

當局對涂謹申議員於 2013 年 3 月 11 日
提交的意見書作出的回應
(立法會 CB(1)692/12-13(04)號文件)

本文件旨在回應涂謹申議員於 2013 年 3 月 11 日提交，並由立法會秘書處於 2013 年 3 月 12 日轉介予我們的意見書。

豁免由香港永久性居民擁有的公司繳交買家印花稅

2. 我們留意到，有意見提出股東為香港永久性居民的公司可獲豁免繳交買家印花稅。我們希望強調，有關建議會造成漏洞，嚴重削弱買家印花稅達致冷卻樓市及優先照顧香港永久性居民置居需要的目標的成效。首先，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。如以股東的香港永久性居民身分界定公司可否獲豁免繳納買家印花稅，將會混淆「公司是一個實體，應獨立於其股東」這個根本的法律原則。

3. 再者，豁免公司繳交買家印花稅，將會造成香港永久性居民股東可藉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漏洞。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。由於稅務局根本無從知悉有關權益轉讓的情況，即使配合部分議員建議的自我申報機制，稅務局亦無法作出有效的偵查以防止濫用機制的情況。

4. 政府並非假定所有公司必定會濫用上述部分議員建議的自我申報機制以逃避買家印花稅。然而，於當前供應緊張而樓市仍然熾熱的非常情況下，作為負責任的政府，我們不可能無視豁免公司繳交買家印花稅可能出現的明顯漏洞，任由有關漏洞削弱買家印花稅冷卻樓市的成效，影響我們優先照顧香港永久性居民的置居需要的政策原意。

5. 我們亦關注若豁免公司繳交買家印花稅，對當局的各項管理需求措施效力的影響。我們現時推出的加強額外印花稅、買家印花稅和雙倍印花稅，針對不同買家的不同需求，環環相扣、相輔相成，以達致打擊炒賣和管理需求的目標。在雙倍印花稅的制度下，判別有關人士是否因擁有多於一個住宅物業而須繳付雙倍印花稅時，我們不會把香港永久性居民透過公司所持有的住宅物業計算在內。若我們在買家印花稅的制度下，豁免股東全屬香港永久性居民的公司，對於一些希望持有多於一個住宅物業的人士而言，只要按買家印花稅的豁免以公司名義購買住宅物業，便可輕易繞過雙倍印花稅的規定，變相令雙倍印花稅的制度名存實亡。這樣，有關人士便完全免受買家印花稅和雙倍印花稅的措施的影響，這樣不但有違各項管理需求措施的政策貫徹性，更會大大削弱各項措施的效力，難以達致管理需求的目的。

6. 就涂議員提出的情況，即近親合組公司購買住宅物業仍須繳付買家印花稅，我們希望指出，於《2012年印花稅(修訂)條例草案》(條例草案)下，近親聯名購買住宅物業其實已可獲豁免買家印花稅。但其於上文所述對豁免公司繳交買家印花稅的考慮，如以公司名義購買住宅物業，則無論有關公司的股東是否全為近親，或是包括香港永久性居民及非香港永久性居民，該公司均須繳交買家印花稅。

7. 我們強調，有關需求管理措施，包括買家印花稅，屬非常時期的非常措施。我們會繼續密切監察私人住宅物業市場，並會考慮在物業市場供求恢復平衡時，考慮撤銷有關措施。

條例草案第 29CB(8)條

8. 凡根據條例草案擬議第 29CB(8)條申請豁免買家印花稅的購買人，一律須提供文件證明，例如有效和具法律約束力的信託文書、依據《精神健康條例》(第 136 章)作出的法院命令或監護令、出生證明書(倘為未成年人)等，證明其在考慮中的交易的受託人或監護人身份。

9. 要證明一名購買人是代表一名未成年或精神上無行為能力的香港永久性居民購買住宅物業，該購買人須作法定

聲明，聲明其在交易中，他是以受託人或監護人身分，為該名未成年或精神上無行為能力的人士持有有關住宅物業。若情況證明有需要，印花稅署署長（署長）可要求購買人提供進一步證據，例如代價付款的資金來源，以證明其在交易中是代表該未成年人士或精神上無行為能力的人士行事。

條例草案第 29DB(15)條

10. 《印花稅條例》(第 117 章)並無就「父母」、「配偶」、「子女」、「兄弟」或「姊妹」作出定義。就買家印花稅而言，印花稅署署長會按一般解釋，適當地接受有血緣關係者、有半血緣關係者，及有領養或繼養關係的人士，為父母、子女、兄弟或姊妹。因應上述原則，香港永久性居民的夫婦與其子女或繼子女聯名購買住宅物業，可獲豁免買家印花稅。然而，外父母與女婿不會獲接納為父母和子女的關係。所以，一名香港永久性居民與其非香港永久性居民的外父聯名購買住宅物業，須繳納買家印花稅。

非香港居民及公司買家的資料

11. 稅務局並沒有買家印花稅宣布後購買住宅物業的 166 名非香港身分證持有人買家（截至 2013 年 1 月）的國籍資料。在 454 宗涉及公司買家的住宅物業交易中，427 宗涉及本地公司，27 宗涉及境外公司。稅務局並無有關境外公司註冊地點的資料。

轉讓「物業公司」股份的個案

12. 根據《稅務條例》(第 112 章)，任何人士在香港經營行業、專業或業務從而獲得於香港產生或得自香港的所有利潤，如不屬售賣資本資產所得，均須繳納利得稅。

13. 稅務局並無統計所有「物業公司」的股份轉讓個案，亦沒有按物業類別（即住宅或非住宅物業）對有關個案作分類計算。這是因為就公司（無論是否「物業公司」）的股份轉讓而言，稅務局只以公司的整體資產作為徵收印花稅的基

礎。納稅人在提交加蓋印花申請時無須就有關公司所持有的物業類別作出申報。稅務局自 2010 年 4 月起，開始統計懷疑用股份轉讓來炒賣物業的個案，以確保物業投機所得的利益被適當徵稅。稅務局會詳細檢視個案所有的相關事實，包括透過公司股權轉讓物業的背景、動機、財務安排、運作情況、交易的頻率以及持有股權時間的長短等，以決定有關交易是否須予徵收利得稅。在 2010-11 及 2011-12 年度，稅務局分別向 22 宗及 7 宗經證實為透過公司股權轉讓炒賣物業的個案徵收利得稅。其餘轉讓個案大多涉及公司內相關連人士之間股權轉讓及不屬於生意性質的活動，因此無須課稅。

六個月內轉售的額外印花稅個案

14. 就涂議員要求當局提供所有於六個月內轉售的額外印花稅個案的各自詳細資料，我們認為個別個案的情況未必有助反映額外印花稅的成效。我們一貫的做法，是統計額外印花稅個案的整體數字，檢討額外印花稅的成效，並向公眾解釋有關檢討結果，而非就個別個案作出評論，以避免有關資料被錯誤解讀。事實上，我們早前已就額外印花稅提供整體統計（包括立法會 CB(1)511/12-13(02) 號文件的附件一，及立法會 CB(1)715/12-13(01)號文件的附件），並分析額外印花稅於遏抑短期投機活動方面的成效。

運輸及房屋局

2013 年 3 月