

# 選定地方遏止物業炒賣的資產增值稅

RT10/20-21

2021年5月18日

## 1. 引言

1.1 在長期的低息環境下，再加上人口持續增加和收入上升等因素的刺激，全球房地產價格近年持續攀升。樓市暢旺導致市場出現投機炒賣活動，進一步推高樓價。已發展經濟體紛紛推出需求管理措施(demand-side management measures)，防止樓市進一步升溫，以免對宏觀經濟及金融的穩定構成風險。相關措施包括限制銀行借出與物業相關的貸款額度、就買賣及持有物業徵稅，以及削減按揭利息的稅務寬減。部分已發展經濟體亦透過徵收資產增值稅，以遏止各類的投機行為，包括短期轉售(house flipping)、持有多個物業炒賣圖利，以及非本地投資者購買物業等交易。

1.2 在香港，政府為減少樓市的投資需求、短期炒賣需求和外來需求，自2010年起推出需求管理<sup>1</sup>及宏觀審慎監管措施(macro-prudential measures)<sup>2</sup>。上述措施有助減少短期轉售，以及非本地居民/公司購買物業的交易。<sup>3</sup> 儘管如此，在2010年至2020年期間，樓價近乎一直攀升<sup>4</sup>，當中住宅物業價格指數在期內上漲一倍<sup>5</sup>。樓價持續高企觸發社會討論，應否推出更多需求管理措施，進一步打擊物業市場的炒賣活動，例如就出售物業所得的利潤徵收資產增值稅。<sup>6</sup> 應張國鈞議員委託，資料研究組研究了加拿大、新西蘭、南韓、台灣和英國等地針對物業炒賣而引進的資產增值稅措施。相關文件現收納於一個資料套，當中主要研究結果概述於下文和附表。

<sup>1</sup> 相關措施包括：(a)自2010年11月起推出額外印花稅，遏止住宅物業的短期炒賣行為；(b)自2012年10月起推出買家印花稅，減少非香港永久性居民的投資需求；及(c)自2013年2月起上調從價印花稅稅率，以針對購買多個住宅物業圖利的買家。

<sup>2</sup> 香港金融管理局推出宏觀審慎監管措施，例如限制最高按揭成數及物業住宅的供款與入息比率，藉透過控制信貸狀況及住戶槓桿水平以抑壓樓價升幅。

<sup>3</sup> 在2020年，短期轉售物業的宗數維持在平均每月47宗的低水平，佔總成交量的0.9%。同年，非本地居民/公司購買物業的宗數亦維持在平均每月16宗的低水平，佔總成交量的0.3%。

<sup>4</sup> 受到2019冠狀病毒病打擊，香港經濟在2020年連續第2年收縮，但2020年12月的住宅售價與2019年12月的售價大致相同。

<sup>5</sup> 以年均增長率計算，住宅售價在2010年至2020年期內每年上升9.7%。

<sup>6</sup> 現行的額外印花稅針對本地住宅物業市場的短期投機活動，適用於在購置物業後36個月內轉售的賣家。有建議認為資產增值稅可取代額外印花稅，因為資產增值稅(a)只會就物業出售或轉讓的收益課稅，即只向獲利者徵稅；及(b)可向出售或轉讓持有期超過36個月的物業交易徵稅，把現行額外印花稅並未涵蓋的物業收益納入稅網。

## 2. 就出售或轉讓物業所得徵收的資產增值稅

2.1 在研究所涵蓋的地方，出售或轉讓指定物業資產的淨收益(net capital gains)<sup>7</sup> 均被徵稅。新西蘭及台灣**單一以資產增值稅作為打擊物業炒賣的稅務措施**，根據當地規定，在指定持有年期內出售的物業均須納稅。相反，加拿大、南韓及英國**開徵印花稅及/或物業稅，並引進資產增值稅，雙管齊下打擊樓宇炒賣活動**。在遏止樓宇炒賣活動的同時，自住/自用業主換樓的需要亦難以忽視，故此來自主要居所的物業收益一般豁免徵稅。<sup>8</sup>

2.2 有關當局可以因應不同政策的需要，設計物業資產收益稅的稅制，以更聚焦地遏止炒賣行為。舉例而言，為打擊短期樓宇炒賣，南韓和台灣根據物業持有期釐訂**遞減稅率(tapered tax rates)**，即物業持有期越短，出售時便須繳納較高的稅率。南韓為遏止一些城市地區過熱的投機炒賣活動，規定區內的物業收益須徵收附加稅。台灣則向非當地投資者開徵"辣稅"。另一方面，加拿大、新西蘭及英國則按**累進稅率(progressive tax rates)**向物業所得徵稅。換言之，投資者的物業收益越多，負擔的稅務亦更大。

2.3 然而，引入資產增值稅亦可能對物業市場造成賦稅原意以外的效果。例如，投資者為了避稅而延遲出售已升值的物業，造成供應減少，或會影響**樓市的流動性**。<sup>9</sup> 此外，由於投資者或會以公司名義持有物業以**規避稅項**，因而促使南韓和台灣等地針對物業交易所得，收窄個人和企業之間的稅率差距。

2.4 根據海外經驗，資產增值稅作為遏止炒賣的需求調控措施而言，**效果不一**。在南韓和台灣，資產增值稅徵稅較嚴，抑壓樓價上升的效果因此較明顯(圖)。然而，儘管加拿大和新西蘭亦有引進資產增值稅，但兩地住宅物業價格多年來持續上升，升幅未見放緩，這或由於徵稅對打擊樓宇炒賣所產生的效用受下列各項因素抵銷，包括(a)為資產收益所訂的稅網較寬鬆或涵蓋率(inclusion rate)較低；<sup>10</sup> (b)城市地區房屋供求失衡，導致住房短缺；及(c)置業人士獲批的物業貸款按揭成數一般較高。在英國，即使出現房屋需求高企及住宅物業供應短缺的情況，但政府在2016年4月優化資產增值稅稅制，推出針對性措施，有助緩和樓價往後的上升趨勢。

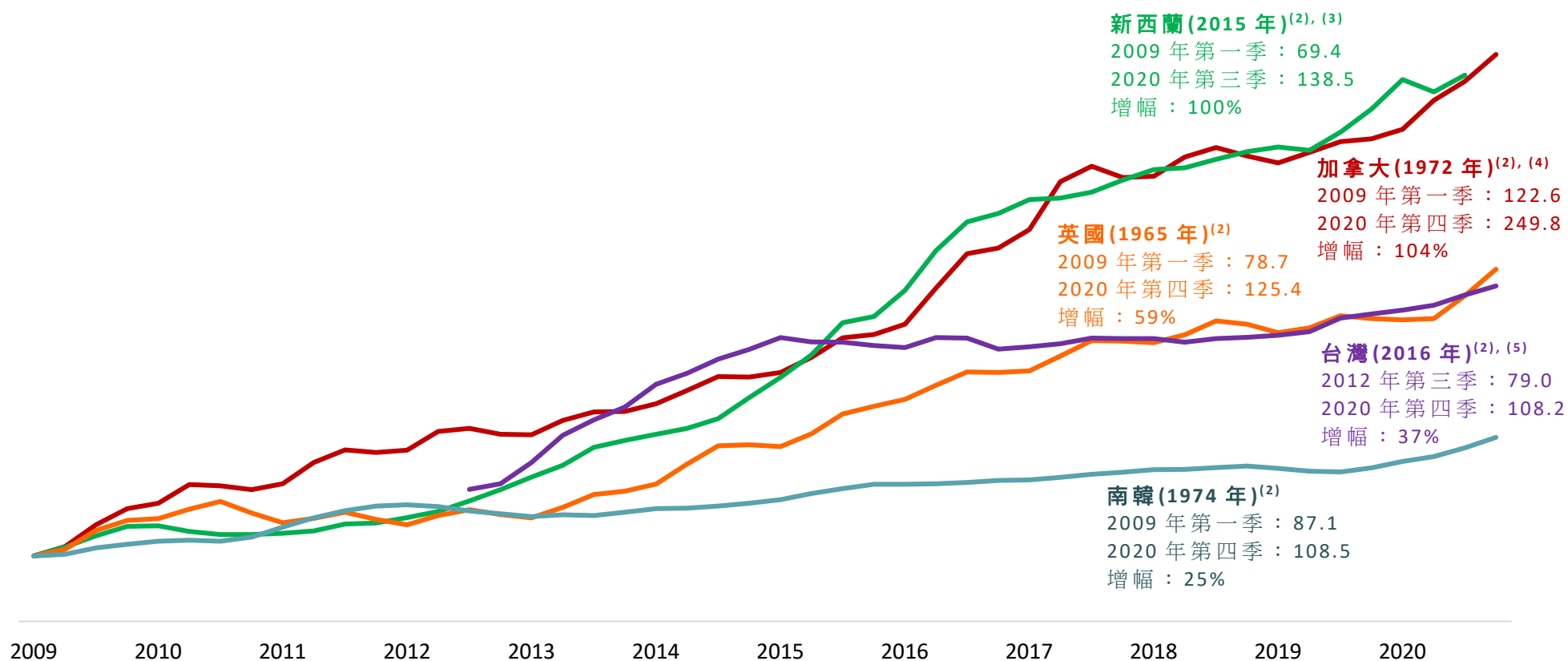
<sup>7</sup> 按淨值計算是因為資產增值稅一般容許扣減因購入、維修或出售物業而涉及的支出，而可扣減的費用包括(a)修葺物業的開支；及(b)與出售物業直接相關的費用，例如律師費及地產佣金。

<sup>8</sup> 台灣屬例外情況，當地規定出售主要居所收益超過400萬元新台幣(104萬港元)的部分，須按10%稅率課稅。

<sup>9</sup> 上述的資產增值稅鎖定效應(lock-in effect)，在一些如南韓及台灣採用遞減稅率的地方備受關注。同樣的關注亦見於新西蘭，因為當地規定在指定期限內出售的住宅物業須繳納資產增值稅。

<sup>10</sup> 涵蓋率是指資產淨收益須課稅的部分。例如在加拿大，涵蓋率定為50%，即資產淨收益的50%須納作應課稅收益。

圖 —— 2009 年至 2020 年期間加拿大、新西蘭、南韓、台灣及英國按的季度樓價指數<sup>(1)</sup>



註：(1) 各地的樓價指數按 2009 年的同一基準計算。

(2) 括號內標示的年份為相關地方首度就物業交易所得開徵資產增值稅的年份。

(3) 新西蘭的樓價指數數字截至 2020 年第三季為止。

(4) 加拿大的樓價指數為包含 11 個都會區的綜合數字，涵蓋地區包括溫哥華、多倫多、渥太華、蒙特利爾及哈理法斯。

(5) 台灣自 2012 年第三季起才開始編製樓價指數。

資料來源：National Bank of Canada (2021)、Organisation for Economic Co-operation and Development (2021)及內政部不動產資訊平台(2021)。

表 —— 加拿大、新西蘭、南韓、台灣及英國就出售物業所得徵收的資產增值稅

	加拿大	新西蘭	南韓	台灣	英國
<b>a. 政策背景</b>					
開徵資產增值稅的年份	<ul style="list-style-type: none"> <li>在 1972 年推出稅基廣闊的資產增值稅。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>在 2015 年 10 月引入"明線原則"(bright-line rule)，向特定住宅物業的交易所得徵稅。<sup>1</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>南韓於 1968 年首次引入房地產投機管制稅，但有關稅項於 1974 年被稅基較廣的資產增值稅取代。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>房地合一稅於 2016 年推出。<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>在 1965 年推出稅基廣闊的資產增值稅。</li> </ul>
樓價按年的平均升幅 <sup>3</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5.9%。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>6.4%。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.6%。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3.9%。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3.7%。</li> </ul>
收緊按揭貸款的宏觀審慎監管措施	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般按揭貸款的最高成數為 80%，而非非常規按揭<sup>4</sup>的成數則為 65%。然而，只要購買合適的按揭保險，按揭成數可超逾上限。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新西蘭儲備銀行對當地銀行批核的按揭貸款施加以下限制：                             <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) <b>業主自住按揭貸款</b>：銀行批予按揭成數高於 80% 的分類貸款，額度不得多於業主自住按揭貸款總額的 20%；及</li> <li>(b) <b>物業投資者按揭貸款</b>：銀行批予按揭成數高於 70% 的分類貸款，額度不得多於物業投資者按揭貸款總額的 5%。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>南韓自 2002 年起就按揭貸款施加限制，政府並逐步將首爾及世宗市等特定地區的按揭成數收緊至 40%。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>中央銀行針對購買多個住宅物業及/或高價住宅物業的人士，施加 40% 至 55% 的按揭成數限制。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自 2014 年起，按揭放貸機構<sup>5</sup>批予債務與收入比率 (loan-to-income ratio) 為 4.5 或以上的住宅物業按揭貸款，不得多於總貸款宗數的 15%。</li> </ul>
除資產增值稅，有否其他稅務措施遏止炒賣活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>有，適用於部分省/領地。例如，安大略省對在特定地區購置住宅物業的非當地居民徵稅，稅率為 15%，按購入物業的價值計算。</li> <li>另外，不列顛哥倫比亞省("卑斯省")在特定地區徵收投機稅，該稅項針對(a)非當地居民持有的物業；及(b)當地居民持有的空置物業。<sup>6</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>沒有。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>有。為穩定樓價，南韓政府亦推出其他打擊物業炒賣的措施，向持有多個物業的業主徵收較高的購置稅及物業持有稅。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>沒有。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>有。物業轉讓須繳納土地印花稅 (Stamp Duty Land Tax)。住宅物業按其價值以累進稅率課稅，非當地居民及/或持有多個物業的業主按較高稅率納稅。</li> </ul>
<b>b. 就出售物業所得徵收的資產增值稅</b>					
徵稅範圍	<ul style="list-style-type: none"> <li>在加拿大稅基廣闊的資產增值稅制度下，物業交易的淨收益須按個人/企業入息徵稅。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>物業交易如屬下列情況，其所得的淨收益須按個人/企業入息徵稅：                             <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) <b>"明線原則"</b>——在 2015 年 10 月或之後購入並在指定的期限內出售的住宅物業；<sup>7</sup> 或</li> <li>(b) <b>"意向測試"(intention test)</b>——相關的業主(i)在購買物業時已有明確意圖將物業出售；(ii)在此前曾有物業買賣紀錄；或(iii)與土地交易商、發展商或建築商有關連的業主。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>物業交易所的淨收益須予徵稅。個人名義的物業轉讓須按特定的稅率表徵收，其中規定若出售持有期少於 2 年的住宅物業，須繳納較高稅率。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>於 2016 年 1 月起購入的物業，其交易所的淨收益須納入徵稅。個人名義的物業轉讓須按特定的稅率表徵收，其中規定若出售持有期少於 10 年的物業，須繳納較高稅率。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>出售、轉讓或處置資產所得的淨收益，須按累進稅率表徵稅。上述規定適用於英國大部分物業交易，包括購置作出租用途的物業和商用處所。</li> </ul>

<sup>1</sup> 在"明線原則"實施前，只有符合"意向測試"的物業交易才須就資產收益納稅。有關"明線原則"及"意向測試"的詳情，請參閱列表中有關"徵稅範圍"的部分。

<sup>2</sup> 房地合一稅用作取代於 2011 年推出的特種貨物及勞務稅，後者向業主出售持有 2 年或以下的物業徵稅，稅率為物業價值的 10% 或 15%。

<sup>3</sup> 相關數字顯示 2009 年第一季至 2020 年第一季各地住宅價格指數的年均升幅，惟台灣的相關數字則取自 2012 年第三季至 2020 年第三季。

<sup>4</sup> 非常規按揭貸款 (non-conforming mortgage loans) 泛指風險因素較高或安全系數不足的按揭貸款，例如貸款人未能提供充分的收入證明。

<sup>5</sup> 在英國，按揭放貸機構主要包括銀行及建屋合作社。

<sup>6</sup> 投機與空置稅 (Speculation and Vacancy Tax) 按住宅物業估值的 0.5% 或 2% 徵收。

<sup>7</sup> 不同期間購入的物業設有不同的期限，分別為 2 年(2015 年 10 月 1 日-2018 年 3 月 28 日購入)、5 年(2018 年 3 月 29 日-2021 年 3 月 26 日購入)及 10 年(在 2021 年 3 月 26 日之後購入)。

表 —— 加拿大、新西蘭、南韓、台灣及英國就出售物業所得徵收的資產增值稅(續)

	加拿大	新西蘭	南韓	台灣	英國
<b>b. 就出售物業所得徵收的資產增值稅(續)</b>					
資產增值稅有否遞減稅率 <sup>8</sup>	• 沒有。	• 沒有。	• 有。資產增值稅的稅率會按照物業持有期的長短而計算。	• 有。資產增值稅的稅率會按照物業持有期的長短而計算。	• 沒有。
適用於個人的稅率 <sup>9</sup>	• 物業交易淨收益的50%屬應課稅收益，須按聯邦政府的累進入息稅納稅，稅率介乎15%至33%。 <sup>10</sup>	• 住宅物業交易的淨收益須按累進的入息稅納稅，稅率為10.5%至39%。	• 物業交易的淨收益須按遞減稅率納稅，稅率介乎6%至50%： (a) 出售持有少於1年的物業，稅率為50%； (b) 出售持有1年或以上及少於2年的物業，稅率為40%；及 (c) 出售持有2年或以上的物業，按基本稅率 <sup>11</sup> 徵稅。 • 持有多個物業的業主或特定地區(例如首爾)的物業交易，或須繳納額外的附加稅。	• <b>當地居民</b> 物業交易的淨收益須按遞減稅率納稅： (a) 出售持有1年或以下的物業，稅率為45%； (b) 出售持有1年以上及2年或以下的物業，稅率為35%； (c) 出售持有超過2年及10年或以下的物業，稅率為20%；及 (d) 出售持有10年以上的物業，稅率為15%。 • <b>非當地居民</b> 須按更高的稅率納稅： (a) 出售持有1年或以下的物業，稅率一律為45%；及 (b) 出售持有1年以上的物業，稅率一律為35%。 • 遞減稅率表經過調整，最新稅率將於2021年7月起生效。 <sup>12</sup>	• 非住宅物業交易的淨收益須按累進資產增值稅稅率徵稅，稅率為10%(基本稅率納稅人)或20%(較高稅率納稅人)。 • 住宅物業交易須額外繳納8個百分點的附加稅(即18%或28%)。
適用於公司的稅率 <sup>13</sup>	• 物業交易淨收益的50%屬應課稅收益，須按15%的聯邦政府公司稅稅率納稅。 <sup>14</sup>	• 公司收入包括住宅物業交易的淨收益，須按28%的劃一稅率納稅。	• 公司收入按累進形式納稅，稅率介乎10%至25%。如果按公司名義出售的物業與其業務無關，相關的淨收益須額外繳納10個百分點的附加稅。 <sup>15</sup>	• <b>當地公司</b> 物業交易的淨收益屬應課稅公司入息，須按20%的劃一稅率納稅。 <b>非當地公司</b> 的稅率則與非當地居民的稅率相同。 • 由2021年7月起，當地公司亦須按遞減稅率納稅，詳情如下： (a) 出售持有2年或以下的物業，稅率為45%； (b) 出售持有2年以上及5年或以下的物業，稅率為35%；及 (c) 出售持有5年以上的物業，稅率為20%。	• 公司收入包括物業交易的淨收益，須按19%的劃一稅率納稅。

<sup>8</sup> 遞減稅率所指的是，持有物業的年期越長，其相應的資產增值稅稅率便越低。

<sup>9</sup> 除非另有說明，否則相關稅率同時適用於當地及非當地居民。

<sup>10</sup> 在加拿大，納稅人須向聯邦政府及所居住的省/領地政府繳付入息稅。

<sup>11</sup> 基本稅率屬累進性質，介乎6%至42%。南韓政府公布一些投機炒賣活動過熱的城市，如出售的物業並非位於該等城市，而持有年期達3年或以上，相關業主可享稅務寬減。

<sup>12</sup> 由2021年7月起，適用於當地居民的遞減稅率調整如下：(a) 出售持有2年或以下的物業，稅率為45%；(b) 出售持有2年以上及5年或以下的物業，稅率為35%；(c) 出售持有5年以上及10年或以下的物業，稅率為20%；及(d) 出售持有10年以上的物業，稅率為15%。同時，適用於非當地居民/公司的遞減稅率調整如下：(a) 出售持有2年或以下的物業，稅率為45%；及(b) 出售持有2年以上的物業，稅率為35%。

<sup>13</sup> 除非另有說明，否則相關稅率同時適用於當地及非當地公司。

<sup>14</sup> 在加拿大，公司須向聯邦政府及一個或多個省/領地政府課稅。

<sup>15</sup> 根據 Pulse (2020) 的報道，上述的額外附加稅已於 2021 年 1 月增至 20 個百分點，旨在將公司和個人的物業資產增值稅稅率拉近，以打擊個別人士以公司名義購買多個物業圖利的意欲。然而，網上並無英文的官方資料以確實 Pulse 所提及的稅務變動。

表 —— 加拿大、新西蘭、南韓、台灣及英國就出售物業所得徵收的資產增值稅(續)

	加拿大	新西蘭	南韓	台灣	英國
<b>b. 就出售物業所得徵收的資產增值稅(續)</b>					
出售主要居所可享的寬減/豁免	<ul style="list-style-type: none"> <li>主要居所豁免適用於符合下述條件的物業：                             <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 屬納稅人及/或其家庭成員通常居住的地方；及</li> <li>(b) 屬納稅人及其任何家庭成員指定的唯一主要居所。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般而言，主要居所只要 50% 以上面積用作自住，則可獲豁免繳稅。<sup>16</sup></li> <li>根據用途更改原則，<sup>17</sup> 主要居所若被用作非住宅用途逾 12 個月，出售物業的收益會根據更改用途後的物業持有期徵稅。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>每戶可就一處居所申請稅務豁免，惟居所須符合下列條件：                             <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 已持有達 2 年或以上；及</li> <li>(b) 價值不超過 9 億韓元(594 萬港元)。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>主要居所須符合下列條件：                             <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 業主/其家人已在該處連續居住滿 6 年；</li> <li>(b) 物業在 6 年內並無出租或用作商業用途；及</li> <li>(c) 業主/其家人在 6 年內未曾申領相關減免。</li> </ul> </li> <li>主要居所交易所得逾 400 萬元新台幣(104 萬港元)的部分，須按 10% 的稅率納稅。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>私人住所豁免適用於符合下列條件的物業：                             <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 在物業擁有期內一直用作主要住所；</li> <li>(b) 從未出租；</li> <li>(c) 處所的部分或全部空間並無專門用作商業用途；</li> <li>(d) 面積少於 5 000 平方米；及</li> <li>(e) 並非僅為獲利而購入。</li> </ul> </li> </ul>
近期發展	<ul style="list-style-type: none"> <li>近年物業市場出現泡沫風險，情況備受關注，有意見認為政府應實施覆蓋更廣的資產增值稅制度，包括：(a) 上調房地產的涵蓋率；或 (b) 取消主要居所豁免。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>樓價近年重拾升軌，促使政府將"明線原則"的期限由 5 年延長至 10 年，相關規定適用於 2021 年 3 月 27 日或以後購入的物業，新建房屋則獲豁免。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>為穩定樓市，南韓政府自 2017 年起徵收更高的資產增值稅稅率。最新一輪措施將於 2021 年 6 月生效，針對持有期少於 2 年的住宅物業交易，其資產增值稅的最高邊際稅率將由 50% 上調至 70%。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府最近修訂房地合一稅制度，內容包括：(a) 針對持有期少於 10 年的物業交易，上調相關稅率；(b) 收窄個人與公司之間的稅率差距；及 (c) 擴大稅項涵蓋範圍。<sup>18</sup> 上述修訂將於 2021 年 7 月起生效。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自政府在 2016 年 4 月 6 日就住宅物業交易實施附加稅後，資產增值稅制度至今大致維持不變。</li> </ul>
<b>c. 對樓市的影響</b>					
對物業市道的影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>加拿大的樓價於過去 20 年錄得可觀的升幅，或可歸因於當地較寬鬆的按揭成數限制及資產增值稅稅制(包括自 2001 年起下調涵蓋率，只對資產收益的 50% 徵稅)。<sup>19</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>在實施"明線原則"後，新西蘭樓價的升勢短暫放緩。然而，鑒於經濟增長強勁、利率偏低及供應有限等市場因素影響，樓市的上升動力自 2019 年起再度轉強。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>南韓的樓價在過去 10 年錄得相對溫和的升幅。然而，即使政府於 2017 年起推出抑壓樓價升勢的措施，樓價近年仍持續上升，這主要與首爾等城市地區的人口持續增加和房屋供應短缺有關。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自 2016 年 1 月實施房地合一稅後，當地的樓價趨向穩定。即使物業成交量在稅項實施初期明顯減少，惟房屋流動性在隨後數月亦漸趨穩定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2016 年 4 月推出的具針對性的資產增值稅和印花稅稅制，有助緩和近年樓價上升的趨勢。</li> </ul>
其他相關事宜	<ul style="list-style-type: none"> <li>聯邦政府在 2021 年的預算案中公布，計劃在全國實施投機稅，針對非當地居民所持有的住宅物業。擬議稅項與卑斯省政府所徵收的投機稅性質相近。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>就中短期而言，延長"明線原則"的適用期限或會對樓價構成下調壓力。然而，此舉亦有可能引發鎖定效應及租金上升，後者可歸因於出售單位減少，促使用家轉投租賃市場以滿足其住屋需求。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>樓價再度攀升，原因之一是城市地區出現房屋供求失衡。有建議認為，政府的政策目標應該以增加房屋供應為依歸。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>有建議認為，政府亦應推出其他稅務措施，例如開徵物業持有稅。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>在英國，除了就物業交易開徵資產增值稅，當地亦推出印花稅等徵稅措施，以針對非當地居民和持有多個物業的業主炒賣物業圖利的活動。</li> </ul>

<sup>16</sup> 主要居所的稅務豁免優惠，在任何兩年期間內只可使用不多於兩次。

<sup>17</sup> 近期實施的用途更改原則(change-of-use rules)，僅適用於在 2021 年 3 月 27 日或之後購入的主要居所。

<sup>18</sup> 自 2021 年 7 月起，有關稅制亦涵蓋下列種類的物業收益：(a) 來自預售房屋的收益；及 (b) 出售佔公司過半數股權所得的收益，而相關公司的資產值超過 50% 來自台灣房地產。

<sup>19</sup> 在 1990 年至 1999 年期間，資產收益的涵蓋率定於 75% 的水平。在 2000 年的過渡期內，涵蓋率首先由 75% 下調至 66.6%，隨後再降至 50%。

## Capital gains tax to curb property speculation in selected places

### References

#### Hong Kong

1. Financial Secretary's Office. (2020) *Hong Kong's Recent Economic Situation and Near-term Outlook*. LC Paper No. CB(1)289/20-21(03). Available from: <https://www.legco.gov.hk/yr20-21/english/panels/fa/papers/fa20201207cb1-289-3-e.pdf> [Accessed May 2021].
2. GovHK. (2018) *LCQ19: Various demand-side management measures for the property market*. Available from: <https://www.info.gov.hk/gia/general/201811/21/P2018112100459.htm> [Accessed May 2021].
3. GovHK. (2021) *Stamp Duty Rates*. Available from: [https://www.gov.hk/en/residents/taxes/stamp/stamp\\_duty\\_rates.htm](https://www.gov.hk/en/residents/taxes/stamp/stamp_duty_rates.htm) [Accessed May 2021].
4. Hong Kong Monetary Authority. (2020) *Prudential Measures for Mortgage Loans on Non-residential properties*. Available from: <https://www.hkma.gov.hk/media/eng/doc/key-information/guidelines-and-circular/2020/20200819e1.pdf> [Accessed May 2021].
5. Hong Kong SAR Government. (2020) *Administration's paper on Briefing by the Financial Secretary on Hong Kong's latest overall economic situation*. LC Paper No. CB(1)706/19-20(01). Available from: <https://www.legco.gov.hk/yr19-20/chinese/panels/fa/papers/fa20200601cb1-706-1-ec.pdf> [Accessed May 2021].
6. Rating and Valuation Department. (2021) *Price Indices for Hong Kong Property Market*. Available from: <https://www.rvd.gov.hk/doc/en/statistics/graph2.pdf> [Accessed May 2021].
7. Transport and Housing Bureau. (2016) *Legislative Council Brief: Further Measure to Address the Overheated Residential Property Market*. Available from: <https://www.legco.gov.hk/yr16-17/english/panels/hg/papers/hg20161205-thb201611-e.pdf> [Accessed May 2021].



8. 東方日報：《敲山札記：理順貧富局》，2021年3月1日，網址：[https://hk.on.cc/hk/bkn/cnt/commentary/20210301/bkn-20210301000439629-0301\\_00832\\_001.html](https://hk.on.cc/hk/bkn/cnt/commentary/20210301/bkn-20210301000439629-0301_00832_001.html) [於2021年5月登入]。
9. 明報：《3黨倡加稅 兩黨瞄準股票印花 鍾國斌：倘增0.1百分點 庫房每年多收500億》，2021年2月16日，網址：<https://news.mingpao.com/pns/%E6%B8%AF%E8%81%9E/article/20210216/s00002/1613410668236/3黨倡加稅-兩黨瞄準股票印花-鍾國斌-倘增0-1百分點-庫房每年多收500億> [於2021年5月登入]。
10. 明報：《研累進制差餉 高價物業徵收率較高 繳納責任擬轉移業主 學者：理念同資產增值稅》，2021年2月25日，網址：[http://www.mingpaocanada.com/tor/htm/News/20210225/HK-gab1\\_r.htm](http://www.mingpaocanada.com/tor/htm/News/20210225/HK-gab1_r.htm) [於2021年5月登入]。
11. 明報：《謝偉銓：優化稅制 檢討差餉》，2021年3月1日。網址：<https://news.mingpao.com/pns/%E7%B6%93%E6%BF%9F/article/20210301/s00004/1614536658066謝偉銓-優化稅制-檢討差餉> [於2021年5月登入]。

## Canada

12. BMO Economics. (2021) *Canadian Housing Fire Needs a Response*. Available from: <https://commercial.bmo.com/en/resources/commercial-real-estate/economic-insights/canadian-housing-fire-needs-response/> [Accessed May 2021].
13. Canada Revenue Agency. (2021) *Capital Gains 2020*. Available from: <https://www.canada.ca/content/dam/cra-arc/formspubs/pub/t4037/t4037-20e.pdf> [Accessed May 2021].
14. Department of Finance Canada. (2021) *Budget 2021 Housing*. Available from: <https://www.canada.ca/en/department-finance/news/2021/04/budget-2021-housing.html> [Accessed May 2021].
15. Financial Consumer Agency of Canada. (2020) *How much you need for a down payment*. Available from: <https://www.canada.ca/en/financial-consumer-agency/services/mortgages/down-payment.html> [Accessed May 2021].





16. Financial Consumer Agency of Canada. (2021) *Tax brackets and rates*. Available from: <https://www.canada.ca/en/financial-consumer-agency/services/financial-toolkit/taxes/taxes-2/5.html> [Accessed May 2021].
17. Global News. (2021) *Three ways Ottawa could cool the housing market in the federal budget*. Available from: <https://globalnews.ca/news/7718362/housing-market-canada-federal-budget-2021/> [Accessed May 2021].
18. Government of British Columbia. (2020) *Frequently asked questions about the speculation and vacancy tax*. Available from: <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax/faq-speculation-and-vacancy-tax> [Accessed May 2021].
19. Government of Canada. (2021a) *Corporation tax rates*. Available from: <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/businesses/topics/corporations/corporation-tax-rates.html> [Accessed May 2021].
20. Government of Canada. (2021b) *Inclusion rates for previous years*. Available from: <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/topics/about-your-tax-return/tax-return/completing-a-tax-return/personal-income/line-127-capital-gains/you-calculate-your-capital-gain-loss/inclusion-rates-previous-years.html> [Accessed May 2021].
21. Government of Canada. (2021c) *Principal residence and other real estate*. Available from: <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/topics/about-your-tax-return/tax-return/completing-a-tax-return/personal-income/line-127-capital-gains/principal-residence-other-real-estate.html> [Accessed May 2021].
22. International Monetary Fund. (2021) *Canada: 2021 Article IV Consultation – Press Release and Staff Report*. Available from: <https://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2021/03/17/Canada-2021-Article-IV-Consultation-Press-Release-and-Staff-Report-50273> [Accessed May 2021].
23. Ministry of Finance. (2021) *Non-Resident Speculation Tax*. Available from: <https://www.fin.gov.on.ca/en/bulletins/nrst/> [Accessed May 2021].



24. National Bank of Canada. (2020) *Is Canadian Residential Real Estate Teetering on the Brink?* Available from: [https://www.nbc.ca/content/dam/bnc/en/rates-and-analysis/economic-analysis/special-report\\_200527.pdf](https://www.nbc.ca/content/dam/bnc/en/rates-and-analysis/economic-analysis/special-report_200527.pdf) [Accessed May 2021].
25. Office of the Superintendent of Financial Institutions. (2017) *Residential Mortgage Underwriting Practice and Procedures – Effective January 1, 2018*. Available from: [https://www.osfi-bsif.gc.ca/Eng/fi-if/rg-ro/gdn-ort/gld/Pages/b20\\_dft.aspx](https://www.osfi-bsif.gc.ca/Eng/fi-if/rg-ro/gdn-ort/gld/Pages/b20_dft.aspx) [Accessed May 2021].
26. PWC. (2020) *Corporate – Income determination*. Available from: <https://taxsummaries.pwc.com/canada/corporate/income-determination> [Accessed May 2021].
27. Straight. (2021) *BMO Economics suggests capital gains tax on principal homes to dampen "smoldering" real estate market*. Available from: <https://www.straight.com/news/bmo-economics-suggests-capital-gains-tax-on-principal-homes-to-dampen-smoldering-real-estate> [Accessed May 2021].
28. Vaillancourt, F. et al. (2019) Capital Gains Taxation in Canada, 1972-2017: Evolution in a Federal Setting. *eJournal of Tax Research*, vol. 16, no. 2, pp. 340-361. Available from: <https://www.business.unsw.edu.au/research-site/publications%2Dsite/ejournaloftaxresearch%2Dsite/Documents/Capital%20Gains%20taxation%20in%20Canada,%201972%2D2017%20evolution%20in%20a.pdf> [Accessed May 2021].

## [New Zealand](#)

29. Bloomberg. (2021) *New Zealand Takes Aim at Speculators to Prevent Housing Bubble*. Available from: <https://www.bloomberg.com/news/articles/2021-03-22/new-zealand-targets-speculators-in-new-assault-on-house-prices> [Accessed May 2021].
30. Greenaway-McGrevy, R. et al. (2017) *Hot Property in New Zealand: Housing Bubbles in the Metropolitan Areas*. Available from: <https://cdn.auckland.ac.nz/assets/auckland/arts/our-research/research-institutes-centres-groups/ppi/policy-briefings/hot-property-in-new-zealand.pdf> [Accessed May 2021].



31. Inland Revenue. (2020a) *Buying and selling residential property*. Available from: <https://www.ird.govt.nz/-/media/project/ir/home/documents/forms-and-guides/ir300---ir399/ir313/ir313-2020.pdf> [Accessed May 2021].
32. Inland Revenue. (2020b) *Tax and your property transactions*. Available from: <https://www.ird.govt.nz/-/media/project/ir/home/documents/forms-and-guides/ir300---ir399/ir361/ir361-2020.pdf> [Accessed May 2021].
33. Inland Revenue. (2021a) *Bright-line test proposed changes*. Available from: [https://www.interest.co.nz/sites/default/files/embedded\\_images/IR%20FACTSHEET%20Bright-line%20test\\_0.pdf](https://www.interest.co.nz/sites/default/files/embedded_images/IR%20FACTSHEET%20Bright-line%20test_0.pdf) [Accessed May 2021].
34. Inland Revenue. (2021b) *Exclusions to the bright-line rule*. Available from: <https://www.ird.govt.nz/property/buying-and-selling-residential-property/the-brightline-property-rule/exclusions-to-the-brightline-rule> [Accessed May 2021].
35. Inland Revenue. (2021c) *Income tax*. Available from: <https://www.ird.govt.nz/income-tax> [Accessed May 2021].
36. Inland Revenue. (2021d) *OIA response*. Available from: <https://fyi.org.nz/request/14888/response/56154/attach/2/21OIA1481%20OIA%20response.pdf> [Accessed May 2021].
37. Landlords.co.nz. (2017) *Bright line test dents flipping*. Available from: <https://www.landlords.co.nz/article/976513191/bright-line-test-dents-flipping> [Accessed May 2021].
38. New Zealand Government. (2015) *Executive Summary: A Plan that's Working*. Available from: <https://www.treasury.govt.nz/sites/default/files/2018-04/b15-execsumm.pdf> [Accessed May 2021].
39. Reserve Bank of New Zealand. (2021) *House prices and values*. Available from: <https://www.rbnz.govt.nz/statistics/key-graphs/key-graph-house-price-values> [Accessed May 2021].
40. Reserve Bank of New Zealand. (undated) *Loan-to-value ratio restrictions FAQs*. Available from: <https://www.rbnz.govt.nz/faqs/loan-to-value-ratio-restrictions-faqs> [Accessed May 2021].
41. Reuters. (2021) *Update 4-New Zealand slaps taxes on investors to cool housing market*. Available from: <https://www.reuters.com/article/newzealand-housing-idUSL1N2LK2NX> [Accessed May 2021].

42. The Treasury. (2015) *Regulatory Impact Assessment: Bright-line test for sales of residential property*. Available from: <https://www.treasury.govt.nz/sites/default/files/2015-08/ris-ird-bltrp-aug15.pdf> [Accessed May 2021].
43. The Treasury. (2021) *Tax measures to moderate housing price growth – extension to the bright-line test*. Available from: <https://www.treasury.govt.nz/sites/default/files/2021-03/ria-tsy-tmmh-mar21.pdf> [Accessed May 2021].

### South Korea

44. International Monetary Fund. (2020) *Technical Note – Macprudential Policy Framework and Tools*. Available from: <https://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2020/09/18/Republic-of-Korea-Financial-Sector-Assessment-Program-Technical-Note-Macprudential-Policy-49749> [Accessed May 2021].
45. Jones, R. S. (2020) *Policies to Stabilize Housing Prices in Korea*. Available from: <https://keia.org/the-peninsula/policies-to-stabilize-housing-prices-in-korea/> [Accessed May 2021].
46. Ministry of Economy and Finance. (2020a) *Government to Boost Domestic Consumption*. Available from: <https://english.moef.go.kr/pc/selectTbPressCenterDtl.do?boardCd=N0001&seq=4935> [Accessed May 2021].
47. Ministry of Economy and Finance. (2020b) *Korean Taxation*. Available from: [https://english.moef.go.kr/skin/doc.html?fn=KOREAN\\_TAXATION\\_2020\\_full%20version.pdf&rs=/result/upload/eco/2020/10/](https://english.moef.go.kr/skin/doc.html?fn=KOREAN_TAXATION_2020_full%20version.pdf&rs=/result/upload/eco/2020/10/) [Accessed May 2021].
48. Ministry of Economy and Finance. (2020c) 주택시장 안정 보완대책 (Measures to supplement the stability of the housing market). Available from: [https://www.moef.go.kr/com/synap/synapView.do?atchFileId=ATCH\\_00000000014723&fileSn=2](https://www.moef.go.kr/com/synap/synapView.do?atchFileId=ATCH_00000000014723&fileSn=2) [Accessed May 2021].
49. OECD. (2018) *Housing Dynamics in Korea: Building Inclusive and Smart Cities*. Available from: <https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/9789264298880-en.pdf?expires=1619577779&id=id&accname=oid041937&checksum=5D791F5511BD29301B184EF9F5EF0819> [Accessed May 2021].

50. Park, W. (2020) *The Challenges Facing South Korea's Real Estate Policy*. Available from: [http://www.keaf.org/book/EAF\\_Policy\\_Debate\\_The\\_Challenges\\_Facing\\_South\\_Koreas\\_Real\\_Estate\\_Policy?ckattempt=1](http://www.keaf.org/book/EAF_Policy_Debate_The_Challenges_Facing_South_Koreas_Real_Estate_Policy?ckattempt=1) [Accessed May 2021].
51. Pulse. (2020) *Korea further hikes property ownership tax to crack down on home speculation*. Available from: <https://pulsenews.co.kr/view.php?year=2020&no=621140> [Accessed May 2021].
52. Reuters. (2020) *Factbox: South Korea tries to tame rampant real estate market*. Available from: <https://www.reuters.com/article/us-southkorea-economy-middleclass-factbo/factbox-south-korea-tries-to-tame-rampant-real-estate-market-idINKCN2520KU> [Accessed May 2021].

## Taiwan

53. Deloitte : 《房地合一 2.0 七月施行 課稅規定五大影響》, 2021 年, 網址 : <https://www2.deloitte.com/tw/tc/pages/tax/articles/pr210415-real-estate-2.html> [於 2021 年 5 月登入]。
54. 工商時報 : 《房地合一稅 2.0 與囤房稅》, 2021 年 3 月 15 日, 網址 : <https://view.ctee.com.tw/tax/27293.html> [於 2021 年 5 月登入]。
55. 中央通訊社 : 《房地合一 2.0 將實施 6 大重點一次看懂》, 2021 年, 網址 : <https://www.cna.com.tw/news/firstnews/202104090133.aspx> [於 2021 年 5 月登入]。
56. 中央銀行 : 《中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定修正規定》, 2021 年, 網址 : <https://www.cbc.gov.tw/tw/dl-167959-249d8f115928410997674ba0badd8a96.html> [於 2021 年 5 月登入]。
57. 內政部不動產資訊平台 : 《109Q4 住宅價格指數發布內容》, 2021 年, 網址 : [https://pip.moi.gov.tw/Upload/CustomFile/Doc/\(平台\)109Q4住宅價格指數發布內容.pdf](https://pip.moi.gov.tw/Upload/CustomFile/Doc/(平台)109Q4住宅價格指數發布內容.pdf) [於 2021 年 5 月登入]。
58. 立法院 : 《「政府實施房地合一稅及是否推動囤房稅之政策評估」公聽會報告》, 2021 年, 網址 : [https://www.ly.gov.tw/Pages/ashx/File.ashx?FilePath=~/File/Attach/208367/File\\_1658028.pdf](https://www.ly.gov.tw/Pages/ashx/File.ashx?FilePath=~/File/Attach/208367/File_1658028.pdf) [於 2021 年 5 月登入]。

59. 程千又：《不動產交易稅對房價與交易量影響之研究——以高雄市為例》，2018年，網址：<http://ir.nptu.edu.tw/bitstream/987654321/19452/1/106NPTU0133008-001.pdf> [於 2021 年 5 月登入]。
60. 財政部：《房地合一稅 2.0》，2021年，網址：<https://www.mof.gov.tw/houseandland/> [於 2021 年 5 月登入]。
61. 財政部北區國稅局：《房地移轉新舊制比較》，2015年，網址：<https://www.ntbna.gov.tw/download/152448046b10000040a52d10b70cb642> [於 2021 年 5 月登入]
62. 財政部賦稅署：《房地合一課徵所得稅制度簡介》，2015年，網址：<https://www.ntbt.gov.tw/download/962a7271c99b413db95f11d97b19c15a> [於 2021 年 5 月登入]。
63. 財政部賦稅署：《「房地合一課徵所得稅制度」疑義解答(Q&A)》，2019年，網址：[https://www.dot.gov.tw/singlehtml/ch\\_53?cntld=dot\\_201708040001\\_53](https://www.dot.gov.tw/singlehtml/ch_53?cntld=dot_201708040001_53) [於 2021 年 5 月登入]。
64. 蘇泓人等：《從奢侈稅的退場到房地合一的改進》，2015年，網址：<http://pubfin.nccu.edu.tw/faculty/shengwen/Teaching/PTax/Class/1032/Report/103-2-15.Report.pdf> [於 2021 年 5 月登入]。

### [The United Kingdom](#)

65. Bank of England. (2017) *Amendments to the PRA's rules on loan to income ratios in mortgage lending*. Available from: <https://www.bankofengland.co.uk/-/media/boe/files/prudential-regulation/policy-statement/2017/ps517.pdf?la=en&hash=ECD121A3B6E6BEE0D6824817099B05B6F84B0839> [Accessed May 2021].
66. GOV.UK. (undated) *Capital Gains Tax*. Available from: <https://www.gov.uk/capital-gains-tax/rates> [Accessed May 2021].
67. GOV.UK. (undated) *Tax when you sell your home*. Available from: <https://www.gov.uk/tax-sell-home> [Accessed May 2021].

68. House of Commons Library. (2020) *Capital gains tax: recent developments*. Available from: <https://commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/sn05572/> [Accessed May 2021].
69. House of Commons Library. (2021) *Stamp duty land tax on residential property*. Available from: <https://commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/sn07050/> [Accessed May 2021].
70. National Residential Landlords Association. (2019) *Capital Gains Tax & the PRS – negative impacts on the property market*. Available from: <https://www.nrla.org.uk/research/deep-insight/capital-gains-tax> [Accessed May 2021].
71. National Residential Landlords Association. (2021) *Capital gains tax hike would freeze rental market*. Available from: <https://www.nrla.org.uk/news/capital-gains-tax-hike-would-freeze-rental-market> [Accessed May 2021].
72. Office for National Statistics. (2016) *The effect of stamp duty changes on housing market activity: April 2016*. Available from: <https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/housing/articles/the-effect-of-stamp-duty-changes-on-housing-market-activity/september-2016> [Accessed May 2021].
73. PwC. (2019) *Important changes affecting non-residents disposing of interest in UK property*. Available from: <https://www.pwc.com/m1/en/tax/documents/private-business-publications/important-changes-affecting-non-residents-disposing-of-interests-in-uk-property-2019.pdf> [Accessed May 2021].
74. PwC. (2021) *United Kingdom: Individual – other taxes*. Available from: <https://taxsummaries.pwc.com/united-kingdom/individual/other-taxes> [Accessed May 2021].
75. Shelter England. (2009) *Rethinking housing taxation: Options for reform*. Available from: [https://england.shelter.org.uk/\\_\\_data/assets/pdf\\_file/0003/224472/Rethinking\\_Housing\\_Taxation.pdf](https://england.shelter.org.uk/__data/assets/pdf_file/0003/224472/Rethinking_Housing_Taxation.pdf) [Accessed May 2021].
76. The Smith Institute. (2013) *The case for a property speculation tax*. Available from: <https://smithinstitutethinktank.files.wordpress.com/2014/11/the-case-for-a-property-speculation-tax.pdf> [Accessed May 2021].