案》訂明的機制，就個別個案在參考不同文件，及考慮在交易時的所有相關事實和情況後，決定有關物業是否屬「單一住宅物業」。

一個單位及在同一幢建築物的外牆（或其部分）

7. 視乎個別公契的內容，建築物外牆一般為公用部分；而即使外牆（或其部分）被售予某一單位的業主，一般也並無不分割份數，不能夠與單位分開買賣。按稅務局徵收印花

稅的一貫原則，如一份文書同時涵蓋住宅物業和非住宅物業（例如外牆），而它們不能夠分開買賣，稅務局一向把這些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。因此，我們認為無需在「單一住宅物業」的例子中加入一個單位連外牆，而應由稅務局根據《條例草案》訂明的機制，就個別個案在參考不同文件，及考慮在交易時的所有相關事實和情況後，決定有關物業是否屬「單一住宅物業」。

一個單位及在同一屋苑內的一個泊車位

8. 現時《條例》已提供豁免機制，處理同時購入住宅物業和一個泊車位的文書。根據《條例》第 29AK 及 29BC 條，如買家為代表自己行事的香港永久性居民，以一份文書取得住宅物業連同一個泊車位，而在取得有關物業時並無擁有任何其他香港住宅物業或泊車位，則該份文書可按較低的第 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 15% 稅率繳付從價印花稅。現行法律條文並無規定有關住宅物業和泊車位必須位於同一屋苑內。涂議員提出的修正案與現有豁免機制重疊。我們認為無須就此修訂《條例草案》，以免引起混亂。

因拆卸分隔兩個單位的地板而形成單一個單位的單位

9. 我們早前已向法案委員會解釋，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，則該兩個單位可被視作「單一住宅物業」。我們認為涂議員這項擬議修訂可進一步釐清《條例草案》下「單一住宅物業」所涵蓋的情況，故此，政府同意這修訂建議，並會就此提出修正案。

在決定某住宅物業是否屬「單一住宅物業」時可考慮的文件

10. 《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。考慮到現時《條例草案》的擬議條文已容許稅務局在有需要時，除了列出的

數個主要文件外，可考慮任何其他相關文件（即包括土地註冊處就有關物業備存的紀錄、有關物業以往成交的契約等），以決定何謂「單一住宅物業」，我們認為無須就此修訂《條例草案》。

運輸及房屋局

2018 年 3 月