

當局對謝偉詮議員的文件作出的回應

本文件旨在回應謝偉詮議員於2013年1月25日的信件上提出的事宜。

重建項目的退回稅款機制

2. 推出有關需求管理的措施，即加強額外印花稅及推出買家印花稅，旨在緩和住宅物業市場熾熱的情況，確保樓市健康平穩發展。
3. 《2012年印花稅（修訂）條例草案》（條例草案）建議就發展重建項目所繳付的買家印花稅設退回稅款機制，此建議貫徹買家印花稅不應窒礙重建的政策原意。我們認為，重建項目有助增加住宅單位供應量，從而應對住宅市場進一步升溫的情況，與開徵買家印花稅的政策目標一致。
4. 於上述退回稅款機制下，取得住宅物業作重建用途可獲豁免繳交買家印花稅，但有關不動產須在六年內建成（於特定情況下，有關限期可獲延長）。就買家印花稅而言，原則是當發展商成為重建所涉及的整個地段的擁有人後，該段「六年期」即開始計算。倘若發展商在其後六年內就重建項目取得佔用許可證，又或者整個重建項目涉及多於一張佔用許可證，在六年內取得第一張佔用許可證，便會視為已完成有關重建。政府會在相關發展商成功申請後，隨即全數退回已繳付的買家印花稅款額。
5. 上述的退稅機制已考慮重建的實際情況。舉例說，我們留意到發展商需時取得物業作重建，故在條例草案中建議在取得整個地段後才開始計算「六年期」；倘若發展項目涉及多於一個地段，該「六年期」會待取得最後一個地段方開始計算。為使此機制更為靈活，發展項目只要於「六年期」內取得第一張佔用許可證，亦會被視為符合退稅的條件。
6. 上述的退回稅款機制並不涵蓋購買住宅物業作翻新或修葺。投資者取得並翻新物業此一舉動，並沒有明顯支持我們推出有關需求管理措施的政策目標。儘管如此，政府一

向重視現存房屋的安全，並歡迎私營機構主動修復舊樓。

買家印花稅的計算準則

7. 物業買賣協議是否須要繳付額外印花稅或買家印花稅，視乎有關物業的批准用途。根據《印花稅條例》(第 117 章) (條例) 第 29A(1) 條，物業的批准用途屬住宅物業或非住宅物業，會根據下列文書以界定—

- (a) 政府租契或政府租契協議；
- (b) 《建築物管理條例》(第 344 章) 第 2 條所指的公契；
- (c) 一份根據《建築物條例》(第 123 章) 第 21 條發出的佔用許可證；或
- (d) 印花稅署署長 (署長) 所信納對該不動產的批准用途有效地予以限制的任何其他文書，例如新訂的城市規劃法例。

一項物業在根據上述任何文書可以全部或部分作住宅用途的情況下，會被界定為住宅物業。

8. 如一份買賣協議同時涉及住宅和非住宅單位，該協議會被視為住宅物業的買賣協議並須繳付印花稅，包括從價印花稅、額外印花稅及買家印花稅 (如適用)。在下列情況，署長可以只就住宅單位的代價計算印花稅稅款—

- (a) 住宅和非住宅單位是分開和不同的物業；和
- (b) 住宅和非住宅單位各自的代價由簽約方在協議中分開列出。

9. 如協議中住宅單位所顯示的代價未能反映其市場價值，將按該住宅單位的市場價值徵收印花稅。

10. 正如上文第 7 段提及，如有物業未能以佔用許可證顯

示其批准用途，例如新界豁免管制屋宇，稅務局會根據第 7 段提及的文書以界定其是否住宅物業。

11. 就額外印花稅是否適用於涉及以換地方式修改土地契約的重建項目，根據條例第 39(c)款，所有政府批地合約或政府租契的退回書，可獲豁免徵收印花稅，包括從價印花稅及額外印花稅。故此，有關重建將毋須繳收額外印花稅。

運輸及房屋局
2013 年 2 月