

《2023 年印花稅 (修訂) (住宅物業) 條例草案》

目錄

條次	頁次
1.	簡稱及生效日期 C2836
2.	修訂《印花稅條例》 C2838
3.	修訂第 2 條 (釋義) C2838
4.	修訂第 4 條 (印花稅的徵收、繳付的法律責任及追討) C2838
5.	修訂第 15 條 (未加蓋適當印花的文書不得接納為證據等) C2838
6.	修訂第 IIIA 部第 6A 分部標題 (就根據某些入境計劃獲准來港的香港永久性居民而退還印花稅某些款項) C2840
7.	加入條文 C2840

第 1 次分部 —— 導言

29DHA.	釋義 (第 6A 分部) C2840
--------	--------------------------

第 2 次分部 —— 退還印花稅的某些款項

8.	修訂第 29DI 條 (釋義) C2842
9.	修訂第 29DJ 條 (申請退還稅款) C2842

C2832

條次	頁次
10.	修訂第 29DK 條 (在某些情況下申請人或共同買家須視為並非其他住宅物業的實益擁有人) C2844
11.	修訂第 29DL 條 (申請期限) C2844
12.	加入第 IIIA 部第 6A 分部第 3 次分部 C2846
第 3 次分部 —— 暫免及免除繳付印花稅某些款項的法律責任	
29DM.	釋義 (第 3 次分部) C2846
29DN.	申請暫免關乎指明款項的法律責任 C2852
29DO.	在某些情況下，申請退還指明款項及申請暫免關乎指明款項的法律責任 C2856
29DP.	指明押記的構成 C2866
29DQ.	署長在指明押記下的權力 C2868
29DR.	指明押記的優先次序 C2870
29DS.	寬免期限的涵義 C2872
29DT.	申請免除關乎指明款項的法律責任 C2876
29DU.	關乎指明款項的法律責任不再獲暫免的觸發性情況 C2878
29DV.	繳付指明款項 C2880

條次	頁次
29DW.	解除指明押記 C2884
29DX.	關於經上訴而成為香港永久性居民的人的安 排等 C2886
29DY.	受本次分部影響的適用文書的可接納性等 C2888
13.	加入第 76 條 C2890
76.	關於《2023 年印花稅 (修訂) (住宅物業) 條例》 的過渡條文 C2892
14.	修訂附表 1 C2892
15.	修訂附表 12 (為施行第 IIIA 部第 6A 分部而指明的計 劃) C2900
16.	加入附表 13 C2902
附表 13	署長在指明押記下的權力 C2902

本條例草案

旨在

修訂《印花稅條例》，以縮短可就住宅物業的某些交易徵收額外印花稅的期間，由取得有關物業後的 36 個月減至 24 個月；將須就處理住宅物業的某些文書繳付的從價印花稅的劃一稅率，及須就某些該等文書繳付的買家印花稅的稅率，由原來的 15% 降至 7.5%；訂定機制，在該機制下，任何人如根據某些入境計劃獲准來港為香港居民，而並非以香港永久性居民身分取得住宅物業，並在其後成為香港永久性居民，則可獲寬免繳付從價印花稅及買家印花稅的某些款項；以及作出相關修訂。

由立法會制定。

1. 簡稱及生效日期

(1) 本條例可引稱為《2023 年印花稅 (修訂) (住宅物業) 條例》。

(2) 本條例當作自 2023 年 10 月 25 日上午 11 時起實施。

2. 修訂《印花稅條例》

《印花稅條例》(第 117 章)現予修訂，修訂方式列於第 3 至 16 條。

3. 修訂第 2 條 (釋義)

第 2(1) 條，**印花**的定義，(b) 段——

廢除

“印花稅已經繳付或已經減免，或須繳付的罰款已經繳付或已經”

代以

“印花稅已經繳付、減免、暫免或寬免，或須繳付的罰款已經繳付或”。

4. 修訂第 4 條 (印花稅的徵收、繳付的法律責任及追討)

在第 4(5B) 條之後——

加入

“(5C) 在關乎第 29DV 條所述的指明款項的法律責任不再根據第 IIIA 部第 6A 分部第 3 次分部獲暫免首日之後的 6 年後，不得因為該條的規定，而提出追討該指明款項的訴訟。”。

5. 修訂第 15 條 (未加蓋適當印花的文書不得接納為證據等)

在第 15(3)(a) 條之前——

加入

“(aaa) 如有根據第 IIIA 部第 6A 分部第 3 次分部，暫免就某文書繳付印花稅某款項的法律責任——該文書；”。

6. 修訂第 IIIA 部第 6A 分部標題 (就根據某些入境計劃獲准來港的香港永久性居民而退還印花稅某些款項)

第 IIIA 部，第 6A 分部，標題——

廢除

“就根據某些入境計劃獲准來港的香港永久性居民而退還印花稅某些款項”

代以

“關於根據某些入境計劃獲准來港的香港永久性居民的印花稅安排”。

7. 加入條文

第 IIIA 部，第 6A 分部，在第 29DI 條之前——

加入

“第 1 次分部——導言

29DHA. 釋義 (第 6A 分部)

(1) 在本分部中——

指明計劃 (specified scheme) 指附表 12 指明的計劃 (包括政策或安排)。

(2) 就本分部而言，如某人儘管並非香港永久性居民，但憑藉作為屬指明計劃適用的人而獲准許在香港逗留，該人即屬受指明計劃涵蓋。

- (3) 在本分部中，提述某人獲准許在香港逗留，即提述依據《入境條例》(第 115 章) 所行使的權力，該人獲准許在香港逗留。
- (4) 就本分部而言——
 - (a) 如住宅物業的買賣協議已被取消、廢止或撤銷，或以其他方式未予履行，該協議即屬未獲履行；及
 - (b) 如住宅物業的買賣協議訂定將有關住宅物業轉易，但有關轉易契尚未簽立，該協議即屬未完成。

第 2 次分部——退還印花稅的某些款項”。

8. 修訂第 29DI 條 (釋義)

- (1) 第 29DI 條，標題，在“釋義”之後——
加入
“(第 2 次分部)”。
- (2) 第 29DI 條，在“分部”之前——
加入
“次”。

9. 修訂第 29DJ 條 (申請退還稅款)

- (1) 第 29DJ(1)(a) 條——

廢除

在“是”之後的所有字句

代以

“在——

(i) 2022 年 10 月 19 日當日或之後；及

(ii) 2023 年 10 月 25 日之前；及”。

- (2) 第 29DJ(5) 條，英文文本，*specified amount* 的定義，
(b) 段——

廢除

“instrument;”

代以

“instrument.”。

- (3) 第 29DJ(5) 條——

廢除指明計劃的定義。

- (4) 第 29DJ 條——

廢除第 (6)、(7) 及 (8) 款。

- 10. 修訂第 29DK 條 (在某些情況下申請人或共同買家須視為並非其他住宅物業的實益擁有人)**

第 29DK(3)(c) 及 (6)(c) 條，在“分部”之前——

加入

“次”。

- 11. 修訂第 29DL 條 (申請期限)**

第 29DL 條，在“分部”之前——

加入
“次”。

12. 加入第 IIIA 部第 6A 分部第 3 次分部

第 IIIA 部，第 6A 分部，在第 29DL 條之後——

加入

“第 3 次分部——暫免及免除繳付印花稅某些款項的法律責任

29DM. 釋義 (第 3 次分部)

(1) 在本次分部中——

共同買家 (co-buyer) 就某適用文書而言，指根據該文書，與其他人共同取得有關標的物業的人；

指明押記 (specified charge) 就某適用文書而言，指——

- (a) 如該文書屬買賣協議——根據第 29DP(2) 條就該文書而構成的衡平法押記；或
- (b) 如該文書屬售賣轉易契——根據第 29DP(3) 條就該文書而構成的法定押記；

指明款項 (specified amount) 就某適用文書而言，指 (a) 及 (b) 段所指的款項的總和——

(a) 等於以下兩款項之間的差額的款項——

(i) 如若無本次分部，本須按照附表 1 第 1(1) 類第 1 標準第 1 部就該文書繳付印花稅——

(A) 本須如此就該文書繳付的印花稅；
及

(B) 假使該文書按照第 2 分部須根據附表 1 第 1(1) 類第 2 標準予以徵收印花稅的話，便須就該文書繳付的印花稅；或

(ii) 如若無本次分部，本須按照附表 1 第 1(1A) 類第 1 標準第 1 部就該文書繳付印花稅——

(A) 本須如此就該文書繳付的印花稅；
及

(B) 假使該文書按照第 3 分部須根據附表 1 第 1(1A) 類第 2 標準予以徵收印花稅的話，便須就該文書繳付的印花稅；

(b) 若無本次分部，本須就該文書繳付的買家印花稅款項；

- 《第 128 章》** (Cap. 128) 指《土地註冊條例》(第 128 章)；
- 買家** (buyer) 就某適用文書而言，指根據該文書單獨取得有關標的物業的人；
- 置業按揭** (acquisition mortgage) 就某標的物業而言，指就該物業藉契據簽立的押記，以擔保償還用以取得該物業的借貸；
- 寬免期限** (deadline for waiver)——見第 29DS 條；
- 標的物業** (subject property) 就某適用文書而言，指根據該文書取得的住宅物業；
- 適用文書** (applicable instrument) 指符合以下說明的文書——
- (a) 有人根據該文書取得某單一住宅物業；及
 - (b) 若無本次分部，有人本須就該文書——
 - (i) 繳付買家印花稅；及
 - (ii) 按照附表 1 第 1(1) 類第 1 標準第 1 部或第 1(1A) 類第 1 標準第 1 部繳付印花稅；
- 餘下共同買家** (remaining co-buyer) 指仍是有關標的物業的實益擁有人的共同買家；
- 餘下指明計劃共同買家** (remaining specified scheme co-buyer) 指符合以下說明的共同買家——
- (a) 在各有關共同買家取得標的物業當日，受指明計劃涵蓋；及
 - (b) 屬餘下共同買家。

- (2) 在附表 13 中使用的字眼及詞句，如已在本條中，為施行本次分部而界定，則其涵義與其在本次分部中的涵義相同。

29DN. 申請暫免關乎指明款項的法律責任

- (1) 根據某適用文書取得標的物業的人，在該文書根據本條例向署長出示以加蓋印花時，可提出申請，要求暫免就關乎該文書的指明款項繳付印花稅的法律責任。
- (2) 署長可批准上述申請，但前提是有證明令署長信納——
 - (a) 申請人取得有關標的物業的日期，是在 2023 年 10 月 25 日當日或之後；
 - (b) 就有關申請人而言——
 - (i) 如該申請人根據有關適用文書，單獨取得該物業——第 (3) 款指明的條件已獲符合；或
 - (ii) 如該申請人根據有關適用文書，與一名或多於一名其他人士共同取得該物業——第 (4) 款指明的條件已獲符合；及
 - (c) 有人已就該申請，繳付署長指明的費用。
- (3) 為施行第 (2)(b)(i) 款而指明的條件是——

- (a) 申請人在取得標的物業當日——
 - (i) 代表自己行事；
 - (ii) 受指明計劃涵蓋；及
 - (iii) 並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人；及
- (b) 申請人並非任何其他香港住宅物業的買賣協議 (符合以下說明者) 中的售賣人——
 - (i) 在申請人取得標的物業的日期之前訂立；及
 - (ii) 在有關申請當日屬未獲履行，或在其他方面屬未完成。
- (4) 為施行第 (2)(b)(ii) 款而指明的條件是——
 - (a) 在各有關共同買家取得標的物業當日——
 - (i) 共同買家當中的每一人均代表自己行事；
 - (ii) 共同買家當中最少一人受指明計劃涵蓋，及——
 - (A) 每名不受指明計劃涵蓋的共同買家，均屬香港永久性居民；或
 - (B) 所有共同買家均屬近親；及

- (iii) 共同買家當中的每一人均並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人；及
- (b) 共同買家當中的每一人均並非任何其他香港住宅物業的買賣協議 (符合以下說明者) 中的售賣人——
 - (i) 在各共同買家取得標的物業的日期之前訂立；及
 - (ii) 在有關申請當日屬未獲履行，或在其他方面屬未完成。
- (5) 如署長根據第 (2) 款批准關乎某適用文書的申請，則——
 - (a) 就關乎該文書的指明款項繳付印花稅的法律責任獲暫免，直至就該文書出現第 29DU 條所指明的任何觸發性情況為止；及
 - (b) 該文書須藉印花或印花證明書加蓋印花，以表明就關乎該文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，已根據本次分部獲暫免。

29DO. 在某些情況下，申請退還指明款項及申請暫免關乎指明款項的法律責任

- (1) 如有以下情況，第 (2) 款就某適用文書所關乎的買家而適用——
 - (a) 該買家在取得有關標的物業當日，是另一香港住宅物業 (*原物業甲*) 的實益擁有人；及

- (b) 有人已就該文書——
 - (i) 繳付買家印花稅；及
 - (ii) 按照附表 1 第 1(1)類第 1 標準第 1 部或第 1(1A)類第 1 標準第 1 部繳付印花稅。
- (2) 有關買家可提出申請，要求——
 - (a) 退還某款項，而該款項為數是：在假使第 29DN 條就有關適用文書而適用的情況下，本會是與該文書相關的指明款項；及
 - (b) 暫免就關乎該文書的上述款項繳付印花稅的法律責任。
- (3) 署長可批准上述申請，但前提是——
 - (a) 有證明令署長信納——
 - (i) 申請人——
 - (A) 根據在第 (7) 款指明的期間內訂立的買賣協議，處置原物業甲；及
 - (B) 根據依循上述協議簽立的售賣轉易契，將原物業甲轉讓或歸屬他人；
或
 - (ii) 申請人在第 (7) 款指明的期間內，根據售賣轉易契，將原物業甲轉讓或歸屬他人；

- (b) 有證明令署長信納，假使申請人在取得有關標的物業當日並非原物業甲的實益擁有人，第 29DN(2) 條的條件本已就該標的物業及申請人獲符合；
 - (c) 在申請當日，根據本條例須就原物業甲繳付印花稅或罰款的法律責任，並無仍未清償者；及
 - (d) 申請人提出申請的日期——
 - (i) 不遲於有關適用文書的日期後的 2 年；或
 - (ii) 不遲於有關售賣轉易契 (根據該轉易契將原物業甲轉讓或歸屬他人者) 的日期後的 2 個月，兩者以較遲者為準。
- (4) 如有以下情況，第 (5) 款就某適用文書所關乎的其中一名共同買家 (**指明共同買家**) 而適用——
- (a) 在各有關共同買家取得有關標的物業當日，其中任何共同買家是另一香港住宅物業 (**原物業乙**) 的實益擁有人；及
 - (b) 有人已就該文書——
 - (i) 繳付買家印花稅；及

- (ii) 按照附表 1 第 1(1) 類第 1 標準第 1 部或第 1(1A) 類第 1 標準第 1 部繳付印花稅。
- (5) 有關指明共同買家可提出申請，要求——
- (a) 退還某款項，而該款項為數是：在假使第 29DN 條就有關適用文書而適用的情況下，本會是與該文書相關的指明款項；及
 - (b) 暫免就關乎該文書的上述款項繳付印花稅的法律責任。
- (6) 署長可批准上述申請，但前提是——
- (a) 有證明令署長信納——
 - (i) 有關共同買家——
 - (A) 根據在第 (7) 款指明的期間內訂立的買賣協議，處置原物業乙；及
 - (B) 根據依循上述協議簽立的售賣轉易契，將原物業乙轉讓或歸屬他人；
或
 - (ii) 該共同買家在第 (7) 款指明的期間內，根據售賣轉易契，將原物業乙轉讓或歸屬他人；

- (b) 有證明令署長信納，假使該共同買家在各有關共同買家取得有關標的物業當日並非原物業乙的實益擁有人，第 29DN(2) 條的條件本已就該標的物業及申請人獲符合；
 - (c) 在申請當日，根據本條例須就原物業乙繳付印花稅或罰款的法律責任，並無仍未清償者；及
 - (d) 申請人提出申請的日期——
 - (i) 不遲於有關適用文書的日期後的 2 年；或
 - (ii) 不遲於有關售賣轉易契 (根據該轉易契將原物業乙轉讓或歸屬他人者) 的日期後的 2 個月，兩者以較遲者為準。
- (7) 為施行第 (3)(a)(i)(A) 及 (ii) 及 (6)(a)(i)(A) 及 (ii) 款而指明的期間是——
- (a) 如有關適用文書屬售賣轉易契——該轉易契的日期後的 12 個月；或
 - (b) 如有關適用文書屬買賣協議——依循該協議簽立的售賣轉易契的日期後的 12 個月。
- (8) 如署長根據第 (3) 或 (6) 款批准關乎某適用文書的申請，則——

- (a) 就關乎該文書的指明款項繳付印花稅的法律責任獲暫免，直至就該文書出現第 29DU 條所指明的任何觸發性情況為止；及
- (b) 該文書須藉印花或印花證明書加蓋印花，以表明就關乎該文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，已根據本次分部獲暫免。

29DP. 指明押記的構成

- (1) 如就關乎某適用文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，已根據本次分部獲暫免，則本條就該文書而適用。
- (2) 如有關適用文書是買賣協議，署長可追討的指明款項——
 - (a) 如有關標的物業由買家單獨取得——就以下事項構成衡平法押記，並以署長為該押記的受益人——
 - (i) 有關買家就該協議享有的權益、權利及所有權；及
 - (ii) 該買家就該物業享有的權益、權利及產業權；或
 - (b) 如有關標的物業由共同買家共同取得——就以下事項構成衡平法押記，並以署長為該押記的受益人——
 - (i) 有關共同買家就該協議享有的權益、權利及所有權；及

- (ii) 該等共同買家就該物業享有的權益、權利及產業權。
- (3) 如有關適用文書是售賣轉易契，署長可追討的指明款項，就有關標的物業構成法定押記，並以署長為該押記的受益人。
- (4) 就某適用文書構成的指明押記，須當作在取得有關標的物業當日生效。
- (5) 指明押記構成之後，署長須訂立一份文書，以表明該押記。
- (6) 第 (5) 款所述的文書，可根據《第 128 章》註冊為影響土地的文書。
- (7) 如某指明押記是根據第 (2) 款就買賣協議構成的衡平法押記，則就所有目的而言，當依循該協議簽立售賣轉易契時，該指明押記即視為就有關標的物業構成的法定押記。

29DQ. 署長在指明押記下的權力

- (1) 指明押記賦權署長，就有關標的物業行使其作為該押記的承押記人的權力，而該等權力在附表 13 中指明。
- (2) 就某指明押記而言，在有關指明期間屆滿前，上述權力不得行使。
- (3) 在本條中——

指明期間 (specified period) 就某指明押記而言，指就關乎有關適用文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，不再根據本次分部獲暫免首日之後的 30 日期間。

29DR. 指明押記的優先次序

- (1) 即使任何其他成文法則中的任何條文有相反的規定，與某標的物業相關的指明押記，相對於就該物業簽立的首項置業按揭而言，在第 (2) 款指明的保留款額的範圍內，並不享有優先權。
- (2) 為施行本條而指明的保留款額，是以下兩者中的較低者——
 - (a) 在有關置業按揭下，用以取得有關標的物業的貸款本金及利息的款額；
 - (b) 用以下方式得出的款額——從根據有關適用文書取得有關標的物業的代價的款額或價值，減去指明款項。
- (3) 《第 219 章》第 53 條就有關指明押記而適用，猶如該指明押記是該條所述的其後的按揭一樣。
- (4) 此外，為使《第 219 章》第 54 條能應用於有關承按人就第 (1) 款所述的有關首項置業按揭收取的款額，該條 (d) 段須不予理會，而在運用該款額支付該條

- (c) 段所述的款項後，餘款須按以下優先次序運用——
- (a) (在第 (2) 款指明的保留款額的範圍內) 支付根據該按揭應繳付的按揭金、利息及費用；
 - (b) 支付有關指明押記所擔保的指明款項；及
 - (c) 支付根據該按揭應繳付的餘下按揭金、利息及費用。
- (5) 即使任何法律規則、任何其他成文法則中的任何條文，或任何其他文書中的任何契諾、條款及條件有相反的規定，指明押記就有關標的物業所享有的優先次序，並不受任何人的任何代位權所影響。
- (6) 為免生疑問，斷定某指明押記就有關標的物業所享有的優先次序的法律規則，在其他方面並不受本條所影響。
- (7) 在本條中——

法律規則 (rule of law) 指普通法或衡平法規則；

《第 219 章》(Cap. 219) 指《物業轉易及財產條例》(第 219 章)。

29DS. 寬免期限的涵義

- (1) 在第 29DT、29DU 及 29DX 條中，就適用文書提述寬免期限，即提述——

- (a) 如有關標的物業由某買家單獨取得——該買家因相關指明計劃而獲准許在香港逗留首日起計的 9 年期間的最後一日；或
 - (b) 如有關標的物業由共同買家共同取得——除第 (2) 款另有規定外，在餘下指明計劃共同買家當中，最遲因相關指明計劃而獲准許在香港逗留者，其如此獲准許在香港逗留首日起計的 9 年期間的最後一日 (**適用到期日**)。
- (2) 在各有關共同買家取得有關標的物業當日受指明計劃涵蓋的共同買家，如其後於某日不再是該物業的實益擁有人 (**有關日期**)，而適用到期日本會因此提前至早於有關日期的某日，則就第 (1)(b) 款而言，提述寬免期限，即提述有關日期，而非適用到期日。
- (3) 在本條中——

相關指明計劃 (relevant specified scheme)——

- (a) 就某買家而言，指在該買家取得有關標的物業當日，涵蓋該買家的指明計劃；或
- (b) 就某餘下指明計劃共同買家而言，指在各有關共同買家取得有關標的物業當日，涵蓋該共同買家的指明計劃。

29DT. 申請免除關乎指明款項的法律責任

- (1) 如就關乎某適用文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，已根據本次分部獲暫免，則本條就該文書而適用。
- (2) 署長可應某買家或餘下共同買家 (視何者適用而定) 在寬免期限前提出的申請，免除第 (1) 款所述的法律責任，但前提是有證明令署長信納——
 - (a) 如申請人是買家——
 - (i) 申請人在取得有關標的物業的日期後，成為香港永久性居民，而在提出上述申請當日，仍是香港永久性居民；及
 - (ii) 第 29DU(1)(a)(i) 條所指明的觸發性情況，並沒有就有關適用文書而出現；或
 - (b) 如申請人是餘下共同買家——
 - (i) 在各有關共同買家取得有關標的物業當日屬餘下共同買家但並非香港永久性居民的每一人，均在該日後成為香港永久性居民，而在提出上述申請當日，仍是香港永久性居民；及
 - (ii) 第 29DU(1)(a)(ii) 條所指明的觸發性情況，並沒有就有關適用文書而出現。

- (3) 如署長根據第 (2) 款批准關乎某適用文書的申請，該文書須藉印花或印花證明書加蓋印花，以表明就關乎該文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，已根據本條獲寬免。

29DU. 關乎指明款項的法律責任不再獲暫免的觸發性情況

- (1) 就某適用文書而言，就本次分部指明的觸發性情況指——
- (a) 在寬免期限前的任何日期——
- (i) 如有關標的物業由某買家單獨取得——
- (A) 該買家不再是該物業的實益擁有人；或
- (B) 除該買家外，另有非合資格人士成為該物業的實益擁有人；或
- (ii) 如有關標的物業由共同買家共同取得——
- (A) 在各有關共同買家取得該物業當日，受指明計劃涵蓋的每一共同買家，均不再是該物業的實益擁有人；或
- (B) 除有關餘下指明計劃共同買家 (不論是一名或多於一名) 外，另有非合資格人士成為該物業的實益擁有人；及

(b) 在其他情況下——於寬免期限，並無根據第 29DT(2) 條就該文書免除任何法律責任。

(2) 在本條中——

合資格人士 (eligible person) 就有關標的物業而言，指符合以下說明的人——

(a) 以下人士的近親——

(i) 在第 (1)(a)(i)(B) 款的情況下——有關買家；或

(ii) 在第 (1)(a)(ii)(B) 款的情況下——所有有關餘下共同買家；及

(b) 在其取得該物業當日，代表自己行事。

29DV. 繳付指明款項

(1) 如就關乎某適用文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，不再根據本次分部獲暫免，則儘管有第 4(3) 條及附表 1 第 1(1) 類第 1 標準第 1 部 (C) 段或第 1(1A) 類第 1 標準第 1 部 (C) 段 (視何者適用而定) 的規定——

(a) 如有關標的物業由某買家單獨取得——該買家仍須在民事上負法律責任，按本條向署長繳付指明款項及根據第 (3) 款須繳付的罰款；或

(b) 如有關標的物業由共同買家共同取得——

- (i) 該等共同買家仍須共同及個別地在民事上負法律責任，按本條向署長繳付指明款項及根據第 (3) 款須繳付的罰款；及
 - (ii) 有關法律程序可針對各共同買家提出，而不論該等共同買家之間繳付指明款項及罰款的民事責任為何。
- (2) 有關指明款項，須在出現第 29DU 條所指明的有關觸發性情況當日之後的 30 日內，向署長繳付。
- (3) 如沒有在第 (2) 款所述的期間 (**30 日期間**) 內，向署長繳付有關指明款項——
 - (a) 在第 (1)(a) 款的情況下——有關買家須繳付罰款；或
 - (b) 在第 (1)(b) 款的情況下——有關共同買家須共同及個別地繳付罰款。
- (4) 罰款的款額是——
 - (a) 如在 30 日期間屆滿後不遲於 1 個月，向署長繳付有關指明款項——該指明款項的款額的雙倍；
 - (b) 如在 30 日期間屆滿後 1 個月後但不遲於 2 個月，向署長繳付有關指明款項——該指明款項的款額的 4 倍；或
 - (c) 如屬任何其他情況——該指明款項的款額的 10 倍。

- (5) 署長可減免根據第 (3) 款須繳付的全部或部分罰款。

29DW. 解除指明押記

- (1) 如有應根據第 29DT 條提出的申請，免除就關乎某適用文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，則署長須就針對該文書而構成的指明押記，向有關申請人發出解押證明書。
- (2) 署長亦可應合資格人士的申請，就有關指明押記向該人發出解押證明書，但前提是——
 - (a) 有證明令署長信納，有關適用文書屬未獲履行的買賣協議；或
 - (b) 繳付印花稅的法律責任不再根據本次分部獲暫免，但該等法律責任並無仍未清償者。
- (3) 根據第 (1) 或 (2) 款發出解押證明書，即構成解除有關指明押記。
- (4) 在本條中——

合資格人士 (eligible person) 就某適用文書而言，指——

- (a) 有關買家或有關餘下共同買家當中的任何一人 (視何者適用而定)；或
- (b) 如有關買家或有關共同買家根據該文書從某售賣人或轉讓人取得有關標的物業——該售賣人或轉讓人。

29DX. 關於經上訴而成為香港永久性居民的人的安排等

- (1) 如某人已因第 29DV(1)(a) 條而就某適用文書向署長繳付有關指明款項或任何罰款 (或兩者), 署長可就該人的申請, 向其退還該已付款項, 但前提是有證明令署長信納——
 - (a) 在寬免期限之前, 該人所提出的永久性居民身分證申請, 根據《人事登記條例》(第 177 章) (《第 177 章》) 所作的決定被拒絕 (有關決定);
 - (b) 該人其後因針對有關決定所提出的上訴 (或關於有關決定的任何其他法律程序) 而成為香港永久性居民; 及
 - (c) 假使該人在有關決定作出當日已屬香港永久性居民, 第 29DT(2)(a) 條所指明的條件, 本已在符合以下說明的期間內的任何一日, 就該人及該文書而獲符合——
 - (i) 始於有關決定作出當日; 及
 - (ii) 止於緊接寬免期限的前一日。
- (2) 如某人已因第 29DV(1)(b) 條而就某適用文書向署長繳付有關指明款項或任何罰款 (或兩者), 署長

可就該人的申請，向其退還該已付款項，但前提是有證明令署長信納——

- (a) 在寬免期限之前，某有關餘下指明計劃共同買家所提出的永久性居民身分證申請，根據《第 177 章》所作的決定被拒絕 (**相關決定**)；
- (b) 該共同買家其後因針對相關決定所提出的上訴 (或關於相關決定的任何其他法律程序) 而成為香港永久性居民；及
- (c) 假使該共同買家在相關決定作出當日已屬香港永久性居民，第 29DT(2)(b) 條所指明的條件，本已在符合以下說明的期間內的任何一日，就餘下共同買家及該文書而獲符合——
 - (i) 始於相關決定作出當日；及
 - (ii) 止於緊接寬免期限的前一日。

29DY. 受本次分部影響的適用文書的可接納性等

- (1) 某適用文書如按照第 29DT(3) 條加蓋印花，即可獲接納為證據及可供所有用途。
- (2) 如就關乎某適用文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，已根據本次分部獲暫免，則只要有關押記文

書已根據《第 128 章》註冊，在根據該適用文書取得有關標的物業所涉的法律程序方面，該適用文書即可獲接納為證據及可供所有用途。

- (3) 如——
- (a) 就關乎某適用文書的指明款項繳付印花稅的法律責任，已根據本次分部獲暫免；及
 - (b) 以下其中一項條件獲符合——
 - (i) 承按人根據某置業按揭，就有關標的物業行使售賣權力；
 - (ii) 署長根據某指明押記，就有關標的物業行使售賣權力，

則只要有關押記文書已根據《第 128 章》註冊，在有關承按人或署長 (視何者適用而定) 出售該物業方面，又或在任何其他人士其後出售該物業方面，該適用文書即可獲接納為證據及可供所有用途 (包括業權證明)。

- (4) 在本條中——

押記文書 (charge instrument) 指根據第 29DP(5) 條訂立的文書。”。

13. 加入第 76 條

在第 75 條之後——

加入

“76. 關於《2023 年印花稅 (修訂) (住宅物業) 條例》的過渡條文

(1) 在本條中——

《未經修訂條例》(pre-amended Ordinance)指在緊接 2023 年 10 月 25 日上午 11 時之前有效的本條例；

《修訂條例》(Amendment Ordinance)指《2023 年印花稅 (修訂) (住宅物業) 條例》(2023 年第 號)。

(2) 《未經修訂條例》繼續適用於——

(a) 在 2023 年 10 月 25 日之前簽立的文書；

(b) 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，在上述日期之前訂立的，且兩份協議的條款相同；或

(c) 依循在上述日期之前訂立的買賣協議簽立的售賣轉易契，

猶如《修訂條例》第 14(2)、(5)、(6) 及 (9) 條不曾制定一樣。”。

14. 修訂附表 1

(1) 附表 1，在方括號內，在“29DJ、”之後——
加入

“29DM、29DO、29DV、”。

(2) 附表 1，第 1(1) 類，第 1 標準，第 1 部，(A) 段——

廢除

“15%”

代以

“7.5%”。

- (3) 附表 1，第 1(1AA) 類，第 2 部，在“之後取得”之後——
加入

“及在 2023 年 10 月 25 日之前被處置”。

- (4) 附表 1，第 1(1AA) 類，在註 1 之前——
加入

“第 3 部——適用於在
2023 年 10 月 25 日或之後
被處置的住宅物業

- (a) 如在取得有關住宅物業之日起計的 6 個月內，該物業被處置
- (b) 如在取得有關住宅物業之日起計的 12 個月內 (但在該日起計滿 6 個月之後)，該物業被處置

- (A) (a) 代價款額或價值的 20%
- (b) 代價款額或價值的 15%

- | | |
|--|---------------------------------------|
| (c) 如在取得有關住宅物業之日起計的 24 個月內 (但在該日起計滿 12 個月之後), 該物業被處置 | (c) 代價款額或價值的 10% |
| | (B) 與第 (1) 分類指明的適用於售賣轉易契的期限相同 |
| | (C) 與第 (1) 分類指明的須就售賣轉易契負法律責任的買賣各方相同”。 |
- (5) 附表 1, 第 1(1AAB) 類, (A) 段——
廢除
“15%”
代以
“7.5%”。
- (6) 附表 1, 第 1(1A) 類, 第 1 標準, 第 1 部, (A) 段——

廢除

“15%”

代以

“7.5%”。

- (7) 附表 1，第 1(1B) 類，第 2 部，在“之後取得”之後——
加入

“及在 2023 年 10 月 25 日之前被處置”。

- (8) 附表 1，第 1(1B) 類，在註 1 之前——
加入

“第 3 部——適用於在
2023 年 10 月 25 日或之後
被處置的住宅物業

- (a) 如在取得有關住宅物業之日起計的 6 個月內，該物業被處置
- (b) 如在取得有關住宅物業之日起計的 12 個月內 (但在該日起計滿 6 個月之後)，該物業被處置

- (A) (a) 代價款額或價值的 20%
- (b) 代價款額或價值的 15%

(c) 如在取得有關住宅物業之日起計的 24 個月內 (但在該日起計滿 12 個月之後)，該物業被處置

(c) 代價款額或價值的 10%

(B) 與第 (1A) 分類指明的適用於買賣協議的期限相同

(C) 與第 (1A) 分類指明的須就買賣協議負法律責任的買賣各方相同”。

(9) 附表 1，第 1(1C) 類，(A) 段——
廢除
“15%”
代以
“7.5%”。

15. 修訂附表 12 (為施行第 IIIA 部第 6A 分部而指明的計劃)

附表 12——

廢除

“[第 29DJ”

代以
“[第 29DHA ”。

16. 加入附表 13
在附表 12 之後——
加入

“附表 13

[第 29DM 及 29DQ 條]

署長在指明押記下的權力

1. 為標的物業 (或其任何部分) 投購保險, 保額以不超過使該物業恢復原狀的全值為限 (就上述保險繳付的任何款項, 即構成對該物業除原有的押記以外的押記, 其優先權與該原有的押記的優先權一樣)。
2. 取得標的物業的管有權, 並為此目的提起任何法律程序。
3. 作出一切必需的或合宜的行動, 以保存、維修及管理標的物業。
4. 將標的物業出租, 退回該物業的租契及接受該物業租契的退回。
5. 行使標的物業的擁有權所附帶的任何權力或權利。

6. 行使在與標的物業有關的任何申索、要求、爭議或法律程序中作為一方的權力或權利。
 7. 在不影響任何優先權的適用規則的前提下，及在不受有關指明押記及所有其他權益、權利及產業權 (優先權不及該指明押記者) 的規限下，以署長認為適當的方式，在署長認為適當的合法條件的規限下，售賣及轉讓標的物業，包括——
 - (a) 更改或撤銷任何關乎該物業的售賣合約；
 - (b) 在任何拍賣中購入該物業；及
 - (c) 再出售該物業。
 8. 作出一切必需的或合宜的行動，以將標的物業變現。”。
-

摘要說明

本條例草案的目的是修訂《印花稅條例》(第 117 章)(《**主體條例**》)——

- (a) 以縮短在取得住宅物業後，可就有關物業的某些交易徵收額外印花稅的期間 (**額外印花稅期間**)；
- (b) 以降低須就處理住宅物業的某些文書繳付的從價印花稅的劃一稅率 (**劃一稅率**) 及須就某些該等文書繳付的買家印花稅的稅率 (**買家印花稅稅率**)；及
- (c) 以訂定機制，在該機制下，任何人如根據某些入境計劃獲准來港為香港居民，而並非以香港永久性居民身分取得住宅物業，並在其後成為香港永久性居民，則可獲寬免繳付印花稅的某些款項 (**寬免機制**)。

2. 草案第 1 條列出簡稱，並訂明本條例草案一經制定，須當作自 2023 年 10 月 25 日上午 11 時起實施。
3. 本條例草案重整《主體條例》第 IIIA 部第 6A 分部，以將其分為 3 個次分部。草案第 12 條加入該分部的新的第 3 次分部 (新訂第 29DM 至 29DY 條)，以訂定寬免機制。在該機制下——
 - (a) 如某人根據《主體條例》附表 12 指明的某些入境計劃獲准來港為香港居民 (及某些其他條件獲符合)，

則印花稅署署長 (**署長**) 可暫免該人繳付從價印花稅及買家印花稅的某些款項的法律責任 (新訂第 29DN 及 29DO 條)；

- (b) 有關印花稅款項構成以署長為受益人的押記，以就追討該款項提供抵押 (新訂第 29DP、29DQ 及 29DR 條)；
- (c) 如該人在其後成為香港永久性居民，且仍是有關住宅物業的實益擁有人 (及某些其他條件獲符合)，則署長可免除該人繳付該印花稅款項的法律責任；否則，在其他情況下，有關法律責任不再獲暫免 (新訂第 29DT 及 29DU 條)；
- (d) 如有關法律責任不再獲暫免，該人須在某段期間內，向署長繳付該印花稅款項 (新訂第 29DV 條)；
- (e) 如有關法律責任獲寬免，就追討有關印花稅款項提供抵押的押記會解除 (新訂第 29DW 條)；及
- (f) 當某人申請成為香港永久性居民，但有關申請被拒絕，而不曾受惠於上述寬免，及如無該拒絕，該人本應有權享有該寬免，則在有關拒絕被上訴等推翻後，該人可獲退還有關印花稅款項 (新訂第 29DX 條)。

4. 草案第 3、4、5、6、7、8、9、10、11 及 15 條作出修訂，以重整《主體條例》第 IIIA 部第 6A 分部，或作出其他與該分部新訂第 3 次分部有關的修訂；而草案第 16 條則在《主體條例》

加入新訂附表 13，以列出署長作為根據該次分部構成的押記的承押記人的權力。

5. 草案第 14 條修訂《主體條例》附表 1，以將額外印花稅期間由 36 個月減至 24 個月，及將劃一稅率及買家印花稅稅率由 15% 降至 7.5%。草案第 13 條在《主體條例》加入的新訂第 76 條是關乎降低該等稅率的過渡條文。