

立法會參考資料摘要

《印花稅條例》 (第117章)

《2017年印花稅(修訂)條例草案》

引言

在二零一七年一月十七日的會議上，行政會議建議，行政長官指令向立法會提交《2017年印花稅(修訂)條例草案》(《條例草案》)(載於附件A)。

2. 《條例草案》旨在實施在二零一六年十一月四日公布的新一輪需求管理措施，即就住宅物業交易引入新從價印花稅稅率，稅率劃一為15%，以取代《印花稅條例》(第117章)(《條例》)下現有的從價印花稅第1標準稅率(一般稱作「雙倍從價印花稅」)¹。

理據

3. 過去幾年，由於房屋供求緊張及超低利率，導致本港物業價格偏離經濟基調，泡沫風險高企。為應對供求失衡的情況，政府致力透過短中長期措施增加房屋土地供應。同時，政府亦先後推出多輪需求管理措施，包括額外印花稅(二零一零年十一月及二零一二年十月)、買家印花稅(二零一二年十月)，以及雙倍從價印花稅(二零一三年二月)，旨在透過打擊短期投機活動、遏抑外來需求和減低投資需求以穩定物業市場。

¹ 根據現行從價印花稅機制，除非《條例》另外指明，第1標準稅率(即雙倍從價印花稅)適用於在二零一三年二月二十三日或以後取得不動產(包括住宅物業和非住宅物業)的交易。最主要的例外情況為：買家為代表自己行事的香港永久性居民，而且在取得有關住宅物業時，不是任何其他香港住宅物業的實益擁有人。就這個例外情況或其他於《條例》中訂明的例外／豁免情況，從價印花稅第2標準稅率適用於有關個案。

4. 上述需求管理措施大致達到預期目標。不過，住宅物業市場在經歷二零一五年底和二零一六年初的短暫冷卻後，在供求情況仍然偏緊及當時美國一再延遲加息的情況下，自二零一六年四月起大幅反彈。住宅物業市場，尤其是中小型單位市場，在二零一六年第三季重現亢奮迹象。此外，投資需求重拾升軌，令供求失衡的情況加劇。住宅物業市場明顯正再次偏離經濟基調，泡沫風險高企。若不及時採取措施，住宅物業價格會處於持續螺旋式上升的風險，最終會帶來代價非常沉重的調整，危害本港整體宏觀經濟及金融體系穩定。

5. 有見及此，我們認為有必要推出新一輪需求管理措施，以期為住宅物業市場降溫。在二零一六年十一月四日諮詢行政會議後，政府在同日公布上文第 2 段所述的新措施。

建議的主要內容

(a) 增加住宅物業交易的從價印花稅稅率

6. 《條例草案》建議在從價印花稅機制下，就住宅物業交易引入新稅率，稅率劃一為 15%，以取代現行的雙倍從價印花稅稅率。非住宅物業交易將不受建議的新劃一稅率影響，並會繼續按現行的雙倍從價印花稅稅率繳付印花稅。現行的雙倍從價印花稅稅率和建議的新劃一稅率表列如下－

物業代價款額或價值 (以較高者為準)	現行的雙倍從價印花稅稅率 (自二零一三年二月二十三日起生效) ² 自二零一六年十一月五日起， 下列稅率只適用於非住宅物業交易	建議適用於住宅物業 交易的新劃一稅率 (自二零一六年 十一月五日起生效)
不超過\$2,000,000	1.50%	15%
\$2,000,001 至 \$3,000,000	3.00%	
\$3,000,001 至 \$4,000,000	4.50%	
\$4,000,001 至 \$6,000,000	6.00%	
\$6,000,001 至 \$20,000,000	7.50%	
\$20,000,001 及以上	8.50%	

從上表可見，相對現行累進性的雙倍從價印花稅稅率，建議劃一為15%的新稅率對價格較低的住宅物業影響較大。這符合我們特意應對中小型單位市場熾熱情況的政策目標。

(b) 香港永久性居民的例外情況和其他特定情況的豁免

7. 我們認為任何新的需求管理措施應避免不必要地加重期望置居的香港永久性居民的財政負擔，以貫徹政府現行優先照顧他們置居需要的政策。因此，我們建議維持現行雙倍從價印花稅機制下有關香港永久性居民的例外情況。換言之，如買家是代表自己行事的香港永久性居民³，而在取得相關住宅物業時（如多於一份文書，即以簽立第一份可予徵收印花稅的買賣協議或售賣轉易契的時間為準）不是任何其他香

² 為避免因落入較高稅階而令須繳付的從價印花稅的絕對款額大幅增加，稅階之間設有特別寬減。

³ 就有關例外情況而言，香港永久性居民在《條例》中的定義為一

- (a) 根據《人事登記條例》(第177章)發出的有效永久性居民身分證持有人；或
- (b) 合資格但根據《人事登記規例》(第177章，附屬法例A)第25(e)條獲豁免申請發給香港永久性居民身分證的人士。

港住宅物業⁴的實益擁有人，下表所列的從價印花稅第2標準稅率將繼續適用於有關住宅物業的交易。

物業代價款額或價值 (以較高者為準)	從價印花稅 第2標準稅率 ⁵
不超過 \$2,000,000	\$100
\$2,000,001 至 \$3,000,000	1.50%
\$3,000,001 至 \$4,000,000	2.25%
\$4,000,001 至 \$6,000,000	3.00%
\$6,000,001 至 \$20,000,000	3.75%
\$20,000,001 及以上	4.25%

8. 我們亦建議維持現行雙倍從價印花稅機制下，為取代其唯一住宅物業的香港永久性居民買家而設的退稅機制⁶。這個退稅機制同樣適用於香港永久性居民買家以單一文書購入一個住宅物業（連同泊車位與否），以取代其唯一擁有的住宅物業和泊車位的情況。

9. 此外，我們建議維持現行雙倍從價印花稅機制下的其他豁免情況。參照上文第7和8段所述關於香港永久性居民

⁴ 一名已擁有一個非住宅物業的買家在購買住宅物業時，只要他／她在取得住宅物業時，並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，則無須按建議的新劃一稅率繳稅。這類買家須繼續按從價印花稅第2標準稅率繳稅。根據《條例》第29A(1)條，非住宅物業指任何不動產，而根據以下文書的現有條件—

- (a) 一份政府租契或政府租契協議；
- (b) 一份《建築物管理條例》（第344章）第2條所指的公契；
- (c) 一份根據《建築物條例》（第123章）第21條發出的佔用許可證；或
- (d) 印花稅署署長所信納對該不動產的批准用途有效地予以限制的任何其他文書，

該不動產在與其有關的政府租契年期內或在與其有關的已協定政府租契年期內（以適用者為準），任何時間均不得全部或部分用作住宅用途。不過，對於一份同時涵蓋住宅及非住宅物業（例如住宅單位連泊車位）的買賣協議，而有關物業不可分開買賣以及只得一個代價，為徵收從價印花稅、額外印花稅及買家印花稅（如適用的話）的目的，稅務局一向視之為可予徵收印花稅的住宅物業買賣協議。

⁵ 為避免因落入較高稅階而令須繳付的從價印花稅的絕對款額大幅增加，稅階之間設有特別寬減。

⁶ 當一名香港永久性居民購入住宅物業B以取代他／她唯一擁有的其他住宅物業A，可申請退回部分他／她就購入物業B而須繳付的從價印花稅。他／她須先按建議的新劃一稅率繳稅，但如他／她可提交證明文件，證實物業A在他／她簽立物業B的樓契日期後的六個月內售出，他／她可以申請退還部分從價印花稅，相當於已繳付的從價印花稅與按第2標準稅率計算的從價印花稅的差額。退款申請的一般期限為購買物業B的可予徵收印花稅文書簽立日期後的兩年內，或出售物業A的樓契簽立日期後的兩個月內，兩者以較後者為準。

的例外情況，以及沿用現行雙倍從價印花稅機制下的其他豁免情況，附件 B 臚列建議的新劃一稅率不適用的情況。

10. 由於新措施將繼續採用雙倍從價印花稅機制下的現行例外／豁免情況，在這方面無須修訂《條例》。

(c) 住宅物業交換住宅物業／非住宅物業

11. 與現行從價印花稅機制一致，凡以不動產交換另一不動產，為達到相等價值而付出的代價（即支付相關物業價值差額的款項）須繳付從價印花稅。適用的從價印花稅稅率視乎個別交換物業交易的情況而定。凡以住宅物業交換另一住宅物業，或以住宅物業交換非住宅物業而由住宅物業的買家／承讓人支付「為達到相等價值而付出的代價」，有關文書須按建議的新劃一稅率就相關代價繳付從價印花稅。我們將保留雙倍從價印花稅機制下的現行豁免安排⁷。凡以非住宅物業交換另一非住宅物業，或以住宅物業交換非住宅物業而由住宅物業的賣家／轉讓人支付「為達到相等價值而付出的代價」，有關文書須按現行的第 1 標準稅率（即雙倍從價印花稅稅率）就相關代價繳付從價印花稅。

(d) 繳納從價印花稅的責任

12. 為保障稅收，在現行印花稅機制下，繳納從價印花稅是物業買賣雙方共同及個別的責任。我們建議此共負責任的安排也適用於新措施。不過，與現行機制一樣，如基於買方聲明他／她是代表自己行事的香港永久性居民並在購入相關物業時並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，稅務局按第 2 標準稅率徵收從價印花稅後才發現買方的聲明不正確；在這情況下，只有買方須負上繳納稅款差額（即按建議的新劃一稅率與第 2 標準稅率計算的從價印花稅之間的差額）的法律責任。在這方面無須進行法例修訂。

⁷ 凡以住宅物業交換另一住宅物業，如有關交易中每一方均為代表自己行事的香港永久性居民，並在交換物業時並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人；或締約各方屬近親關係（即父母、配偶、子女、兄弟或姊妹）而各人均代表自己行事，則從價印花稅第 2 標準稅率將適用。凡以住宅物業交換非住宅物業而由住宅物業的買家／承讓人支付「為達到相等價值而付出的代價」，如他們均為代表自己行事的香港永久性居民，並在交換物業時並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人；或締約各方屬近親關係而各人均代表自己行事，則從價印花稅第 2 標準稅率將適用。

(e) 生效日期

13. 鑑於物業市場對價格變動非常敏感，建議的新劃一稅率須於公布後立即生效，以確保沒有任何人士可在新措施公布後至《印花稅（修訂）條例》（在《條例草案》獲得通過後）刊憲的這段期間從中取利。因此，《條例草案》建議新措施當作由二零一六年十一月五日起生效，即公布新措施（二零一六年十一月四日）翌日。稅務局會記錄二零一六年十一月五日至《印花稅（修訂）條例》刊憲當日這段期間的所有物業交易，並於《印花稅（修訂）條例》刊憲後發出通知書提醒有關人士繳納少付的印花稅稅款。

《條例草案》

14. 《條例草案》的主要條文如下－

- (a) 第 1 條列出簡稱，並規定《條例草案》在通過後會當作自二零一六年十一月五日起實施。
- (b) 第 5 及 7 條分別修訂《條例》第 29AI 及 29BA 條，就須為售賣轉易契及買賣協議繳付的從價印花稅，列出在訂立新的劃一稅率之後適用的標準。
- (c) 第 6 及 8 條在《條例》中加入新訂第 29AIA 及 29BAB 條，就須為某些處理以住宅物業交換非住宅物業的文書繳付的從價印花稅，清楚列出在訂立新的劃一稅率之後的標準。
- (d) 第 9 條在《條例》中加入新訂第 72 條，以處理過渡事宜，包括因為《條例草案》具追溯效力而必須處理的過渡事宜。
- (e) 第 10 條修訂《條例》附表 1，以就須為住宅物業的售賣轉易契及買賣協議繳付的從價印花稅，訂立新的劃一稅率。

立法程序時間表

15. 立法程序時間表如下－

刊登憲報

二零一七年一月二十七日

首讀和開始二讀辯論

二零一七年二月八日

恢復二讀辯論、委員會
審議階段和三讀

另行通知

建議的影響

16. 建議對經濟、財政、公務員、可持續發展及家庭的影響載於**附件 C**。擬議的法例修訂不會影響《條例》現有的約束力。建議對生產力、環境及性別事宜沒有影響，並符合《基本法》，包括有關人權的條文。

公眾諮詢

17. 由於新措施須予保密，我們沒有在二零一六年十一月四日公布新措施前進行諮詢。我們在制訂新措施時，已考慮公眾對過分熾熱的樓市的關注，以及在住宅物業市場供求偏緊的情況下，有需要優先照顧並未擁有任何其他香港住宅物業的香港永久性居民買家的置居需要。在公布新措施後，我們已在二零一六年十二月五日的會議上就新措施向立法會房屋事務委員會作出簡報。

宣傳安排

18. 我們會在二零一七年一月二十七日就《條例草案》發出新聞公報。

查詢

19. 有關此參考資料摘要的查詢，可與運輸及房屋局首席助理秘書長（房屋）（私營房屋）郭善兒女士聯絡（電話：2761 5117）。

運輸及房屋局
二零一七年一月

《2017 年印花稅(修訂)條例草案》

目錄

條次

頁次

文	4
10. 修訂附表 1	5

條次	頁次
1. 簡稱及生效日期	1
2. 修訂《印花稅條例》	1
3. 修訂第 2 條(釋義).....	1
4. 修訂第 29A 條(第 IIIA 部的釋義及適用範圍)	2
5. 取代第 29AI 條	2
29AI. 須徵收從價印花稅的售賣轉易契：適用的稅 率標準	2
6. 加入第 29AIA 條	2
29AIA. 某些以住宅物業交換非住宅物業的文書，須 按第 1 標準第 2 部稅率徵收從價印花稅.....	2
7. 取代第 29BA 條	3
29BA. 須徵收從價印花稅的買賣協議：適用的稅率 標準	3
8. 加入第 29BAB 條	3
29BAB. 某些以住宅物業交換非住宅物業的協議，須 按第 1 標準第 2 部稅率徵收從價印花稅.....	3
9. 加入第 72 條	4
72. 關於《2017 年印花稅(修訂)條例》的過渡條	

本條例草案

旨在

修訂《印花稅條例》，以就須為某些處理住宅物業的文書繳付的從價印花稅，訂立新的劃一稅率；以及就相關事宜，訂定條文。

由立法會制定。

1. 簡稱及生效日期

- (1) 本條例可引稱為《2017 年印花稅(修訂)條例》。
- (2) 本條例當作自 2016 年 11 月 5 日起實施。

2. 修訂《印花稅條例》

《印花稅條例》(第 117 章)現予修訂，修訂方式列於第 3 至 10 條。

3. 修訂第 2 條(釋義)

- (1) 第 2(1)條 ——
按筆劃數目順序加入
“**買賣協議** (agreement for sale)具有第 29A(1)條所給予的涵義；”。
- (2) 在第 2(5)條之後 ——
加入
“(6) 就本條例而言 ——
 - (a) 售賣轉易契只有在按第 29D(6)(c)條的規定簽立的情況下，方屬依循買賣協議簽立；及
 - (b) 售賣轉易契只有在按第 29D(6)(d)條的規定簽立的情況下，方屬依據買賣協議簽立。”。

4. 修訂第 29A 條(第 IIIA 部的釋義及適用範圍)

第 29A 條 ——
廢除第(8)款。

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

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——附表 1 第 1(1)類第 1 標準第 1 部。”。

6. 加入第 29AIA 條

在第 29AI 條之後 ——
加入

“29AIA. 某些以住宅物業交換非住宅物業的文書，須按第 1 標準第 2 部稅率徵收從價印花稅

- (1) 如 ——
 - (a) 藉著某文書，以某住宅物業交換某非住宅物業；及
 - (b) 根據該文書轉讓該住宅物業的人，為達致價值相等，付出或給予代價，

該文書即屬符合本款的描述。

- (2) 如某文書符合第(1)款的描述，該文書即須作為售賣轉易契而根據附表 1 第 1(1)類第 1 標準第 2 部，按第(1)款所述的代價，予以徵收印花稅。”。

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

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——附表 1 第 1(1A)類第 1 標準第 1 部。”。

8. 加入第 29BAB 條

在第 29BA 條之後 ——

加入

“29BAB. 某些以住宅物業交換非住宅物業的協議，須按第 1 標準第 2 部稅率徵收從價印花稅

(1) 如 ——

- (a) 某協議訂定某人轉讓某住宅物業，以交換某非住宅物業；及

- (b) 該人為達致價值相等，付出或給予(或同意付出或給予)代價，

該協議即屬符合本款的描述。

- (2) 如某協議符合第(1)款的描述，該協議即須作為買賣協議而根據附表 1 第 1(1A)類第 1 標準第 2 部，按第(1)款所述的代價，予以徵收印花稅。”。

9. 加入第 72 條

在第 71 條之後 ——

加入

“72. 關於《2017 年印花稅(修訂)條例》的過渡條文

(1) 在本條中 ——

刊憲日期 (gazettal date)指《修訂條例》在憲報刊登的日期；

《未經修訂條例》 (pre-amended Ordinance)指在緊接 2016 年 11 月 5 日之前有效的本條例；

附加印花稅 (additional stamp duty) ——

- (a) 就須根據附表 1 第 1(1)類第 1 標準第 1 部予以徵收印花稅的適用文書而言，指以下兩款項之間的差額：該印花稅，以及須根據《未經修訂條例》附表 1 第 1(1)類第 1 標準對該文書徵收的印花稅；及
- (b) 就須根據附表 1 第 1(1A)類第 1 標準第 1 部予以徵收印花稅的適用文書而言，指以下兩款項之間的差額：該印花稅，以及須根據《未經修訂條例》附表 1 第 1(1A)類第 1 標準對該文書徵收的印花稅；

《修訂條例》 (Amendment Ordinance)指《2017 年印花稅(修訂)條例》(2017 年第 號)；

適用文書 (applicable instrument)指符合以下描述的文書 ——

- (a) 該文書的簽立日期，是在 2016 年 11 月 5 日或之後，但在刊憲日期之前；及
 - (b) 該文書須根據附表 1 第 1(1)類第 1 標準第 1 部或第 1(1A)類第 1 標準第 1 部，予以徵收印花稅。
- (2) 如須就任何適用文書繳付附加印花稅，而該文書就該印花稅而言的加蓋印花期限，若無本條規定便會在刊憲日期之前開始，則 ——
- (a) 該期限由自刊憲日期翌日起計的 30 日限期取代；及
 - (b) 如已按照《未經修訂條例》附表 1 第 1(1)類第 1 標準或第 1(1A)類第 1 標準，就該文書繳付印花稅，而附加印花稅沒有在(a)段指明的限期內繳付，則第 9 條只就該附加印花稅而適用。
- (3) 《未經修訂條例》繼續適用於以下項目，猶如《修訂條例》不曾制定一樣 ——
- (a) 在 2016 年 11 月 5 日之前簽立的文書；
 - (b) 取代另一份買賣協議的買賣協議，而該另一份買賣協議，是由相同的買賣各方，在 2016 年 11 月 5 日之前訂立的，且兩份協議的條款相同；或
 - (c) 依循在 2016 年 11 月 5 日之前訂立的買賣協議簽立的售賣轉易契。”。

10. 修訂附表 1

- (1) 附表 1，在方括號內，在“29AI、”之後 ——
加入
“29AIA、”。

- (2) 附表 1，在方括號內，在“29BA、”之後 ——
加入
“29BAB、”。

- (3) 附表 1，在方括號內 ——
廢除
“及 71”
代以
“、71 及 72”。

- (4) 附表 1，第 1(1)類 ——
廢除
“第 1 標準 ——”
代以
“第 1 標準 ——
第 1 部

- (A) 代價款額或價值的 15%
- (B) 簽立後 30 天；另見本分類註 2
- (C) 所有買賣各方，以及所有其他簽立人；另見本分類註 2 及 7

第 2 部”。

- (5) 附表 1，第 1(1)類 ——
廢除
“完成交換的文書——見第 25(7)、29AO 及 29AP 條”
代以
“完成交換的文書——見第 25(7)、29AIA、29AO 及 29AP 條”。

(6) 附表 1，第 1(1A)類 ——

廢除

“第 1 標準 ——”

代以

“第 1 標準 ——

第 1 部

第 2 部”。

- (A) 代價款額或價值的 15%
- (B) 第 29B(3)條所指的有關日期後 30 天；另見本分類註 2 及 3
- (C) 所有買賣各方，但在第 29B(3)條所指的有關日期不知道協議會對其有影響的一方不包括在內，以及所有其他簽立人；另見本分類註 7

摘要說明

本條例草案的目的，是就須為某些處理住宅物業的文書而根據《印花稅條例》(第 117 章)(《條例》)繳付的從價印花稅，訂立新的劃一稅率。

2. 草案第 1 條列出簡稱，並規定本條例草案具追溯效力。
3. 草案第 3(1)條，在《條例》第 2(1)條中，藉提述《條例》第 29A(1)條中買賣協議的現有定義，加入該詞的定義。草案第 3(2)及 4 條，轉移某些現有條文的位置，包括將“依循買賣協議簽立的售賣轉易契”的釋義條文，由現有第 29A(8)條，移至新訂第 2(6)條。該等修訂是因應草案第 9 條在《條例》中加入新訂第 72 條而作出，原因是在該條文中使用了有關詞句。
4. 草案第 5 及 7 條，分別修訂《條例》第 29AI 及 29BA 條，就須為售賣轉易契及買賣協議繳付的從價印花稅，列出在訂立新的劃一稅率之後適用的標準。
5. 草案第 6 及 8 條，在《條例》中加入新訂第 29AIA 及 29BAB 條，就須為某些處理以住宅物業交換非住宅物業的文書繳付的從價印花稅，清楚列出在訂立新的劃一稅率之後的標準。
6. 草案第 9 條，在《條例》中加入新訂第 72 條，以處理過渡事宜，包括因為本條例草案具追溯效力而必須處理的過渡事宜。
7. 草案第 10 條，修訂《條例》附表 1，以就須為住宅物業的售賣轉易契及買賣協議繳付的從價印花稅，訂立新的劃一稅率。

例外情況和豁免安排一覽表

我們建議採納現行雙倍從價印花稅機制下的例外和豁免情況。換言之，建議的新劃一稅率不適用於下列情況－

- (a) 由一名香港永久性居民所購買的住宅物業（連同泊車位與否），只要他／她是代表自己行事，以及他／她在購買有關住宅物業（及泊車位（如適用））時，不是任何其他香港住宅物業（及泊車位（如適用））的實益擁有人（按從價印花稅第 2 標準稅率徵收）；
- (b) 由兩名或以上香港永久性居民所共同購買的住宅物業（連同泊車位與否），只要每一名買家均是代表自己行事，以及他們在購買有關住宅物業（及泊車位（如適用））時，各自均不是任何其他香港住宅物業（及泊車位（如適用））的實益擁有人（按從價印花稅第 2 標準稅率徵收）；
- (c) 由一名香港永久性居民與一名或多名非香港永久性居民近親（即父母、配偶、子女、兄弟或姊妹；而每一名買家均是各自的近親）所共同購買的住宅物業，只要每一名買家均是代表自己行事，以及他們在購買有關住宅物業時，各自均不是任何其他香港住宅物業的實益擁有人（按從價印花稅第 2 標準稅率徵收）；
- (d) 由一名代表自己行事的香港永久性居民所購買的住宅物業（及泊車位（如適用）），以取代其唯一其他住宅物業（及泊車位（如適用））（先按新劃一稅率繳付從價印花稅，其後如符合特定條件，可獲退還已按新劃一稅率繳付的從價印花稅與按第 2 標準稅率計算的從價印花稅的差額）；
- (e) 由一名買家（香港永久性居民與否）所購買的住宅物業，只要該名買家是在交易中擔任未成年或精神上無行為能力的人的受託人或監護人；而該名未成年或精神上無行為能力的人為香港永久性居民，以及在購買有關住宅物

業時，不是任何其他香港住宅物業的實益擁有人（按從價印花稅第 2 標準稅率徵收）；

- (f) 近親之間買賣或轉讓的住宅物業，不論他們是否香港永久性居民，以及在進行有關買賣或轉讓時是否任何其他香港住宅物業的實益擁有人（按從價印花稅第 2 標準稅率徵收）；
- (g) 提名一名或多名近親（不論他們是否香港永久性居民）簽立住宅物業售賣轉易契，如該名或該等近親在提名當日有其他香港住宅物業的實益擁有人（按從價印花稅第 2 標準稅率徵收）；而如果該名或該等近親在提名當日並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，則無須繳付任何從價印花稅，這與現行安排一樣；
- (h) 原買家簽立住宅物業臨時買賣協議，其後在簽立買賣協議或售賣轉易契時加入近親為共同買家，而每一名買家均代表自己行事，如新加入的買家是其他香港住宅物業的實益擁有人（根據其購入物業份額按從價印花稅第 2 標準稅率徵收）；而如果每一名買家均並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，則無須就有關文書繳付任何從價印花稅，這與現行安排一樣；
- (i) 兩名或以上買家（各人為近親關係）簽立住宅物業臨時買賣協議，其後在簽立買賣協議或售賣轉易契時，其中一名買家退出交易，而每一名買家均代表自己行事，如餘下的買家是其他香港住宅物業的實益擁有人（根據餘下買家從退出交易的買家所購入物業份額按從價印花稅第 2 標準稅率徵收）；而如果每一名買家均並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，則無須就有關文書繳付任何從價印花稅，這與現行安排一樣；
- (j) 由法院命令進行或依據法院命令進行的住宅物業的買賣或轉讓，該等法院命令包括承按人所取得的止贖令，不論承按人是否屬《稅務條例》（第 112 章）第 2 條所指的財務機構（按從價印花稅第 2 標準稅率徵收）；
- (k) 屬《稅務條例》第 2 條所指的財務機構的承按人（或該

承按人所委任的接管人) 承讓已承按的住宅物業 (按從價印花稅第 2 標準稅率徵收) ；

- (l) 根據遺囑或無遺囑法的規定，將住宅物業轉讓給已故人士的遺產受益人，或根據生存者取得權取得物業 (完全豁免從價印花稅) ；
- (m) 相聯法人團體之間進行的住宅物業買賣或轉讓 (完全豁免從價印花稅) ；
- (n) 把住宅物業轉售或轉讓予政府 (完全豁免從價印花稅) ；
- (o) 購買住宅物業 (包括空地) 作重新發展用途 (先按新劃一稅率繳付從價印花稅，其後如符合特定條件，可獲退還已按新劃一稅率繳付的從價印花稅與按第 2 標準稅率計算的從價印花稅的差額) ；
- (p) 受指明條例所影響¹的人士購買住宅物業作替代物業 (按從價印花稅第 2 標準稅率徵收) ；
- (q) 根據《稅務條例》第 88 條獲豁免繳稅的慈善機構所獲餽贈的住宅物業 (完全豁免從價印花稅) ；以及
- (r) 根據租者置其屋計劃購入的單位，買家為該單位的租戶或認可住客並代表自己行事，而他／她在購買單位時，並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人 (按從價印花稅第 2 標準稅率徵收) 。

¹ 這包括其原有物業已由市區重建局根據《市區重建局條例》(第 563 章) 進行收購；根據《收回土地條例》(第 124 章) 被政府收回；依據由土地審裁處根據《土地 (為重新發展而強制售賣) 條例》(第 545 章) 作出的售賣令被強制出售；根據《地下鐵路(收回土地及有關規定)條例》(第 276 章) 第 4(1)條作出的命令被收回；根據《道路 (工程、使用及補償) 條例》(第 370 章) 第 13(1)條作出的命令被收回；根據《鐵路條例》(第 519 章) 第 16 或 28(1)條作出的命令被收回；根據《土地徵用 (管有業權) 條例》(第 130 章) 第 3(1)或(2)條作出的徵用令被徵用；或根據《土地排水條例》(第 446 章) 第 37(2)條作出的命令被收回。

建議的影響

對經濟的影響

建議的新劃一稅率會直接影響現已擁有一個或以上香港住宅物業而又有意再購買住宅物業的香港永久性居民買家。非香港永久性居民和公司買家亦會受影響，但他們只佔總成交量的一小部分。增加從價印花稅稅率的建議對進一步遏抑投資需求及成交量應有即時及明顯的效應，亦會對樓價起到降溫作用。然而，實際影響的幅度和時間實難以準確估計，這是因為住宅物業市場受多方面外圍和本地因素影響，包括環球和本地經濟前景、美國利率正常化的步伐（及因而對國際流動資金情況和資金流向的影響），以及市民對未來供應的預期。

2. 總體來說，增加從價印花稅稅率的建議，配合現行的需求管理措施（包括額外印花稅和買家印花稅），旨在防範物業市場的亢奮進一步加劇。措施目的是保障宏觀經濟及金融體系的穩定，以減輕樓市最終出現調整時所帶來的痛苦。

對財政及公務員的影響

3. 建議增加從價印花稅稅率並非為了增加收入以達致財政或預算方面的目的。新措施對印花稅所帶來的收入的影響難以預料，因稅收款額將視乎須按新措施繳稅的交易數目及價值，以及其後整體住宅物業成交量會否因新措施而減少而定。

4. 如有需要，稅務局會按照現行機制提出理據，申請額外人手應付新措施帶來的工作量。相關政策局／部門會盡量調撥現有資源應付新措施所衍生的其他行政費用。

對可持續發展的影響

5. 新措施旨在透過遏抑住宅物業市場的過量投資需求，

確保物業市場穩健發展，這對香港整體社會的可持續發展至為重要。

對家庭的影響

6. 建議的新劃一稅率會否對家庭構成影響將視乎個別家庭情況而定。為免不必要地加重期望置居的香港永久性居民的財政負擔，政府建議維持現行雙倍從價印花稅機制下有關香港永久性居民買家的例外情況，即買家若是代表自己行事的香港永久性居民，並在取得相關住宅物業時不是任何其他香港住宅物業的實益擁有人，可無須按建議的新劃一稅率繳付從價印花稅，而繼續按較低的從價印花稅第2標準稅率繳稅。