



香港添馬
香港特別行政區政府
行政長官
林鄭月娥女士

傳真文件

林鄭特首：

請求給予同意讓涂謹申議員提出法案修正案

立法會本周三將恢復《2017年印花稅(修訂)條例草案》的二讀及三讀，草案旨在把新從價印花稅稅率劃一為15%，立法會主席剛於今早批准本人提出修訂，把「換樓」退稅的豁免期由現時6個月，延長至9個月或12個月，便利買家換樓，並容許加入條款，取消地產代理繳付新從價印花稅的法律責任，免他們無辜被稅局追收本應由他們的客戶繳付的印花稅。

本人原先向立法會提出共4項修訂，除第一項因涉及公帑而需要向特首閣下尋求同意外，其餘3項均已獲立法會主席批准提出：

1. 只要稅務署署長信納買家打算會按現有退稅機制，處置原有物業及申請退還差額，差額部分的稅款可先由銀行擔保取代，不用即時先繳付、後退還；
2. 把「換樓」退稅的法定豁免期由現時6個月，延長至9個月；
3. 把「換樓」退稅的法定豁免期由現時6個月，延長至12個月；
4. 取消地產代理繳付新從價印花稅的不合理法律責任。

本人提出的第一項修訂建議，主要是減輕「換樓者」無必要的換樓成本。根據現有「換樓」退稅機制，舉例，用一個實用面積700平方呎的住宅單位作參考，售價由750萬元至1300萬元；若按劃一15%新稅率計算，買家要先繳付約100至200萬元印花稅，而按第2標準稅率計算，買家只需要按3.75%稅率，繳付28至50萬元印花稅，差額達50至170萬元不等。若這差額由銀行擔保代替，將大大減輕「換樓者」無必要的經濟負擔。

這建議原先由法案委員會主席黃定光議員提出，本人認為非常合理，並向立法會主席提交有關的修正案，只要稅務署署長信納買家打算會按現有退稅機制，處置原有物業及申請退還差額，便可容許這差額部分的稅款可先由銀行擔保取代，等到退稅申請獲批准後，便可撤銷銀行擔保，如申請退稅不獲批准，買家才需要兌現銀行擔保，補回繳付差額稅款。(見附件修正案文本)

立法會主席亦同意這項修正案屬草案主題範圍之內，但因需要稅務署署長在全數繳付新稅款之前，考慮信納買家有申請退稅意圖，故涉及政府公帑，而需要特首同意。(見立法會主席裁決)

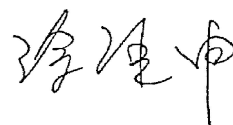
因此，本人現特致函 特首閣下尋求您的同意，以使立法會主席能批准本人在立法會大會上提出這項修訂，減輕「換樓者」的「換樓」成本及經濟負擔。這些「換樓」行為只局限替換唯一自住單位，通常是細單位換大單位，或是更換所住地區，純粹是換樓自住，與一般炒樓性質截然不同。

特首閣下早前公開表示，自己會以人情味、重感情的管治風格擔任行政長官，亦曾表示希望香港繼續成為重視法治、重視人情味的地方，故此，本人也希望 特首閣下本着對「換樓自住人士」的關顧，對便利他們換樓及減輕他們不必要的換樓成本，在政策之上加以一點人情味，給予同意本人提出有關的修正案。

如有任何垂詢，請致電 2869 9530 與本處職員鄭小姐聯絡。

崙此布達，敬候回覆。

順祝
政祺！



立法會議員涂謹申

2017年7月10日

副本呈：立法會主席梁君彥議員

附件：本人擬提出的第一項修正案的文本，以及立法會主席的裁決。



香港中區立法會道 1 號
立法會綜合大樓 909 室
涂謹申議員
(經辦人：鄭慕貞女士)
(傳真：2537 1469)

涂議員：

《2017 年印花稅（修訂）條例草案》

2017 年 7 月 10 日的來信收悉。來信要求行政長官同意你於 2017 年 7 月 12 日的立法會會議上就《2017 年印花稅（修訂）條例草案》（《條例草案》）提出全體委員會審議階段修正案（修正案），讓換樓人士可以銀行擔保取代部分印花稅稅款。我獲授權回覆如下。

我們理解擬議的修正案旨在放寬現有退稅機制下的規定，以減輕換樓人士的經濟負擔，讓他們可以更容易換樓。但正如政府多次向法案委員會解釋，在考慮應否放寬現有退稅機制下的若干規定時，政府必須考慮有關建議對整體樓市的影響，並在照顧香港永久性居民轉換物業的需要與保障需求管理措施的成效之間取得適當平衡。雖然擬議的修正案的原意是幫助真正的用家，但是亦可能會招致一些並無真實意圖出售原有物業的業主，藉換樓的名義拖延繳付印花稅（在一些情況下可達 3 年之久），或趁機持有多於一個住宅物業一段較長時間來獲利。這會削弱新住宅印花稅措施在減少投資需求方面的成效。再者，過往經驗顯示任何放寬現行豁免安排或退稅機制的舉動，均可能被市場趁機炒作為政府「減辣」的訊號，導致樓市更為熾熱。

中華人民共和國香港特別行政區行政長官辦公室

Office of the Chief Executive of the Hong Kong Special Administrative Region of the People's Republic of China

香港添馬 電話：+852 2878 3300 傳真：+852 2509 0580 電郵：ceo@ceo.gov.hk
Tamar, Hong Kong Telephone: +852 2878 3300 Fax: +852 2509 0580 E-mail: ceo@ceo.gov.hk

在草擬方面，擬議的修正案旨在修改《條例草案》第 5 及 7 條下建議的第 29AI 及 29BA 條，以放寬退稅機制下的有關要求。然而，這兩條只訂明某類型文書（即售賣轉易契或買賣協議）適用的稅率標準，而非處理退稅機制下繳付印花稅的事宜。我們認為在這兩項條文下引入有關退稅機制的規定並不合適。此外，正如政府在 2017 年 7 月 4 日向立法會就擬議的修正案所提交的意見所述，我們認為擬議的修正案令建議的第 29AI 及 29BA 條不能理解。擬議的修正案提述了《印花稅條例》第 29DF 條；第 29DF 條就為轉換住宅物業而設的退稅機制訂定條文。然而，如未有清楚說明第 29DF 條的概念和所界定的詞彙（例如原物業、標的物業、指明款項、申請期限等）在建議的相關條文中應如何應用，擬議的修正案中建議的條款將無法實行。

基於上述考慮，行政長官不同意你就《條例草案》提出擬議的修正案。

行政長官私人秘書 陳選堯

2017 年 7 月 12 日

副本送：

立法會主席

立法會秘書處秘書長 (經辦人：黃少健先生)

運輸及房屋局長 (經辦人：郭善兒女士
葉穎嘉女士)

行政署長 (經辦人：衛懿欣女士)

稅務局局長 (經辦人：黃啟昌先生)