

立法會 *Legislative Council*

立法會 LS31/16-17 號文件

2017 年 2 月 10 日
內務委員會會議文件

《2017 年印花稅(修訂)條例草案》 法律事務部報告

I. 摘要

1. 條例草案

條例草案旨在修訂《印花稅條例》(第 117 章)，藉以：

- (a) 就在 2016 年 11 月 5 日或之後簽立的某些處理住宅物業的文書所須繳付的從價印花稅，訂立劃一為 15% 的稅率，以取代第 117 章附表 1 所載介乎 1.5% 至 8.5% 的現有從價印花稅第 1 標準稅率；及
- (b) 訂明就某些以某住宅物業交換某非住宅物業的文書而言，將按現有稅率徵收從價印花稅。

2. 公眾諮詢

政府當局並無進行公眾諮詢。

3. 諮詢立法會 事務委員會

據房屋事務委員會秘書所述，政府當局曾在 2016 年 12 月 5 日諮詢事務委員會。委員提出多項意見和關注，包括新的從價印花稅對壓抑住宅物業市場投機活動的成效，以及新的從價印花稅是否有助減輕首次置業人士在購買物業時遇到的困難。

4. 結論

鑒於房屋事務委員會委員所提出的關注和意見，議員可考慮應否成立法案委員會，對條例草案詳加研究。

II. 報告

條例草案的首讀日期為 2017 年 2 月 8 日。議員可參閱運輸及房屋局於 2017 年 1 月發出的立法會參考資料摘要(檔號：HDCR4-3/PH/1-10/0-1)，以了解進一步詳情。

條例草案目的

2. 條例草案旨在修訂《印花稅條例》(第 117 章)，藉以：

- (a) 就在 2016 年 11 月 5 日或之後簽立的某些處理住宅物業的文書所須繳付的從價印花稅，訂立劃一為 15% 的稅率("新的從價印花稅")，以取代第 117 章附表 1 所載介乎 1.5% 至 8.5% 的現有從價印花稅第 1 標準稅率；及
- (b) 訂明就某些以某住宅物業交換某非住宅物業的文書而言，將按現有稅率徵收從價印花稅。

背景

3. 據立法會參考資料摘要第 3 段所述，為應對物業市場供求失衡的情況，政府曾先後推出數輪需求管理措施，包括由 2013 年 2 月 23 日開始，將適用於住宅物業和非住宅物業的從價印花稅稅率一律加倍("雙倍從價印花稅")，惟指明獲豁免的情況除外。雙倍從價印花稅稅率載於第 117 章附表 1 第 1 標準，稅率介乎 1.5% 至 8.5% 不等，以物業價值為基礎按比例釐定。

4. 政府在 2016 年 11 月 4 日宣布會修訂第 117 章，就在 2016 年 11 月 5 日或之後簽立的某些處理住宅物業的文書徵收的從價印花稅，把稅率劃一增加至 15%(即新的從價印花稅)。據立法會參考資料摘要第 5 段所述，提出有關建議屬另一輪需求管理措施，以助住宅物業市場降溫。

條例草案的條文

5. 條例草案旨在由 2016 年 11 月 5 日起實施有關新的從價印花稅的建議。條例草案的主要條文綜述於下文各段。

調整從價印花稅稅率

6. 條例草案第 5 及 7 條分別修訂第 117 章第 29AI 及 29BA 條，以訂明第 117 章附表 1 所載就住宅及非住宅物業的售賣轉易契¹及買賣協議²所須繳付的適用從價印花稅的稅率。條例草案第 10 條修訂第 117 章附表 1 第 1(1)類第 1 標準(關乎售賣轉易契)及第 1(1A)類第 1 標準(關乎買賣協議)，以達致下述效果：新的從價印花稅稅率將適用於住宅物業，而現有雙倍從價印花稅稅率將繼續適用於非住宅物業。

以住宅物業交換非住宅物業

7. 條例草案建議加入新訂第 29AIA 及 29BAB 條，分別訂明就以某住宅物業交換某非住宅物業的售賣轉易契及買賣協議而言，若有關住宅物業的轉讓人已支付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)，將按現有雙倍從價印花稅稅率就該等文書徵收從價印花稅。

8. 上述條文所達致的效果現綜述於下表。

物業代價的 款額或價值	現有雙倍從價 印花稅稅率*(由 2013 年 2 月 23 日 起生效)	在條例草案下適用於住 宅物業交易的新的從價 印花稅稅率(由 2016 年 11 月 5 日起生效)
不超過 2,000,000 元	1.5%	15%
2,000,001 元至 3,000,000 元	3.0%	
3,000,001 元至 4,000,000 元	4.5%	
4,000,001 元至 6,000,000 元	6.0%	
6,000,001 元至 20,000,000 元	7.5%	
20,000,001 元及以上	8.5%	
* 由 2016 年 11 月 5 日起仍適用於非住宅物業交易，並適用於轉 讓人以某住宅物業交換某非住宅物業而支付為達到相等價值 而付出的代價		

¹ 根據第 117 章第 2 條，"售賣轉易契"指在售賣任何不動產時，將該不動產轉讓或歸屬購買人、代其行事的人或其指定人的一切轉易契，並包括止贖令在內。

² 第 117 章第 29A(1)條訂明"買賣協議"的涵義，當中包括一份文書，而在該份文書中某人訂立合約以售賣或購買不動產。

過渡安排

9. 條例草案建議加入新訂第 72 條，訂明各項過渡安排。簡言之，若已就在 2016 年 11 月 5 日或之後但在經制定的條例於憲報刊登的日期("刊憲日期")之前簽立的處理住宅物業的文書(即售賣轉易契及買賣協議)繳付現有的雙倍從價印花稅，將須自刊憲日期翌日起計的 30 日內，按現有雙倍從價印花稅與新的從價印花稅的差額，在有關的文書加蓋印花。

生效日期

10. 根據條例草案第 1(2)條，條例草案如獲通過，經制定的條例將當作自 2016 年 11 月 5 日起實施。

公眾諮詢

11. 據立法會參考資料摘要第 17 段所述，政府當局並無進行任何諮詢。

諮詢立法會事務委員會

12. 據房屋事務委員會秘書所述，政府當局曾在 2016 年 12 月 5 日向事務委員會簡介新的從價印花稅。委員關注新的從價印花稅對壓抑住宅物業市場投機活動的成效，以及新的從價印花稅是否有助減輕首次置業人士在購買物業時遇到的困難。應部分委員詢問，政府當局可否放寬由取得新物業起計的 6 個月時限(香港永久性居民如在該時限內售出原物業，可申請退回部分從價印花稅稅款)，政府當局表示，沒有計劃放寬該時限。

結論

13. 鑒於房屋事務委員會委員所提出的關注和意見，議員可考慮應否成立法案委員會，對條例草案詳加研究。

立法會秘書處

助理法律顧問

盧詠儀

2017 年 2 月 8 日