

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3月6日會議上所提事項的回應

本文件載列政府就涂謹申議員在上述會議的提問（參見立法會 CB(1)683/17-18(01)號文件）所作的回應。

一個單位及在同一幢建築物的外牆（或其部分）

2. 涂謹申議員建議政府重新考慮其擬議的全體委員會審議階段修正案（修正案），以修訂《2017年印花稅（修訂）（第2號）條例草案》（《條例草案》）第3(1)條下「單一住宅物業」的擬議定義，加入一個單位及在同一幢建築物的外牆（或其部分）。

3. 正如我們早前就有關擬議修正案的回覆（參見立法會 CB(1)641/17-18(03)號文件）指出，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、常見、以及會否導致出現濫用的情況。

4. 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，一般並無不分割份數，不能夠與單位分開買賣。根據稅務局的紀錄，住宅單位連外牆的交易為數不多，而且有關個案中的外牆均無不分割份數。換言之，有關住宅單位和外牆不能分開買賣，而根據稅務局的一貫原則，它們會被統一視為住宅物業。稅務局並沒有發現以一份文書同時購入住宅單位和有不分割份數的外牆的個案。

5. 根據稅務局的紀錄，一些交易文書只涉及單獨買賣有不分割份數的外牆，而不涉及任何一併買賣的單位，這些外牆的價值介乎約22萬元至9百萬元。根據現行印花稅制度，取得屬非住宅物業的外牆的文書須按第1標準第2部稅率（一般稱作雙倍從價印花稅稅率）繳付從價印花稅。如在《條例草案》中訂明一個單位及位於同一建築物的外牆（或其部分）會被視為「單一住宅物業」，一些在取得住宅物業時並

無擁有任何香港住宅物業的香港永久性居民買家可能會以一份文書購入一個細小住宅單位連同價值甚高的外牆，以符合豁免要求並按較低的第2標準稅率就整份文書繳付從價印花稅，從而迴避就有關外牆繳付雙倍從價印花稅。

6. 考慮到同時購入住宅單位連外牆的個案並不常見，而且在「單一住宅物業」的例子中加入一個單位連外牆可能會導致出現上述濫用的情況，我們認為不宜就此提出修正案，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」。

一個單位及其毗鄰的平台

7. 涂議員亦建議修訂《條例草案》第3(1)條下「單一住宅物業」的擬議定義，加入一個單位及其毗鄰的平台，與一個單位及其毗鄰的花園一致，並認為出現濫用情況的機會不大。考慮到委員的意見，我們同意有關修訂建議，並會就此提出修正案。

政府提出的修正案

8. 上文第7段所提述的修正案的擬稿，連同政府早前在2018年3月6日會議上就「單一住宅物業」的擬議定義提出的兩項修正案擬稿（參見立法會CB(1)662/17-18(01)號文件）載於附件，以供委員參閱。

運輸及房屋局

2018年3月

《2017 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例草案》

委員會審議階段

由運輸及房屋局局長動議的修正案

擬稿

條次

建議修正案

- 3(1) 在建議的單一住宅物業的定義中，刪去(a)段而代以 ——
“(a) 一個單位及位於同一建築物的天台；”
- 3(1) 在建議的單一住宅物業的定義中，加入 ——
“(ab) 一個單位及其毗鄰的、位於同一建築物的平台；”
- 3(1) 在建議的單一住宅物業的定義中，在(c)段中，刪去“相連單位的牆壁(或其部分)”而代以“單位的牆壁或樓板(或該等牆壁或樓板的一部分)”。