

## 當局對涂謹申議員的文件作出的回應

本文件旨在回應涂謹申議員於 2013 年 1 月 30 日的信件上提出的事宜。

### 買家印花稅對未成年和精神上無行為能力的人的適用範圍

2. 有關政策的目的，是向任何簽立住宅物業買賣協議及轉易契約的非香港永久性居民（包括公司）徵收買家印花稅。於《2012 年印花稅（修訂）條例草案》（條例草案）下，香港永久性居民在取得住宅物業時，必須是物業的買家／承讓人，代表自己行事，方可獲豁免繳納買家印花稅，惟未成年或精神上無行為能力的香港永久性居民除外。他們由於沒有能力簽訂具法律約束力的協議，現實上須由他人代其行事。

3. 我們沒有現成統計資料顯示父母均為非香港永久性居民的未成年香港永久性居民數目。作參考之用，在過去十年，約有 20 萬名其母親為內地人士而其父親為非香港永久性居民的兒童於本港出生。至於當中有多少家庭會於本港購買住宅物業，我們並無有關資料。另外，有關買家於收到稅務局於條例草案獲通過後發出的繳款通知後，才會申請條例草案所提供的豁免，故現階段稅務局並無上述可獲豁免情況的個案數字。

### 須繳付加強後的額外印花稅或買家印花稅的成交數字

4. 由於立法會現正審議條例草案，故稅務局會記錄所有在 2012 年 10 月 27 日至條例草案獲通過期間的一切住宅物業交易，並於條例草案獲通過後，發出繳付額外印花稅差額或買家印花稅的通知書。因此，至今仍未有被徵收加強後的額外印花稅或買家印花稅的個案。

5. 根據稅務局的記錄，自 2012 年 10 月 27 日以來並沒有須繳付加強後的額外印花稅的個案。換言之，至今並無錄得涉及於 2012 年 10 月 27 日或以後購入的住宅物業的轉售

個案。這反映出額外印花稅有效打擊短期投機活動。

6. 就有可能被徵收買家印花稅的個案而言，由於有關買家可能會在收到稅務局於條例草案獲通過後發出的繳款通知後，申請條例草案所提供的豁免，故此我們現時並不知道須繳付買家印花稅的確實個案數字。根據稅務局的資料，於2012年10月27日至2013年1月31日期間進行的住宅物業交易當中，有620宗涉及非香港永久性居民買家（共166宗）或公司買家（共454宗）。稅務局會於條例草案獲通過後，確認這些個案須否繳付買家印花稅。

7. 就信件中要求，我們現把稅務局記錄的住宅物業交易統計數字載於附件一，以供參考。

#### 買家印花稅於公司的適用範圍

8. 政策的原意是所有公司，不論其股東或董事是否香港永久性居民，均須繳納買家印花稅。我們認為豁免公司買家繳交買家印花稅的做法並不合適。法律上公司是一個實體，獨立於其股東。一直以來，在香港的法律框架之下，我們只會區分本地成立的公司和境外成立的公司，而不會考慮公司的股東是否香港永久性居民。另外，即使設立部分人士建議的自我申報機制，有關安排亦未能杜絕香港永久性居民股東以不同方法轉讓住宅物業權益予非香港永久性居民股東，以逃避繳納買家印花稅的情況。有關方法包括作出提名、信託聲明書或授權書、配發新股、發行新類別的股份等。以這些方法轉讓業權後，表面上原有的股東仍然是有關公司的股東，但實際上公司的控制權已經轉到其他人手上。鑑於上述情況，我們現時認為基於其股東屬香港永久性居民而豁免有關公司繳付買家印花稅，做法並不合適。

9. 稅務局並無統計有關以公司名義持有物業的股份轉讓個案的整體數字，然而，稅務局一直密切留意涉及轉讓「物業公司」股份的懷疑炒賣個案，以確保物業投機所得的利益被適當徵稅。稅務局自2010年4月開始記錄上述個案。有關數字載於附件二。就涉及轉讓「物業公司」股份而被追收利得稅的懷疑炒賣個案，有關資料載於附件三。

10. 另一方面，我們建議，相聯法人團體所取得或轉讓的住宅物業應獲豁免繳交買家印花稅。憑藉這項豁免，《印花稅條例》(第 117 章)第 45 條所訂的現行寬免會延伸至買家印花稅。就此寬免而言，「相聯法人團體」的定義是在兩個法人團體中，一個法人團體是另一個法人團體的不少於 90% 已發行股本的實益擁有人，或有第三個法人團體是該兩個法人團體各自的不少於 90% 已發行股本的實益擁有人。此外，屬承讓人的法人團體在交易後兩年內不得與轉讓人或第三方法人團體解除相聯關係。換言之，相聯法人團體的已發行股本在兩年內如有任何變動，當局會向有關法團追收所豁免的買家印花稅。就信件中要求與法例第 117 章第 45 條相關的資料現載於附件四。

**運輸及房屋局**  
**2013 年 2 月**

表 1(a): 住宅物業交易數字 (按季度劃分)

時期	住宅物業買賣合約 數字	與 2012 年 11 月至 2013 年 1 月相比
2012 年第一季	22,796	+4,745
2012 年第二季	23,620	+5,569
2012 年第三季	24,209	+6,158
2012 年 11 月至 2013 年 1 月	18,051	不適用

表 1(b):最近三個月的住宅物業交易資料\*

月份	住宅物業買賣合約數字(a)	個人買家				公司買家			
		一手市場	二手市場	個人買家總數(b)	個人買家佔整體比例(b)/(a)	一手市場	二手市場	公司買家總數(c)	公司買家佔整體比例(c)/(a)
2012年11月	6,964	719	5,407	6,126	88%	85	753	838	12%
2012年12月	3,951	270	3,512	3,782	96%	1	168	169	4%
2013年1月	7,136	859	6,033	6,892	97%	4	240	244	3%

\* 指稅務局於有關月份收到的加蓋印花申請。由於部分交易於2012年10月27日前進行，所以該等交易不須繳付加強後的額外印花稅或買家印花稅。

涉及轉讓「物業公司」股份的懷疑炒賣個案數字  
(自 2010 年 4 月起計)

年份	個案數字*
2010**	282
2011	236
2012	423
2013***	38
<b>總數</b>	<b>979</b>

\* 稅務局並無就物業類別（即住宅或非住宅物業）作分類統計。

\*\* 2010 年 4 月至 12 月數字。

\*\*\* 2013 年 1 月數字。

涉及轉讓「物業公司」股份而被徵收利得稅的懷疑炒賣個案  
(以財政年度計)

財政年度	個案數字*	涉及的利得稅款額
2010-11	22	\$1,553 萬
2011-12	7	\$363 萬
2012-13**	4	\$54 萬

\* 稅務局並無就物業類別（即住宅或非住宅物業）作分類統計，故此並不能比較涉及的利得稅款額及可能徵收的額外印花稅款額。

\*\* 截至 2012 年 12 月 31 日。

相聯法人團體轉讓住宅物業的印花稅寬免申請\*

年份 / 月份	申請數字**	因解除相聯關係而被取消寬免的個案數字
2011 年	259	0
2012 年	276	1***
2012 年 11 月	24	0
2012 年 12 月	21	0
2013 年 1 月	27	0

\* 稅務局並無就申請人的類別(例如申請人是否發展商)作分類統計。

\*\* 一宗申請個案或涉及多於一個住宅單位。

\*\*\* 有關個案並不涉及額外印花稅/買家印花稅