

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)615/20-21 號文件

檔 號：CB1/BC/3/20

《2020 年印花稅(修訂)條例草案》 委員會報告

目的

本文件匯報《2020 年印花稅(修訂)條例草案》委員會("法案委員會")的商議工作。

背景

2. 據政府當局解釋，2013 年推出的雙倍從價印花稅("雙倍印花稅")旨在遏抑當時住宅及非住宅物業的本地需求，並紓緩供求失衡的情況，從而令物業市場平穩發展。據政府當局所述，面對當前的經濟環境，非住宅物業市場過熱、交投暢旺及價格飆升的情況不再。基於非住宅物業市場的最新發展，並為了在經濟下行時促進企業資金周轉，行政長官在 2020 年 11 月 25 日發表的 2020 年施政報告中建議，自 2020 年 11 月 26 日起撤銷非住宅物業雙倍印花稅。

《2020 年印花稅(修訂)條例草案》

3. 《2020 年印花稅(修訂)條例草案》("《條例草案》")已在 2020 年 12 月 2 日的立法會會議上首讀，其目的在於修訂《印花稅條例》(第 117 章)("《條例》")，以調低對某些處理非住宅物業的文書可予徵收的印花稅，並作出相關修訂，以落實載述於上文第 2 段的行政長官所提建議。換言之，《條例草案》建議，將就某些處理非住宅物業的文書可予徵收的從價印花稅，由《條例》的附表 1 第 1(1)或(1A)類第 1 標準第 2 部所訂稅率("第 1 標準第 2 部稅率")，恢復為該類第 2 標準所訂稅率("第 2 標準稅率")，即回復至 2013 年 2 月 23 日前的水平。

《條例草案》的條文

4. 《條例草案》的條文如下：

- (a) 條例草案第 1 條列出簡稱，並訂明《條例草案》一經通過，將須當作已於 2020 年 11 月 26 日起實施；
- (b) 條例草案第 5 至 8 條建議分別修訂《條例》第 29AI、29AIA、29BA 及 29BAB 條，訂明有關非住宅物業的文書將根據第 2 標準稅率予以徵收印花稅，而非按照第 1 標準第 2 部稅率徵收；及
- (c) 條例草案第 9 條建議在《條例》中加入新訂第 74 條，訂明過渡事宜。條例草案第 10 條建議廢除《條例》附表 1 第 1(1)類第 1 標準第 2 部及第 1(1A)類第 1 標準第 2 部。條例草案第 3 至 4 條建議對《條例》第 2 及 29A(4)條分別作出技術性修訂。

《條例》所訂適用於非住宅物業的印花稅稅率(在 2020 年 11 月 26 日之前有效)與《條例草案》下的擬議印花稅稅率(自 2020 年 11 月 26 日起生效)的比較載於**附錄 I**。

《2020 年公共收入保障(印花稅)令》(2020 年第 231 號法律公告)

5. 行政長官在徵詢行政會議的意見後，於 2020 年施政報告發表當日(即 2020 年 11 月 25 日)根據《公共收入保障條例》(第 120 章)第 2 條作出《2020 年公共收入保障(印花稅)令》(2020 年第 231 號法律公告)("《命令》")，藉以於《命令》有效期間落實根據《條例草案》調低印花稅的建議。《命令》於 2020 年 11 月 26 日開始時生效。《命令》的附表載有一項修訂《條例》的擬議條例草案，其內容與《條例草案》相同。

6. 《命令》為一項臨時措施。依據《公共收入保障條例》第 5(2)條，《命令》在下列情況(以最早發生者為準)即告有效期屆滿並停止生效：

- (a) 憲報公布立法會已否決《條例草案》；
- (b) 憲報公布《條例草案》或《命令》已被撤回；

(c) 《條例草案》按一般方式成為法律，不論有否修改；或

(d) 自《命令》生效日期起計的 4 個月屆滿。

7. 依據《公共收入保障條例》第 7 條，若《命令》已停止生效和沒有被《條例草案》所取代(不論有否修改)，則在緊接《命令》生效前須繳付的印花稅，在緊接《命令》停止生效之後即變為須全數繳付。

法案委員會

8. 內務委員會於 2020 年 12 月 4 日的會議上同意成立法案委員會以研究《條例草案》。林健鋒議員獲選為法案委員會主席。法案委員會的委員名單載於**附錄 II**。法案委員會曾舉行兩次會議，政府當局的代表出席了其中一次會議，以討論《條例草案》。

法案委員會的商議工作

9. 法案委員會委員普遍支持《條例草案》下有關撤銷非住宅物業雙倍印花稅的建議。在商議過程中，委員曾探討相關事宜，包括《條例草案》的政策目標，《條例》的擬議新訂第 74(2)(b) 條所建議的過渡安排，以及住宅物業市場需求管理措施。

政策目標

10. 委員研究自 2010 年推出樓市需求管理措施以來，住宅及非住宅物業各自的成交數字和印花稅收入，並探討政府當局在多大程度上已達到 2013 年推出雙倍印花稅時所訂的目標，亦即遏抑住宅及非住宅物業的本地需求、紓緩供求失衡的情況，以及令物業市場平穩發展。

11. 政府當局表示，於 2013 年推出住宅及非住宅物業雙倍印花稅旨在應對當時住宅及非住宅物業市場過熱的問題。就非住宅物業市場而言，成交量曾由 2009-2010 年度的約 26 000 個急升至 2012-2013 年度的 41 000 個左右。實施非住宅物業雙倍印花稅對有關市場產生即時遏抑作用，成交量大致回落至 2009-2010 年度的水平，此後一直保持平穩，直至 2019-2020 年度

跌至 20 000 個以下。鑒於上述成交量減少及樓價持續下跌的情況，政府當局認為，面對當前經濟環境，針對非住宅物業市場推行雙倍印花稅的理據不再充分，遂決定撤銷涉及該等物業交易的雙倍印花稅。

12. 委員詢問，2020 年 11 月依據《命令》撤銷非住宅物業雙倍印花稅的措施在多大程度上已達到預期目標，亦即利便企業出售非住宅物業套現，以應付因經濟不景而出現的財政問題或資金周轉需要。

13. 政府當局表示，差餉物業估價署現時尚未公布撤銷雙倍印花稅至今就非住宅物業成交量所編製的綜合統計數字。根據稅務局印花稅署的統計數字，自 2020 年 11 月底落實撤銷雙倍印花稅至今，非住宅物業的成交量和總值一直保持平穩。

過渡安排

14. 委員察悉，《條例》擬議新訂的第 74(2)(b)條規定，作為過渡安排，《未經修訂條例》(即在緊接 2020 年 11 月 26 日之前有效的《條例》)將繼續適用於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 2020 年 11 月 26 日之前訂立的，且兩份協議的條款相同。委員詢問，政府當局將採取甚麼措施(如有的話)防止買賣各方藉訂立條款不同的新買賣協議(例如略為變更物業代價款額)取代原有的買賣協議，從而輕易規避過渡安排。

15. 政府當局表示，《條例》的擬議第 29A(4)條規定，買賣協議如屬以下情況則為(但僅屬以下情況方為)按"相同的條款"而訂立：(i) 買賣協議及先前協議均就同一不動產而訂立；及(ii) 買賣協議及先前協議均指明同一的售賣轉易契代價。如相同的買賣雙方試圖藉訂立條款不同的新買賣協議，以取代在 2020 年 11 月 26 日之前簽立的原先買賣協議，將產生兩份均須予徵收印花稅的文書。換言之，有關買賣雙方將無法藉這種安排受惠，減輕整體印花稅負擔。

住宅物業市場需求管理措施及按揭貸款的按揭成數

16. 委員認為，由於需求管理措施導致交易成本增加，令二手住宅物業供應萎縮，有關措施明顯已對二手樓市造成沉重打擊。二手住宅單位的成交量由 2010 年的約 12 萬個下跌至 2020 年的 5 萬個左右。此外，由於一手住宅單位需求殷切，而二手樓市則不斷萎縮，導致一手及二手住宅單位的成交量不成比例，

由此可見，需求管理措施已扭曲住宅物業市場。委員對經濟不景及短期內或出現大量破產、負資產和商戶結業個案一事深表關注，並促請政府當局撤銷住宅物業需求管理措施。委員認為，撤銷相關措施將可利便企業東主出售住宅物業套現，以應付因經濟不景而出現的財政問題或資金周轉需要。政府當局亦應考慮放寬物業按揭貸款的按揭成數，讓擁有物業的商戶既可應付短期財政需要，亦無須出售相關物業。

17. 關於委員這些意見和關注事項，政府當局解釋，住宅物業市場最近在價格和成交量方面的調整均沒有如非住宅物業市場的相關調整般明顯。因此，行政長官發表 2020 年施政報告時表示，政府並無計劃調整住宅物業的各項印花稅安排。在考慮應否調整住宅物業需求管理措施時，政府當局須顧及包括樓價、成交量和市民負擔住宅物業的能力等一籃子因素。政府當局會繼續監察樓市發展，確保現行措施實屬必要，可確保樓市平穩發展。

18. 至於物業按揭貸款的按揭成數，政府當局表示，正如行政長官發表 2019 年施政報告時公布，由香港按揭保險有限公司根據按揭保險計劃為首次置業人士提供九成按揭保險的樓價上限已由 400 萬元提升至 800 萬元。

19. 負責《條例草案》的財經事務及庫務局答允，會把委員有關住宅物業市場需求管理措施的意見轉達予其他相關政策局/部門考慮。

《條例草案》的修正案

20. 法案委員會及政府當局均不會就《條例草案》提出任何修正案。

恢復二讀辯論

21. 法案委員會不反對恢復條例草案的二讀辯論。法案委員會察悉，政府當局已就條例草案於 2021 年 3 月 17 日的立法會會議上恢復二讀辯論作出預告。

徵詢內務委員會意見

22. 法案委員會已於 2021 年 2 月 19 日向內務委員會匯報其商議結果。

立法會秘書處
議會事務部 1
2021 年 3 月 1 日

《印花稅條例》(第 117 章)所訂的印花稅稅率(在 2020 年 11 月 26 日之前有效)與《2020 年印花稅(修訂)條例草案》下的擬議印花稅稅率(自 2020 年 11 月 26 日起生效)的比較

在 2020 年 11 月 26 日之前有效的 印花稅稅率		《2020 年印花稅(修訂)條例草案》 下自 2020 年 11 月 26 日起生效的 擬議印花稅稅率	
非住宅物業 代價的款額 或價值	《印花稅條例》(第 117 章)("《條例》") 附表 1 第 1(1)或(1A) 類第 1 標準第 2 部	非住宅物業 代價的款額 或價值	《條例》 附表 1 第 1(1)或 (1A)類第 2 標準
2,000,000 元或以內	1.50%	2,000,000 元或 以內	100 元
2,000,001 元至 2,176,470 元	30,000 元+超出 2,000,000 元的款額的 20%	2,000,001 元至 2,351,760 元	100 元+超出 2,000,000 元的款額 的 10%
2,176,471 元至 3,000,000 元	3.00%	2,351,761 元至 3,000,000 元	1.50%
3,000,001 元至 3,290,330 元	90,000 元+超出 3,000,000 元的款額的 20%	3,000,001 元至 3,290,320 元	45,000 元+超出 3,000,000 元的款額 的 10%
3,290,331 元至 4,000,000 元	4.50%	3,290,321 元至 4,000,000 元	2.25%
4,000,001 元至 4,428,580 元	180,000 元+超出 4,000,000 元的款額的 20%	4,000,001 元至 4,428,570 元	90,000 元+超出 4,000,000 元的款額 的 10%
4,428,581 元至 6,000,000 元	6.00%	4,428,571 元至 6,000,000 元	3.00%
6,000,001 元至 6,720,000 元	360,000 元+超出 6,000,000 元的款額的 20%	6,000,001 元至 6,720,000 元	180,000 元+超出 6,000,000 元的款額 的 10%
6,720,001 元至 20,000,000 元	7.50%	6,720,001 元至 20,000,000 元	3.75%
20,000,001 元至 21,739,130 元	1,500,000 元+超出 20,000,000 元的款額的 20%	20,000,001 元至 21,739,120 元	750,000 元+超出 20,000,000 元的款額 的 10%
21,739,131 元或以上	8.50%	21,739,121 元或 以上	4.25%

《2020 年印花稅(修訂)條例草案》委員會

委員名單

主席 林健鋒議員, GBS, JP

委員 石禮謙議員, GBS, JP
黃定光議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
張華峰議員, SBS, JP
邵家輝議員, JP
謝偉銓議員, BBS, JP

(總數：7 名委員)

秘書 羅英偉先生

法律顧問 簡允儀女士