

當局對《2012年印花稅（修訂）條例草案》委員會
於2013年12月3日會議上
所提事項作出的回應

本文件旨在回應立法會秘書處於2013年12月6日信件上所提的事宜（立法會CB(1)554/13-14(01)號文件）。

第9條 — 擬議第29CB(13)(b)條

2. 根據《2012年印花稅（修訂）條例草案》（條例草案），非香港永久性居民購入住宅物業須繳交買家印花稅，除非有關交易屬條例草案下豁免繳交買家印花稅的情況，例如該名非香港永久性居民與其香港永久性居民近親聯名購入住宅物業。

3. 在香港永久性居民與非香港永久性居民近親聯名購入住宅物業可獲豁免買家印花稅的特殊安排下，部分非香港永久性居民可獲豁免繳交買家印花稅。這做法旨在照顧香港永久性居民購入住宅物業時的需要。就此豁免安排而言，條例草案擬議的第29CB(13)條列明，在涉及多於一名買家的交易中，如該等人士中的每一人，均是該等人士中每一其他人的父母、配偶、子女、兄弟或姊妹，則會被視為近親。事實上，現行的額外印花稅制度亦有採用同樣安排。如採納議員建議進一步擴闊此豁免安排，則即使交易涉及並非與交易中每一名香港永久性居民買家或承讓人有近親關係的非香港永久性居民，有關交易亦可獲豁免繳交買家印花稅。政府認為，條例草案建議的豁免安排已在確保買家印花稅的成效及便利香港永久性居民購入住宅物業的需要之間，取得合適平衡。政府無意擴闊有關的豁免安排。

第12條 — 擬議第29DB(6)條

4. 政府建議的買家印花稅機制並沒有就替代物業的面積及價值作出限制，亦沒有規定購入替代物業的交易須於指定期間內完成。正如立法會CB(1)416/13-14(02)號文件解釋，這安排的政策原意，是為非出於本身意願而需出售其住宅物業的非香港永久性居民業主，在購置替代物業時提供靈活性；及便利在相關特定

情況中為達致公共用途目的而作出的收購工作。再者，由於缺乏客觀準則去釐定建議的面積、價值及購入替代物業時限的限制，如要設下議員建議的限制，有關規限將無可避免地變得隨意或武斷，亦可能引起爭議。

第 12 條 — 擬議第 29DB(8)條

5. 逆權侵佔的個案會由法院作出仲裁。在有關個案中，如法院接納提出逆權侵佔的一方的請求，將住宅物業的法定及實益權益轉授的判令，將根據條例草案第 29DB(8)(b)條毋須繳交買家印花稅。

第 12 條 — 擬議第 29DB(10)條

6. 如香港永久性居民與非香港永久性居民近親（例如父母）聯名購入住宅物業，則無論該名香港永久性居民屬未成年人或成年人士，有關交易亦可獲豁免買家印花稅。然而，由於未成年人士沒有能力簽訂具法律約束力的協議，條例草案第 29CB(8)及 29DB(9)條建議，可予徵收印花稅的買賣協議或轉易契的購買人或承讓人如為未成年香港永久性居民的受託人或監護人並代其行事，該未成年人會取代該受託人或監護人而被視為該協議或轉易契中的購買人或承讓人，而有關交易亦可獲豁免買家印花稅。這安排並不適用於未成年人的非永久性居民父母。故此，如受託人同時代表未成年香港永久性居民及其非香港永久性居民父母購入住宅物業，有關交易不會獲買家印花稅豁免。

第 12 條 — 擬議第 29DD 條

7. 根據立法會 CB(1)1719/13-14(01)號文件中的全體委員會審議階段修正案，如發展商已成為重建所涉及的整個地段的擁有人，並符合以下的其中一項條件，則可申請退回已繳付的買家印花稅：

- (a) 已獲得建築事務監督根據《建築物條例》(第 123 章)就展開該地段的任何基礎工程所給予的同意；或

(b) 已完成以下兩個程序：

- (i) 拆卸該地段上的所有建築物，但不包括根據任何條例禁止拆卸的建築物；及
- (ii) 獲得建築事務監督就有關重建項目的一般建築圖則所給予的批准。

8. 上述退回買家印花稅的機制旨在促進市場上的重建活動，令地段擁有人在滿足上文第 7 段的退款條件後可申請退回已繳付的買家印花稅。然而，只擁有並重新興建一座建築物最高的三層並非常見的重建活動。有關重建提供的新單位（如有的話）亦相當有限。故此，退回買家印花稅的機制並不適用於申請人未獲得整個地段擁有權的情況。

9. 買家印花稅就重建作出的退回稅款機制並不適用於重新興建符合《建築物條例（新界適用）條例》（第 121 章）的要求而根據該條例獲得豁免證明書的新界豁免管制屋宇。由於有關屋宇的發展參數（如高度及覆蓋天台面積等）一般而言受相關法例限制，重新興建有關屋宇並不會提供新的單位。有關工程的性質亦與不獲退回買家印花稅的復修工程類似。

第 14 條 — 修訂第 44 條

10. 根據稅務局的記錄，香港過去並無有關法庭案例。

運輸及房屋局
2013 年 12 月