

立法會參考資料摘要

《印花稅條例》 (第117章)

《2017年印花稅（修訂）（第2號）條例草案》

引言

在二零一七年五月十六日的會議上，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）（第2號）條例草案》（《條例草案》）（載於附件）。

2. 政府在二零一七年四月十一日宣布，自二零一七年四月十二日起，收緊現行新住宅印花稅機制下為香港永久性居民提供的豁免安排。《條例草案》旨在落實收緊的豁免安排。

理據

3. 《印花稅條例》（第117章）（《條例》）旨在讓稅務局就記錄物業和證券交易的文書徵收印花稅。在既定的從價印花稅機制下，若一份文書涉及多個住宅物業，稅務局會按適用於有關文書總代價的稅率釐定應繳的從價印花稅。政府在二零一六年十一月公布新住宅印花稅措施時，建議維持現行雙倍從價印花稅機制下的豁免安排。當中主要的豁免安排為：若代表自己行事的香港永久性居民在取得住宅物業時，不是任何其他香港住宅物業的實益擁有人，有關交易可獲豁免繳付稅率為15%的新住宅印花稅，而只須按較低的從價印花稅第2標準稅率繳稅。當時並無限制以一份文書可取得的住宅物業數目。

4. 在審議實施新住宅印花稅措施的《2017年印花稅（修訂）條例草案》（《2017年條例草案》）期間，一些香港永久性居民買家以一份文書取得多個住宅物業以迴避繳付新住

宅印花稅的個案有上升趨勢，削弱措施的預期效果，大部分立法會議員及公眾均對此情況表示強烈關注。根據稅務局的數據，儘管以一份文書購入多個住宅物業的交易仍佔住宅物業交易總數一個很小的比例，有關交易在二零一六年十一月推出新住宅印花稅後出現上升的趨勢。這些交易佔住宅物業交易總數的比例，由推出新住宅印花稅前的約 0.5%，升至二零一七年二月的 1.3%，並進一步升至二零一七年三月的 2.4%。

5. 有鑑於此，政府認為有必要收緊為香港永久性居民提供的豁免安排，以避免部分本地買家藉著有關豁免安排迴避繳付新住宅印花稅，並在二零一七年四月十一日宣布收緊豁免安排。考慮到《2017 年條例草案》的範圍，我們需要向立法會提交新的條例草案（即本《條例草案》），以落實收緊的豁免安排。

《條例草案》的主要內容

6. 《條例草案》建議收緊現行新住宅印花稅機制下為香港永久性居民提供的豁免安排。在經收緊的豁免安排下，若以一份文書取得單一住宅物業（連同一個泊車位與否），而買家是代表自己行事的香港永久性居民，並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，有關交易可繼續按較低的從價印花稅第 2 標準稅率繳稅。但若有關買家以一份文書取得多於一個住宅物業，則有關交易將不再獲豁免，而須按 15% 新住宅印花稅稅率繳稅。

7. 儘管大部分情況下可輕易決定何謂單一住宅物業，一些個案或須依據其個別情況作詳細考慮。因此，《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。

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香港永久性居民買家而設的退還

部分稅款機制¹時曾遇到並一向視作為「單一」住宅物業的常見例子。這些例子包括一個單位及在其緊接的上方的天台；一個單位及其毗鄰的花園；以及根據在《條例草案》中訂明的文件顯示，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。

9. 鑑於物業市場對價格變動非常敏感，收緊為香港永久性居民提供的豁免安排須於公布後立即生效。因此，《條例草案》建議收緊的豁免安排當作自二零一七年四月十二日起實施，即政府作出公布（二零一七年四月十一日）翌日。稅務局會記錄二零一七年四月十二日至《印花稅（修訂）（第2號）條例》刊憲當日這段期間的所有物業交易，並於《印花稅（修訂）（第2號）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》

10. 《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》在通過後會當作自二零一七年四月十二日起實施；

(b) **第3條**在《條例》第29A(1)條中，加入若干定義，包括單一住宅物業的定義，並在《條例》第29A條中，加入一款，以列出在決定某住宅物業是否屬單一住宅物業時可考慮的文件；

(c) **第4、5、6及7條**分別修訂《條例》第29AJ、29AK、29BB及29BC條，以規定上述各條提述的文書所涵

¹ 在新住宅印花稅機制下，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／她須先按新住宅印花稅稅率繳稅，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。

蓋的住宅物業，須屬單一住宅物業；以及

- (d) 第 8 條在《條例》中加入新訂第 73 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。

立法程序時間表

11. 立法程序時間表如下－

刊登憲報	二零一七年五月二十六日
首讀和開始二讀辯論	二零一七年六月七日
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

12. 《條例草案》不會影響《條例》現有的約束力。建議符合《基本法》，包括有關人權的條文。建議對公務員、生產力、環境及性別事宜沒有影響。建議對家庭沒有明顯影響。在對財政的影響方面，新住宅印花稅並非為增加收入的措施，我們難以估算《條例草案》對新住宅印花稅稅收所造成的影響。在對經濟的影響方面，《條例草案》完善新住宅印花稅機制，讓政府更有效打擊投資需求。對可持續發展的影響方面，經收緊的豁免安排，與政府優先照顧香港永久性居民買家的置居自用需要及維持物業市場穩定的目標一致。

公眾諮詢

13. 由於需求管理措施須予保密，我們沒有在二零一七年四月十一日公布收緊豁免安排前進行諮詢。我們在制訂建議時，已考慮公眾及《2017 年條例草案》委員會對以一份文書取得多個住宅物業以迴避繳付新住宅印花稅的個案出現上升趨勢的關注。我們在公布收緊豁免安排後，已在二零一七年四月二十一日的會議上就有關建議向《2017 年條例草案》委員會作出簡報。

宣傳安排

14. 我們會在二零一七年五月二十六日就《條例草案》發出新聞公報。

查詢

15. 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
二零一七年五月

《2017 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例草案》

目錄

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 29A 條(第 IIIA 部的釋義及適用範圍)	1
4. 修訂第 29AJ 條(某些將住宅物業售予香港永久性居民的 售賣轉易契，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅)	2
5. 修訂第 29AK 條(某些將住宅物業連同泊車位售予香港永 久性居民的售賣轉易契，須按第 2 標準稅率徵收從價印 花稅)	3
6. 修訂第 29BB 條(某些將住宅物業售予香港永久性居民的 買賣協議，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅)	3
7. 修訂第 29BC 條(某些將住宅物業連同泊車位售予香港永 久性居民的買賣協議，須按第 2 標準稅率徵收從價印花 稅)	3
8. 加入第 73 條	3
73. 關於經《2017 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例》 修訂的第 29AJ、29AK、29BB 及 29BC 條的 過渡條文	3
9. 修訂附表 1	5

本條例草案

旨在

修訂《印花稅條例》中某些對香港永久性居民取得的住宅物業(不論是否連同泊車位)的文書徵收第 2 標準稅率的從價印花稅的條文，以使該等條文僅適用於處理單一住宅物業(不論是否連同泊車位)的文書；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)(第 2 號)條例》。
(2) 本條例當作自 2017 年 4 月 12 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 9 條。
3. 修訂第 29A 條(第 IIIA 部的釋義及適用範圍)
(1) 第 29A(1)條 ——
按筆劃數目順序加入
“**建築事務監督** (Building Authority)具有《建築物條例》(第 123 章)第 2(1)條所給予的涵義；
建築圖則 (building plan)指建築事務監督為施行《建築物條例》(第 123 章)第 14(1)條而批准的圖則；
單一住宅物業 (single residential property)包括 ——
(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

第 4 條

2

- (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，且以下文件亦顯示該情況 ——
- (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；

認可人士 (authorized person) 具有《建築物條例》(第 123 章)第 2(1)條所給予的涵義；”。

- (2) 在第 29A(1)條之後 ——

加入

“(1A) 署長可決定某住宅物業是否屬單一住宅物業，而在作出該決定時，可考慮任何下述文件 ——

- (a) 該物業或其所屬的建築物的建築圖則，或認可人士就該物業或其所屬的建築物簽署的圖則；
- (b) 該物業所屬的建築物的公契(《建築物管理條例》(第 344 章)第 2 條所指者)；
- (c) 根據《建築物條例》(第 123 章)第 21 條，就該物業或其所屬的建築物發出的佔用許可證；
- (d) 署長認為相關的任何其他文件。”。

4. 修訂第 29AJ 條(某些將住宅物業售予香港永久性居民的售賣轉易契，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅)

第 29AJ(1)(a)條，在“住宅物業”之前 ——

加入

“單一”。

第 5 條

3

5. 修訂第 29AK 條(某些將住宅物業連同泊車位售予香港永久性居民的售賣轉易契，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅)

第 29AK(1)(a)條，在“住宅物業”之前 ——

加入

“單一”。

6. 修訂第 29BB 條(某些將住宅物業售予香港永久性居民的買賣協議，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅)

第 29BB(1)(a)條，在“住宅物業”之前 ——

加入

“單一”。

7. 修訂第 29BC 條(某些將住宅物業連同泊車位售予香港永久性居民的買賣協議，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅)

第 29BC(1)(a)條，在“住宅物業”之前 ——

加入

“單一”。

8. 加入第 73 條

在第 72 條之後 ——

加入

- “73. 關於經《2017 年印花稅(修訂)(第 2 號)條例》修訂的第 29AJ、29AK、29BB 及 29BC 條的過渡條文

(1) 在本條中 ——

刊憲日期 (gazetted 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 2017 年 4 月 12 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，以及須根據附表 1 第 1(1)類第 2 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，以及須根據附表 1 第 1(1A)類第 2 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)(第 2 號)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 2017 年 4 月 12 日或之後，但在刊憲日期之前；
 - (b) 根據《未經修訂條例》第 29AJ、29AK、29BB 或 29BC 條，該文書須根據附表 1 第 1(1)類第 2 標準或第 1(1A)類第 2 標準，予以徵收印花稅；及
 - (c) 該文書因《修訂條例》而須根據附表 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) 如已根據《未經修訂條例》第 29AJ、29AK、29BB 或 29BC 條而按照附表 1 第 1(1)類第 2 標準或第 1(1A)類第 2 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 2017 年 4 月 12 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 2017 年 4 月 12 日之前訂立的，且兩份協議的條款相同；或
 - (c) 依循在 2017 年 4 月 12 日之前訂立的買賣協議簽立的售賣轉易契。”。

9. 修訂附表 1

附表 1，在方括號內 ——

廢除

“及 72”

代以

“、72 及 73”。

摘要說明

《印花稅條例》(第 117 章)(《條例》)的某些條文規定，住宅物業(不論是否連同泊車位)的文書，須按第 2 標準稅率，徵收從價印花稅；本條例草案的目的，是修訂該等條文，使該等條文僅適用於處理單一住宅物業(不論是否連同泊車位)的文書。

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 條在《條例》第 29A(1)條中，加入若干定義，包括單一住宅物業的定義，並在《條例》第 29A 條中，加入一款，以列出在決定某住宅物業是否屬單一住宅物業時可考慮的文件。
4. 草案第 4、5、6 及 7 條分別修訂《條例》第 29AJ、29AK、29BB 及 29BC 條，以規定上述各條提述的文書所涵蓋的住宅物業，須屬單一住宅物業。
5. 草案第 8 條在《條例》中加入新訂第 73 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。