



立法會CB(1)758/19-20(01)號文件

# 2019年差餉（修訂）條例草案

運輸及房屋局

2020年5月



## 背景

- ◆ 行政長官於2018年6月29日宣布將修訂《差餉條例》 –
  - 就空置的一手私人住宅單位徵收額外差餉
  - 金額為有關單位應課差餉租值的兩倍（即徵收率為200%）
- ◆ 目的：促使一手私人住宅單位盡早推出市場
- ◆ 政府其後於2019年10月23日向立法會提交《2019年差餉（修訂）條例草案》



# 《條例草案》的主要內容





## 額外差餉的適用範圍 (1)

### ◆ 目標單位 -

- 獲發佔用許可證達12個月或以上的一手私人住宅單位
- 不包括空置土地、非住宅單位或二手住宅單位

### ◆ 《條例草案》中的「指明單位」，指獲發佔用許可證的住宅單位



## 額外差餉的適用範圍 (2)

- ◆ 額外差餉機制不適用於條例新增的附表1列出的處所（例如：酒店、學生宿舍、安老院、資助房屋等）
- ◆ 在先訂立後審議的程序下，運輸及房屋局局長（運房局局長）可藉憲報公告修訂附表1





## 額外差餉的適用範圍 (3)

- ◆ 指明單位的「初持者」—
  - 在指明單位獲發佔用許可證當日，持有該指明單位的人（即發展商）
- ◆ 如初持者在2018年6月29日或之後，把指明單位轉讓予關連人士，該關連人士會成為初持者



## 額外差餉的適用範圍 (4)

### ◆ 「**關連人士**」 -

#### ➤ 如**初持者屬法人團體** -

- 該法人團體的**附屬公司**；
- 該法人團體的**控權公司**；或
- 上述控權公司的**附屬公司**

#### ➤ 如果**初持者屬個人** -

- 該人的**家人**；
- 該人控制的**法人團體**；或
- 該人的家人控制的**法人團體**





## 提交申報書 (1)

- ◆ 如初持者在為期12個月的通報期內的任何時間，持有任何指明單位，須在通報期完結後**28天內**，向差餉物業估價署（估價署）提交申報書
- ◆ 申報書須提供的主要資料 –
  - 該指明單位有否以**市值租金**或以上租出，而合計租期不少於**183日**；如有租出，該租客是否關連人士；
  - 該初持者有否以僱主身分，向其僱員提供該指明單位作居所（即**員工宿舍**），而合計提供期間不少於**183日**；





## 提交申報書 (2)

- 有否訂立任何買賣合約或轉讓契；如有訂立，買方／承讓人是否關連人士；
- 該初持者有否在該通報期內持有任何其他一手指明單位
- ◆ 估價署可要求初持者或其他人提供資料或文件（例如已加蓋印花的租賃協議、買賣合約及轉讓契），以核實申報書所載的詳細資料



## 繳交額外差餉的法律責任 (1)

- ◆ 在通報期的最後一日持有某指明單位的初持者，須繳交額外差餉，除非：
  - 該指明單位根據已加蓋印花的租賃協議，以**市值租金或以上租出予某人（關連人士除外）**，並合共租出不少於**183日**；
  - 初持者以僱主身分向其僱員提供該指明單位作**居所**，而合計提供期間不少於**183日**；





## 繳交額外差餉的法律責任 (2)

- 該指明單位已按買賣合約出售予某人（關連人士除外），而該買賣合約在該通報期的最後一日屬有效；
  - 在該通報期內，該指明單位是該初持者持有的唯一一個一手指明單位；或
  - 該指明單位在該通報期內的某段時間，為獲豁免的處所
- 
- ◆ 在以上的情況下，初持者不須繳交額外差餉
  - ◆ 不過，如已訂立的買賣合約其後被取消，視乎情況，初持者或須補繳額外差餉





## 額外差餉的徵收率

- ◆ 指明單位應課差餉租值的 200%（即兩倍）
- ◆ 約等於樓價的 5%
- ◆ 在先訂立後審議的程序下，運房局局長可藉憲報公告修訂額外差餉的徵收率
- ◆ 讓政府在市場情況有變時迅速應對



## 罪行和罰則 (1)

### ◆ 擬議的罪行包括 –

- 沒有向估價署提交申報書或資料／文件 –  
第 4 級罰款 (**25,000 元**) ；估價署可以罰款  
代替檢控 ；
- 向估價署提供不正確的資料 –  
第 5 級罰款 (**50,000 元**) ；
- 明知或罔顧實情地作出虛假或具誤導性的陳  
述／申述 –  
第 6 級罰款 (**100,000 元**) 及監禁一年 ；





## 罪行和罰則 (2)

- 意圖逃避額外差餉而使用任何欺騙手段、詭計或手段 –  
第 6 級罰款 (**100,000 元**) 及監禁一年
- ◆ 如初持者屬法人團體，而涉及欺詐的較嚴重罪行是在其人員（例如董事）的同意下干犯的，有關人員亦屬犯同一罪行，可被處罰
- ◆ 就所有罪行而言，除上述罰則外，可再被處相等於因該罪行而徵收少了的額外差餉款額三倍的罰款





## 反對和上訴

### ◆ 如初持者不同意 –

- 負有繳交額外差餉的法律責任；或
- 估價署就指明單位名義應課差餉租值的估算

可在徵款通知書送達後28日內，提出反對

### ◆ 估價署須考慮有關反對，並在 6 個月內通知該名感到受屈者估價署的決定

### ◆ 如該名感到受屈者不滿意估價署的決定，可在估價署送達決定通知書後28日內，向土地審裁處提出上訴



## 相應修訂

- ◆ 修訂《稅務條例》（第112章）第 17 條 –
  - 訂明已繳交或須予繳交的額外差餉，不得視為利得稅稅制下的可扣除開支





## 生效日期

- ◆ 《條例草案》在獲得立法會通過並於憲報刊登當日起計3個月後實施
- ◆ 讓估價署及業界有足夠時間就額外差餉的首次申報作準備





完