

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)427/12-13(01)號文件

檔 號：CB1/BC/1/12

《2012年印花稅(修訂)條例草案》委員會

2013年1月18日舉行的會議

立法會秘書處擬備的背景資料簡介

目的

本文件提供關於政府當局建議修訂《印花稅條例》(第117章)以提高額外印花稅的稅率並延長有關的住宅物業持有期和引入買家印花稅的背景資料，並綜述財經事務委員會及房屋事務委員會就有關建議進行的討論。

背景

2. 在全球流動資金日見充裕、極低息環境及按揭市場競爭激烈的情況下，物業價格近年不斷被推高。過去多年，政府當局推出了多項措施，防止物業市場出現泡沫的風險。自2010年以來，政府當局一直在4個範疇引入長期、中期及短期措施，應對有關情況。該4個範疇分別為增加土地供應、打擊投機活動、提高物業交易的透明度，以及防止按揭信貸過度擴張。上述需求管理措施旨在於物業市場過熱加上供應短缺這個特殊環境下，優先滿足香港永久性居民的需要，從而紓緩對房屋的需求。

《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》

3. 由於物業市場的熾熱氣氛已蔓延至一般住宅市場，政府當局認為有必要引入針對投機者的措施，以遏抑投機活動、減低物業市場出現泡沫的風險，以及確保物業市場穩健地運作。政府當局在2010年12月提出《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草

案》，在現有的物業交易從價印花稅¹之上，引入一項在住宅物業轉售時適用的額外印花稅。此類額外印花稅適用於在2010年11月20日或之後取得並在取得後24個月內轉售的任何價值的住宅物業。應繳額外印花稅按下列適用於不同的物業持有期的逆進稅率計算——

- (a) 若持有有關物業6個月或以內，稅率為15%；
- (b) 若持有有關物業超過6個月但在12個月或以內，稅率為10%；及
- (c) 若持有有關物業超過12個月但在24個月或以內，稅率為5%。

4. 立法會成立了法案委員會，審議《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》，該條例草案其後在2011年6月22日獲得通過。匯報相關法案委員會商議工作的報告的超文本連結載於附錄。

《2012年印花稅(修訂)條例草案》

5. 雖然投機活動自引入額外印花稅後已有所減少，但流動資金充裕及低利率仍繼續帶動現時物業市場的熾熱發展。2012年首9個月的整體物業價格上升了20%，較2008年的低位大幅上升107%。到了2012年9月，整體物業價格較1997年的高峰期高出26%。物業市場各部分均瀰漫着熾熱氣氛，尤以一般住宅市場為然。

6. 基於上述情況，財政司司長於2012年10月26日經諮詢行政會議後，在同日公布新的需求管理措施，即透過修訂《印花稅條例》加強額外印花稅及引入買家印花稅，藉以推行下述建議——

¹ 住宅和非住宅物業交易所適用的現有從價印花稅稅率如下：

交易代價	稅率
2,000,000元或以下	100元
2,000,001元至3,000,000元	1.50%
3,000,001元至4,000,000元	2.25%
4,000,001元至6,000,000元	3.00%
6,000,001元至20,000,000元	3.75%
20,000,001元或以上	4.25%

註：稅階之間設有緩衝。

- (a) 向上調整額外印花稅的稅率，並延長有關的住宅物業持有期如下——
 - (i) 若持有有關住宅物業6個月或以內，稅率為交易金額或物業市值的20%；
 - (ii) 若持有有關住宅物業超過6個月但在12個月或以內，稅率為交易金額或物業市值的15%；及
 - (iii) 若持有有關住宅物業超過12個月但在36個月或以內，稅率為交易金額或物業市值的10%；
- (b) 引入適用於香港永久性居民以外的任何人士取得住宅物業的買家印花稅。除現有印花稅及額外印花稅(如適用)外，所有住宅物業均受限於稅率劃一為15%的買家印花稅。在若干情況下，買家印花稅可獲豁免繳付；及
- (c) 引入機制，容許以附屬法例形式修訂額外印花稅及買家印花稅的稅率。

7. 據政府當局所述，考慮到非本地買家取得住宅物業供應的比例不斷上升，加上持續低利率環境令物業市場的供求平衡在不久的將來仍會處於緊張狀態，政府當局遂引入適用於香港永久性居民以外的任何人士(包括公司)取得住宅物業的買家印花稅。雖然政府當局承認買家印花稅會對部分非本地買家造成不便，但強調這是一項在非常時期引入的非常措施。政府當局承諾在市場再度回復平衡狀態時，考慮撤回有關措施。

8. 政府當局建議，新措施應在2012年10月26日公布後翌日生效，令所有在2012年10月27日或之後取得的住宅物業，於有關的新法例通過後受新的額外印花稅制度及買家印花稅限制。稅務局會記錄所有在2012年10月27日至新法例生效當天的住宅物業交易，並會在新法例生效後發出繳付額外印花稅差額／買家印花稅的通知書。

9. 政府當局亦建議引入機制，容許透過訂立須經立法會以先訂立後審議程序處理的附屬法例，修訂額外印花稅及買家印花稅的稅率，以便日後在有需要時可及時進一步修訂有關稅率。

事務委員會進行的討論

10. 政府當局曾在2012年11月2日的財經事務委員會與房屋事務委員會聯席會議上，向該兩個事務委員會簡介各項與《2012年印花稅(修訂)條例草案》有關的建議。委員提出的關注事項綜述於下文。

擬議措施的成效

11. 部分委員懷疑，在利率極低及持續有大量資金流入香港的環境下，擬議措施能否有效遏抑投機活動。他們擔心，有關措施的成效可能只屬有限和短暫，特別是因為內地買家的流動資金充裕，可以利用人民幣升值的時機，抵銷投資成本上升所帶來的影響。委員亦察覺到，部分地產發展商推出了不同的商業策略，抗衡擬議措施在銷售方面造成的影響，例如提出代購買單位的非香港永久性居民繳付買家印花稅。由於擬議措施只適用於住宅物業交易，委員關注投機活動可能會轉移至其他資產，例如泊車位及的士經營牌照。

12. 部分委員促請政府當局制訂更嚴格的措施，應對物業市場過熱的情況，例如引入資本增值稅、在一段長時間內限制住宅物業只可售予香港永久性居民，以及恢復實施租金管制來遏抑住宅物業的租金增幅。委員亦建議政府當局應在有需要時採取措施，處理同樣處於過熱狀態的商用物業市場。

13. 政府當局表示會繼續密切監察物業市場的發展和價格趨勢，以評估有關措施的成效。政府當局不排除可能需要提出進一步措施，處理物業市場過熱的情況。

對真正置業人士和賣家造成的影響

14. 鑒於買家印花稅將適用於公司取得的住宅物業(不論該等公司是否由香港永久性居民持有)，委員關注擬議措施可能會影響真正的置業人士，例如以公司名義取得住宅物業的香港永久性居民買家，以及在香港購買住宅物業作員工宿舍用途的海外公司。部分委員擔心，有關措施可能會無意地向市場傳達一個信息，就是香港的稅務政策傾向維護香港永久性居民的利益多於非香港永久性居民的利益，這可能會對海外公司在香港投資造成不利影響。委員亦建議政府當局豁免董事只包括香港永久性居民的公司買家，以及為應付本身的緊急需要而出售物業的真正置業人士，繳付買家印花稅。部分委員又要求當局在條例草案納入反避稅條文，防止出現透過轉讓股份進行物業交易的避稅行為。

15. 據政府當局所述，豁免本地公司繳付買家印花稅可能會導致避稅行為，因為有關人士可透過轉讓公司股份，把物業轉讓予非香港永久性居民，而以此方式轉讓物業不會被徵收買家印花稅。此外，根據個人情況給予豁免會在根本上偏離現行稅制的運作，令買家印花稅制度變得太過複雜，以致該制度難以有效地運作，達致預期效果。政府當局指出，雖然當局理解擬議買家印花稅可能會為外地公司帶來不便，增加該等公司的投資成本，但在現時這個非常時期確有充分理由推出該項措施，以穩定物業市場。

相關文件

16. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年1月17日

《2012年印花稅(修訂)條例草案》委員會

相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
立法會會議	2011年6月22日	《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》 委員會報告(立法會CB(1)2444/10-11號 文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/bc/bc02/reports/bc020622cb1-2444-c.pdf
財經事務委 員會與房屋 事務委員會	2012年11月2日	運輸及房屋局在2012年10月發出的立法 會參考資料摘要 http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/papers/fahg1102-thb201210-c.pdf
立法會參考 資料摘要	--	運輸及房屋局在2012年12月發出的立法 會參考資料摘要 http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/bills/brief/b01_brf.pdf