

當局對《2012年印花稅（修訂）條例草案》委員會  
於2013年4月8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4月9日的信件上提出的事宜（立法會CB(1)873/12-13(01)號文件）。

就重建退回買家印花稅的機制

2. 我們的政策目的是買家印花稅不應窒礙重建。《2012年印花稅（修訂）條例草案》（條例草案）建議就買家印花稅設退回稅款機制，使任何人或公司如取得住宅物業作重建用途（不論取得的住宅物業將重新發展作住宅或非住宅物業），可獲退回已繳交的買家印花稅，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，我們建議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時，在六年內取得第一張佔用許可證，會視為已完成有關重建。

3. 我們必須強調，建議的「六年期」並非隨意制定。我們在擬訂這項建議時參考了《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第545章）。該條例訂明，任何根據該條例批出的售賣土地命令而售賣的地段，其重建須於購買該地段的購買者成為該地段的擁有人當日之後六年內建成至適宜佔用。我們亦參考了批地文件所載的「建築規約」。發展項目的「建築規約」要求有關項目須於指定期間內完成，而一般要求為四至六年。

4. 為便利重建，倘若發展商在「六年期」內就有關重建項目取得首張佔用許可證，會被視作已符合退款條件，並會全數退回整個重建項目所涉及的買家印花稅。總括而言，我們認為建議的機制並不會阻礙重建；有關機制亦已靈活配合重建的實際運作。

5. 我們知悉有建議提出提早為重建項目退回買家印花稅，例如於有關發展商在取得不少於住宅樓宇八成業權後，或當完成拆卸原有舊樓並於重建的建築圖則獲批後便退回買家印花稅。我們亦備悉有建議指公司可於收購住宅物業時獲豁免繳交買家印花稅，條件是該公司承諾（以銀行擔保或其他擔保）如重建未能於「六年期」內完成，則會繳回獲豁免的買家印花稅。我們認為，稅務局在確實證明取得有關的物業是作重建用途而發展商之後能履行各項豁免條件之前，難以批准豁免買家印花稅。雖然購入有關土地或物業可作重建用途，但同樣地它們亦可被轉售。因此，根據建議的機制，進行重建項目的個人或公司須在取得個別單位時繳交買家印花稅。當有關重建項目在「六年期」內獲得首張佔用許可證時，會被視作已符合退款條件。我們認為條例草案建議的機制可避免濫用的情況，已於維持買家印花稅機制的完整性，及不影響重建項目的運作之間，取得合適平衡。

6. 當局會繼續聆聽議員對此事宜的意見。

#### 豁免由香港永久性居民擁有的公司繳交買家印花稅

7. 有意見提出所有股東為香港永久性居民的公司，可藉明確列出有關豁免的條件，再輔以自我申報機制，從而獲豁免繳交買家印花稅。正如我們於回覆涂謹申議員的意見書時解釋（立法會 CB(1)793/12-13(03) 號文件），我們重申，要求所有公司繳交買家印花稅，與冷卻物業市場及優先照顧香港永久性居民置居需要的政策目標一致，並對達致上述目標非常重要。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。如以股東是否香港永久性居民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。

8. 再者，豁免公司繳交買家印花稅，將會造成漏洞，削弱買家印花稅達致上述政策目標的成效。這是因為如住宅物業由公司持有，則該物業的業權可藉轉移有關公司的擁有權而有效地轉移。公司擁有權可透過多種方法轉移，包括行使

提名、信託聲明書或授權書、配發新股、發行新類別的股份、更改現有股份的權利等。在其中一些方法下（例如配發新股及發行新類別的股份），相關人士並無法律責任通知稅務局有關轉移。在例如執行信託、發行新類別的股份，或更改現有股份的權利等方法下，即使股權已被轉讓，原有的股東表面上或實際上仍然是有關公司的股東；然而，公司的控制權已有效地轉到其他人手上。於上述情況下，如有關人士為了避免繳稅而不向稅務局通報有關的轉移，稅務局根本無從知悉有關權益轉讓的情況。要揭露這些情況，稅務局必須經常地向公司註冊處作出查冊；或向相關人士作深入調查，但這在執行上並不可行。故此，稅務局無從確認股東的自我申報內容的真確性，亦無法作出偵查以確保有關人士遵守其申報，因而令建議的自我申報機制易被濫用。

9. 政府並非假定所有公司必定會濫用豁免以逃避買家印花稅。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，容讓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。

10. 我們亦關注若豁免公司繳交買家印花稅，對當局推出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的。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。若我們豁免股東全屬香港永久性居民的公司繳交買家印花稅，有意擁有多於一個住宅物業的香港永久性居民可以公司名義購買住宅物業而無須繳付買家印花稅；當他們另以個人名義購買住宅物業時，他們又可獲豁免繳納雙倍印花稅。這樣，雙倍印花稅的成效會被削弱。有關人士可免受買家印花稅和雙倍印花稅的措施的影響，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。

11. 就謝偉俊議員問及買家印花稅一方面接受個人買家

作出自我申報，但另一方面卻不接受以自我申報機制豁免由香港永久性居民擁有的公司的建議，我們認為兩個申報機制在被濫用的風險方面存在很大差異。就買家印花稅下個人買家的自我申報而言，機制要求有關的個人買家確認他是代表自己行事。稅務局會基於申報的內容，為該交易文件加蓋印花，有關買家其後須將加蓋了印花的交易文件於土地註冊處註冊，以保障其權益。假如有關買家意圖在不通知稅務局下將有關住宅物業權益轉移予非香港永久性居民，有關權益轉移的文件會因無加蓋印花而不可於土地註冊處註冊。換言之，有關權益轉移將不會得到《土地詳冊條例》(第128章)的保障。因此，我們相信在現行機制下，不會有太大誘因令個人買家願意放棄相關法例保障而濫用該自我申報機制。

12. 然而，建議的公司股東自我申報則很不同。個人買家的自我申報針對現存的事實，有關資料容易被核實。然而，股東的自我申報涉及難以核實的資料，或涉及需要一直保持監察的情況。再者，正如上文第8段提及，如果公司的股東以執行無須加蓋印花的文書轉移公司擁有權（例如配發新股或發行新類別的股份），藉此將物業業權有效地轉移，由於相關人士並無法律責任通知稅務局有關轉移，稅務局無從得悉有關情況。另外，公司股東亦可以作出提名、信託聲明書或授權書方式，有效轉讓股權。上述交易在法律上無須在公可註冊處登記。如有關股東為避免繳稅而不通知稅務局有關轉讓，亦不為有關文書加蓋印花，稅務局將無從知悉有關個案。基於上述情況，公司股東可在無需執行可予徵收印花稅的文書從而避免稅務局得悉有關轉移的情況下，有效把住宅物業權益轉讓予其他人士。這與個人住宅物業的買家的自我申報機制完全不同，因就個人買家而言，其隨後的物業交易會涉及簽訂可予徵收印花稅的文書。

13. 舉例而言，為避免繳交買家印花稅，一名不合資格獲豁免的人士，可安排先將住宅物業出售予由香港永久性居民擁有並受其控制的公司。其後，他可藉無需執行可予徵收印花稅的文書的方式，透過公司股權轉移，有效獲得該公司的控制權。因上文提出的原因，基於執行上的困難，稅務局無從知悉有關個案，亦無法確保有關公司股東遵守其自我申報的條款。

14. 我們亦留意到有意見指為何於《印花稅條例》第 45 條下，稅務局接納法人團體所出的自我申報，但不能接受建議的申報機制以豁免香港永久性居民擁有的公司繳交買家印花稅。如要根據《印花稅條例》第 45 條取得豁免，有關公司必須為相聯法人團體，即其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。而有關法人團體於註冊及運作上皆受到公司法的規管，例如一個法人團體持有另一個法人團體的股本的資料必須在經核數師查核之財務報表中披露，稅務局可以此查證已申報的法人團體相聯的關係。反之，如採納建議的自我申報機制以豁免由香港永久性居民擁有的公司，股東可藉「隱藏文件」轉讓股權，例如無需於公司註冊處註冊的信託聲明。稅務局將無從確保有關人士遵守其自我申報。

#### **豁免於《稅務條例》(第 112 章) 第 88 條下獲豁免繳稅的慈善團體繳交買家印花稅**

15. 《稅務條例》第 88 條容許慈善團體從事與其慈善目的無關的業務。在這條例下，只有慈善團體按其宗旨營運的業務（即該業務是在實際貫徹該機構明文規定的慈善宗旨時經營的；或主要是由該慈善團體的受益人進行的）所獲得的利潤方可獲豁免繳交利得稅。其他從非按其宗旨營運的業務中所得的利潤仍需繳交利得稅（包括單純為該慈善團體籌集資金的業務）。事實上，於《印花稅條例》下，亦只有餽贈予有關慈善團體的物業可獲豁免印花稅。就其他涉及慈善團體的可予徵收印花稅的文書而言，慈善團體須繳交相關的印花稅（包括從價印花稅及轉移住宅物業時涉及的額外印花稅）。豁免慈善團體須繳交買家印花稅，與於當前供應偏緊及而樓市持續熾熱的情況下優先照顧香港永久性居民的置居需要的政策原意並不相符。

16. 經參考現有的從價印花稅及額外印花稅機制後，條例草案建議餽贈住宅物業予於《稅務條例》第 88 條下豁免繳稅的慈善機構，可獲豁免繳交買家印花稅。我們認為條例草案已於照顧慈善機構的需要上取得平衡。

## 額外印花稅及買家印花稅是否合憲

17. 我們已就額外印花稅及買家印花稅一事是否合憲徵詢律政司的意見，其意見概括如下。

18. 我們認為額外印花稅及買家印花稅合憲，並屬《基本法》第 108 條下的合法的徵稅。根據第 108 條，政府可就稅務事宜立法，並交予立法會審議。

19. 當局曾就香港地產代理學會的提問（立法會 CB(1)724/12-13(01) 號文件），解釋買家印花稅制度並不抵觸《基本法》第 25 條（詳見立法會 CB(1)770/12-13(02) 號文件）。我們於有關文件中指出，雖然《基本法》第 25 條規定香港居民在法律面前一律平等，但是上述保障並非絕無例外地要求絕對平等。在有充分理據支持的情況下，可以在法律上處以不同的待遇。就此，如不同的待遇是為了達致一個合乎情理的目標，並與該合乎情理的目標有合理的關連，且不超過為達致該目標所需要的程度，有關的待遇差別便屬有理據支持。

20. 就買家印花稅而言，豁免香港永久性居民的建議，旨在於當前供應偏緊而樓市持續熾熱的非常時期下，優先照顧與香港有緊密連繫的香港永久性居民的置居需要，此目標合乎情理。我們認為有實際需要給予香港永久性居民與其他香港居民不同的待遇。豁免香港永久性居民繳交買家印花稅會削弱措施本身在達致上述目標方面的效力。我們亦已解釋不支持豁免由香港永久性居民擁有的公司繳交買家印花稅的原因。我們認為有關的豁免安排與該合乎情理的目標有合理的關連，做法亦不超過達致該目標所需要的程度。

21. 額外印花稅的目標具合法性。有關措施旨在藉打擊短期投機活動，防止住宅物業市場繼續升溫，以免為宏觀經濟及金融體系的穩定帶來重大風險；並確保樓市健康平穩發展，以促進本港的可持續發展。徵收額外印花稅可合理達致其宗旨。事實上，額外印花稅自 2010 年 11 月推出以來，一直有效打擊短期投機活動。鑑於物業市場的持續熾熱情況，我們對額外印花稅作出了檢討。我們認為有必要進一步加強額外印花稅，以更有效遏抑投機及短期投資活動。我們認為

額外印花稅及加強額外印花稅並不超出為達致有關目標所需要的程度。

22. 我們強調，有關需求管理措施，包括額外印花稅及買家印花稅，屬於非常時期下的非常措施。我們會繼續密切監察私人住宅物業市場，並會在合適時間考慮撤銷有關措施。

**運輸及房屋局**  
**2013年4月**