

立法會 *Legislative Council*

立法會 LS73/16-17 號文件

2017 年 6 月 9 日
內務委員會會議文件

《2017 年印花稅(修訂)(第 2 號)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)多項條文，包括就處理香港永久性居民(代表自己行事並在取得住宅物業當日不是任何其他香港住宅物業的實益擁有人)取得住宅物業(不論是否連同泊車位)的文書分別徵收第 117 章附表 1 第 1(1)類及第 1(1A)類第 2 標準稅率的從價印花稅的第 29AJ、29AK、29BB 及 29BC 條，以使該等條文自 2017 年 4 月 12 日起僅適用於一份文書處理單一住宅物業(不論是否連同一個泊車位)。
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** 當局並沒有就條例草案諮詢立法會任何事務委員會。據《2017 年印花稅(修訂)條例草案》委員會秘書所述，政府當局曾先後於 2017 年 4 月 21 日及 5 月 15 日向法案委員會簡介條例草案的政策事宜。委員普遍不反對政府當局的建議，並曾就多項事宜提出意見和關注。
4. **結論** 鑒於《2017 年印花稅(修訂)條例草案》委員會委員所提出的意見和關注，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 6 月 7 日。議員可參閱運輸及房屋局於 2017 年 5 月發出的立法會參考資料摘要(檔案編號：HDCR4-3/PH/1-10/0-1)，以了解進一步詳情。

條例草案的目的

2. 條例草案旨在修訂《印花稅條例》(第 117 章)多項條文，包括就處理香港永久性居民取得的住宅物業(不論是否連同泊車位)的文書分別徵收第 117 章附表 1 第 1(1)類及第 1(1A)類第 2 標準稅率¹的從價印花稅("第 2 標準從價印花稅")的第 29AJ、29AK、29BB 及 29BC 條，以使該等條文僅適用於一份文書處理單一住宅物業(不論是否連同一個泊車位)；以及就相關事宜，訂定條文。

背景

3. 2013 年 2 月 23 日，當局將第 2 標準從價印花稅稅率加倍。介乎 1.5%至 8.5%不等的雙倍從價印花稅稅率載於第 117 章附表 1 第 1(1)類及第 1(1A)類第 1 標準。除指明獲豁免的情況外，由 2013 年 2 月 23 日開始，雙倍從價印花稅適用於住宅物業和非住宅物業。第 117 章第 29AJ 及 29BB 條為豁免條文，兩者分別訂明，若售賣轉易契及買賣協議所處理的物業由代表自己行事，並在取得住宅物業當日不是任何其他香港住宅物業的實益擁有人的香港永久性居民("相關香港永久性居民")購買，須就該售賣轉易契及買賣協議繳付第 2 標準從價印花稅。第 29AK 及 29BC 條就連同一個泊車位的住宅物業的售賣轉易契及買賣協議，為相關香港永久性居民作出相若的雙倍從價印花稅豁免。根據上述條文，相關香港永久性居民可以一份文書取得多於一個住宅物業("香港永久性居民的現有豁免")。

1

物業代價或市值 (以較高者為準)	第2標準從價印花 稅稅率
不超過2,000,000元	100元
2,000,001元至3,000,000元	1.50%
3,000,001元至4,000,000元	2.25%
4,000,001元至6,000,000元	3.00%
6,000,001元至20,000,000元	3.75%
20,000,001元及以上	4.25%

4. 《2017 年印花稅(修訂)條例草案》的目的，是就在 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")，取代雙倍從價印花稅。在《2017 年印花稅(修訂)條例草案》委員會審議該條例草案期間，法案委員會委員及應邀就《2017 年印花稅(修訂)條例草案》提出意見的代表團體認為，政府當局應制訂特定措施，以堵塞新的從價印花稅制度下的漏洞，即相關香港永久性居民可以一份文書取得多個住宅物業以迴避繳付新的從價印花稅²。

5. 根據立法會參考資料摘要第 4 段及第 5 段，稅務局的數據顯示，相關香港永久性居民以一份文書取得多個住宅物業的個案有上升趨勢，由 2016 年 11 月推出新的從價印花稅前佔住宅物業交易總數約 0.5%，增至 2017 年 3 月的 2.4%。政府宣布，為堵塞該漏洞，當局由 2017 年 4 月 12 日起收緊香港永久性居民的現有豁免，並藉一項新法案(即條例草案)予以實施。

條例草案的條文

修訂香港永久性居民的現有豁免

6. 條例草案第 4 及 6 條分別修訂第 117 章第 29AJ 及 29BB 條以分別訂明，須就相關香港永久性居民購買"單一住宅物業"的售賣轉易契及買賣協議繳付第 2 標準從價印花稅。條例草案第 5 及 7 條分別就第 117 章第 29AK 及 29BC 條(關乎處理連同一個泊車位的"單一住宅物業"的文書)作出相若的修訂。

7. 條例草案第 3(1)條旨在修訂第 117 章第 29A(1)條，以作出多項新釋義，包括將"單一住宅物業"界定為包括：

- (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
- (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，且若干指明文件亦顯示該情況；指明文件包括由一名認可人士(根據《建築物條例》(第 123 章)的定義)在關乎該拆卸的建築工程完成後簽署的圖則。

² 《2017 年印花稅(修訂)條例草案》委員會 2017 年 2 月 28 日及 2017 年 3 月 28 日的會議紀要。

8. 條例草案進而建議在第 117 章加入新訂第 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可考慮的文件。

9. 上述擬議條文所達致的效果如下：若相關香港永久性居民以一份文書取得"單一住宅物業"(不論是否連同一個泊車位)，第 2 標準從價印花稅將繼續適用。然而，若相關香港永久性居民在 2017 年 4 月 12 日或之後以一份文書取得多於一個住宅物業，有關交易將不再獲豁免，而須根據擬藉《2017 年印花稅(修訂)條例草案》修訂的第 117 章第 29AI 條(售賣轉易契)或 29BA 條(買賣協議)，按新的從價印花稅稅率繳稅。

過渡安排

10. 條例草案建議加入新訂第 73 條，訂明各項過渡安排。簡言之，若處理多於一個住宅物業的文書(即售賣轉易契及買賣協議)在 2017 年 4 月 12 日或之後但在條例草案(若獲制定成為條例)於憲報刊登的日期("刊憲日期")之前簽立，並已按第 117 章第 29AJ、29AK、29BB 及 29BC 條繳付第 2 標準從價印花稅，將須自刊憲日期翌日起計的 30 日內，按第 2 標準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

11. 根據條例草案第 1(2)條，條例草案如獲制定成為條例，將當作自 2017 年 4 月 12 日起實施。

公眾諮詢

12. 據立法會參考資料摘要第 13 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

13. 據立法會參考資料摘要第 13 段所述，政府於 2017 年 4 月 11 日宣布收緊香港永久性居民的現有豁免前並沒有進行諮詢。據《2017 年印花稅(修訂)條例草案》委員會秘書所述，政府當局曾先後於 2017 年 4 月 21 日及 5 月 15 日向法案委員會簡介條例草案的政策事宜。法案委員會委員普遍不反對有關建

議，但鑒於條例草案內容複雜，委員促請政府當局就條例草案的技術事宜徵詢相關學者、專業人士及業界的意見。委員殷切期望，有關建議能確保真正的住宅物業買家不會受新公布的豁免安排影響，而政府當局亦應小心界定"單一住宅物業"的釋義，以免豁免安排可能被人濫用。部分委員關注到，政府當局建議在稅務局的相關執行指引中載明，如何處理關乎"單一住宅物業"的特別個案。他們認為該建議會賦予稅務局人員處理個別個案的酌情權，因而引起爭議。《2017 年印花稅(修訂)條例草案》委員會委員普遍不反對政府當局提出的下述建議：由同一法案委員會審議條例草案，因為當局提交條例草案的目的，是解決法案委員會委員就買家以一份文書取得多個住宅物業所提出的關注。

結論

14. 鑒於《2017 年印花稅(修訂)條例草案》委員會委員所提出的意見和關注，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 6 月 7 日