

**政府當局對《2012年印花稅（修訂）條例草案》委員會
於2013年2月18日會議上所提事項作出的回應**

我們已因應團體代表就《2012年印花稅（修訂）條例草案》發表的主要意見及其提交的書面意見書作出回應（詳見2013年3月8日發出的立法會 CB(1) 692/12-13(01)號文件）。我們對於香港律師會、香港產業交易法律學會有限公司，以及香港銀行公會提交的意見書的回應現撮錄於附件，以供法案委員會委員參閱。

運輸及房屋局

2013年4月

政府當局就香港律師會、香港產業交易法律學會有限公司，以及香港銀行公會提交的
意見書中所提事項的回應

所提事項	政府當局的回應
香港律師會	
<p>1. 要求政府當局審視買家印花稅擬達到的目的，並分析買家印花稅／額外印花稅在特定時限內的成效。</p>	<p><u>買家印花稅</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 買家印花稅的目的，是於當前供應偏緊的情況下，優先滿足香港永久性居民（相對於非香港永久性居民而言）的置居需要。 ◆ 買家印花稅於2012年10月26日公布後，已明顯減低非本地買家的需求。稅務局的印花稅數據顯示，涉及非本地個人及公司買家（包括本地及非本地公司）的住宅交易，於2013年1月已下跌至318宗，僅佔交易總數的4.5%，相比2012年1月至10月期間（即買家印花稅公布前）每月平均1 089宗（或13.6%）大幅下降。 <p><u>額外印花稅</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 額外印花稅旨在藉打擊短期投機活動，防止住宅物業市場繼續升溫，以免對本地宏觀經濟及金融體系的穩定造成重大風險；同時，亦確保住宅物業市場健康平穩發展，以促進本港的可持續發展。 ◆ 鑑於物業市場持續熾熱，我們已就於2010年11月推出的額外印花稅進行檢討。 ◆ 在2012年首九個月期內，即於2012年10月推出的新需求管理措施

所提事項	政府當局的回應
	<p>之前，平均每月有15宗在12個月內轉售（包括確認人轉售）的額外印花稅個案。同期在12至24個月內轉售的額外印花稅個案數目較高，平均每月有102宗。再者，有關個案的數字持續上升，由2012年3月的83宗上升至2012年9月的218宗。這是因為有陸續有在額外印花稅實施後早期購入的物業已被持有接近一年，因而可避免繳交較高的額外印花稅。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 因應現時供應偏緊的情況，我們認為有需要進一步遏抑投機及短期投資活動。事實上，加強後的額外印花稅在2012年年底時對住宅物業市場產生降溫作用。在炒賣活動及非本地需求大幅減少的情況下，2012年11月及12月的成交急跌。具體來說，2013年1月住宅物業的短期易手個案（包括未正式完成交易之前的轉售及購入單位後24個月內轉售的個案）跌至只有245宗（佔總成交數目的3.4%），遠低於1997年至2010年1 570宗（17.1%）的長期平均數字。 ◆ 事實上，我們注意到其他地區亦有因應其實際情況，制訂與物業市場相關的措施。例如新加坡已加強其「賣方印花稅」（類似香港的額外印花稅），以涵蓋四年內轉售的住宅物業交易。
<p>2. 釐清印花稅（包括買家印花稅）可否在以下情況豁免：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 相關住宅物業在實益權益沒有變更的情況下更 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 根據擬議《2012年印花稅（修訂）條例草案》（下稱《條例草案》）第29CB(12)及第29DB(13)條，如有關文書無須根據《印花稅條例》（第117章）第1(1A)類及第1(1)類予以徵收印花稅，該文書亦無須予以徵收買家印花稅。 ◆ 根據《印花稅條例》第27(5)條，為達成新受託人的委任而訂立任

所提事項	政府當局的回應
<p>換受託人，而不論新委任的受託人是香港永久性居民、非香港永久性居民或公司；</p> <ul style="list-style-type: none"> • 相關住宅物業在實益權益沒有變更的情況下更換受託人，而不論其實益擁有人是否香港永久性居民；以及 • 受託人在無代價的情況下分發利益至受益人，而不論受益人的身分或居留權為何。 	<p>何文書，以及／或所轉易的不動產的實益權益並無據之而轉移，該文書無須根據第1(1A)類及第1(1)類予以徵收印花稅，亦因此不會予以徵收買家印花稅。</p>
<p>3. 根據《條例草案》，若《印花稅條例》所指的買家為非香港永久性居民，則不論實益權益誰屬，均須繳納買家印花稅。不過，這點並不正確，因為印花稅法例就一切其他目的而言，始終着眼於實益權益。香港永</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 買家印花稅的目的，是於當前住宅物業市場供應偏緊的情況下，優先滿足香港永久性居民（相對於非香港永久性居民而言）的置居需要。為此，我們建議，除了在《條例草案》所訂的豁免條件的情況下，任何人購置住宅物業均須繳納買家印花稅，除非該買家是代表其本人行事的香港永久性居民。 ◆ 對於未成年或精神上無行為能力的香港永久性居民而言，由於其沒有達成具法律約束力的協議的能力，實際上必須由另一人代其行事。《條例草案》建議，為保障這類未成年或精神上無行為能力

所提事項	政府當局的回應
<p>久性居民利用合法的保護資產安排持有其物業，並將有關安排知會印花稅署時，不應受到不利的對待。反觀擬議的買家印花稅，其處理方式只會使相關安排和豁免條件變得複雜，有違政府希望更多信託業務在香港進行的既定政策。</p>	<p>的人作為香港永久性居民的權利，其受託人或監護人應獲豁免繳納買家印花稅。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 至於更換受託人或轉移權益至受益人而進行的移轉安排，按上文第(2)項所述，無須繳納買家印花稅。
<p>4. 釐清下述與「祖」和「堂」傳統中式信託有關的事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 「祖」或「堂」成員的出生和離世，會否構成須繳納買家印花稅的物業或權益移轉？ ● 倘「祖」或「堂」（其成員同時包括香港永久性居民和非香港永久性居民）取得住宅物業，須否 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 「祖」和「堂」的功能，與普通法下的信託安排相若。在 <i>Tang Yau Yi Tong</i> 及另一人訴 <i>Tang Mou Shau Tso</i> 及其他人 [1996] 2 HKC 471 第 481 頁 G 段中，上訴法庭裁定「祖」和「堂」並非法律實體。因此，「祖」和「堂」均不被視為法人團體。 ◆ 然而，鑑於「祖」和「堂」以信託模式運作，其取得住宅物業，明顯是為其成員及代表其成員行事，因此須予徵收買家印花稅。 ◆ 由於「祖」或「堂」男性後裔的出生或離世，並不涉及任何文書執行，因此無須予以徵收印花稅。

所提事項	政府當局的回應
<p>就此繳納買家印花稅？</p> <ul style="list-style-type: none"> 「祖」或「堂」會否因為被視為屬法人團體性質，而不符合任何豁免買家印花稅的資格？ 	
<p>5. 應把「近親」豁免的範圍，擴大至涵蓋祖父母及外祖父母、孫及外孫、孫女及外孫女、女婿，以及媳婦。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 我們在考慮買家印花稅的豁免安排時，參考了額外印花稅的現行豁免安排。擬議的「近親」豁免安排，採用與額外印花稅制度相同的原則，即涉及(a)有血緣關係或有半血緣關係，或(b)有領養或繼養關係的人的交易，均可獲得豁免。政府當局認為，擬議的豁免安排可在照顧市民的真正置業需要與堵塞避稅的漏洞以確保買家印花稅成效之間，取得合適平衡。
<p>6. 應為屬於一般用以重新分配遺產的家庭協議書提供豁免。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 依據遺囑或無遺囑繼承法所進行的住宅物業轉讓，無須繳納印花稅（包括買家印花稅）。 不過，遺產受益人可能會偏離遺囑或無遺囑繼承法所指定的安排，按其意願協議重新分配有關遺產。在部分情況下，受益人甚至會利用公司作為接受獲分配的遺產的工具。以這種方式把遺產再分配，往往可令遺產受益人的分配所得，超出其根據遺囑或無遺囑繼承法所訂明的繼承權益。在這情況下，有關遺產受益人須就超出的權益繳納印花稅。因此，這一類無償產權處置亦須予徵收印花稅。

所提事項	政府當局的回應
<p>7. 在沒有收到通知的情況下，投標期跨越 2012 年 10 月 27 日（即推出買家印花稅當日）或之後的標書須予徵收買家印花稅並不公平，因為這些標書並沒有把額外印花稅的因素計算在內。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 買家印花稅有必要在公布後馬上生效，以確保在措施公布與生效期間，不會有人可以從中取利。 ◆ 如發展商從政府取得土地，並不須繳納印花稅。因為發展商一般會通過公開拍賣或招標後訂立的「賣地條件書」，或換地時訂立的「換地條件書」，從政府取得土地，而兩者均不是印花稅制度下可予徵收印花稅的文書。
<p>8. 為盡量減少對物業重建造成干擾，倘發展商已取得住宅地段 30% 的不可分割份數，而該地段樓齡不少於 30 年，有關發展商應可獲豁免買家印花稅。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 《條例草案》有就買家印花稅制訂退回稅款機制，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），均可獲豁免繳納買家印花稅，但有關的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，原則上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，可視為已完成重建。倘整個重建項目涉及多於一張佔用許可證，有關發展商在六年內取得第一張佔用許可證，亦可視為已完成重建。 ◆ 我們必須強調，建議的「六年期」並非隨意訂定。我們在擬訂這項建議時已參考《土地（為重新發展而強制售賣）條例》。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。我們亦有參考批地文件所載的建築規約。發展

所提事項	政府當局的回應
	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 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，得視作已符合退款條件，並可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。事實上，有關機制已靈活配合重建的實際運作。 ◆ 稅務局在取得實質證據，以證明所取得的物業是作重建用途，而發展商其後亦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，但其亦可轉售。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，便可視作已符合退款條件。我們認為《條例草案》建議的機制，可避免濫用情況，並在維持買家印花稅機制的完整性與不影響重建項目的運作之間，取得合適平衡。
<p>9. 釐清分劃物業須否繳納買家印花稅。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 住宅物業的分劃或其分劃協議，受《印花稅條例》第27和第29F條所規限，並會因應其實際情況，須參照該條例第25(7)或第29C(10)條所載的金額代價，繳納印花稅及買家印花稅(如適用)。
<p>10. 釐清《條例草案》第29CC(1)及第29CC(2)條是否涵蓋以住宅物業(「首個物業」)交換非</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 《條例草案》第29CC(1)及第(2)條均適用於以任何不動產交換任何其他的不動產。在所指的情況中，首個物業和第二個物業構成交換的標的。就買家印花稅而言，稅務局會把該項交易視為以住宅物業交換住宅物業。在這情況下，有關的交換契據受《印花稅

所提事項	政府當局的回應
住宅物業連同住宅物業（統稱「第二個物業」）。	條例》第29F條所規限，並得依據擬議《條例草案》第29CC(2)條的規定，按有關的金額代價予以徵收買家印花稅。
11. 就擬議《條例草案》第29CC(1)條（關於以住宅物業交換非住宅物業），以及擬議《條例草案》第29CC(2)條（關於以住宅物業交換任何其他住宅物業）在買家印花稅方面的分別，釐清有關的法律依據。	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 《條例草案》第29CC(1)條是一項反避稅條文，針對非香港永久性居民買家首先取得一項非住宅物業（無須繳納買家印花稅），然後以該物業交換另一市值相若的住宅物業。在這情況下，由於金額代價的款額通常遠低於有關住宅物業的市值，如果買家印花稅只按為達到相等價值而付出的代價徵收，非香港永久性居民買家便可藉此逃避繳納或大幅減少所須繳納的買家印花稅。
12. 就沒有賦予即時或自動出售物業的權利的「一般按揭」，釐清須否徵收買家印花稅。	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 我們一直認為，根據《印花稅條例》第29A(1)(c)條，有關住宅物業的「一般按揭」並不符合「買賣協議」的定義，因為這類文書沒有賦予即時或自動出售物業的權利，而承按人只會在按揭人未能償還按揭貸款的情況下行使其權利。因此，政府當局認為這類文書不屬於買賣協議，因而不須徵收任何印花稅（包括買家印花稅）。 ◆ 不過，應注意的是，偽裝成按揭（例如包含不可撤銷授權書）的文書，由於不只為貸款提供抵押，而且亦明確地授予或隱含立即或自動處置住宅物業的權利，因此得視為買賣協議，並須予以徵

所提事項	政府當局的回應
	收印花稅及買家印花稅（如適用）。
<p>13. 稅務局應就車位的處理事宜提供進一步指引。例如，倘批地文件有條款規定，發展項目的車位只可供該同一項目的單位買家承購，在這情況下購置的車位，會否視作單位的一部分處理，因而須徵收買家印花稅？</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 涉及住宅物業的買賣交易須徵收買家印花稅，而車位會否視為有關住宅物業的一部分，須視乎每宗個案的個別情況而定。 ◆ 一般而言，倘住宅物業和車位是作為一整個單元購置，而不可分拆獨立承購，應就取得該住宅物業和車位的文書按整項交易的總金額徵收買家印花稅。不過，倘車位與住宅單位是分開而各自獨立的物業，且車位的佔用許可證沒有批准其可作住宅用途，則用以購置該車位的文書無須予以徵收買家印花稅。
<p>14. 釐清就印花稅（包括買家印花稅）而言，根據政府批地文件／政府租契、佔用許可證、公契，或其他相關文書而限作酒店用途的物業的買賣，會否被視作住宅物業處理。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 根據《印花稅條例》第29A(1)條的定義，住宅物業指「不屬於非住宅物業的不動產」。至於「非住宅物業」則指任何「不動產，而根據以下文書的現有條件： <ul style="list-style-type: none"> (a) 一份政府租契或政府租契協議； (b) 一份《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，

所提事項	政府當局的回應
	<p>該不動產在與其有關的政府租契年期內或在與其有關的已協定政府租契年期內（以適用者為準），任何時間均不得全部或部分用作住宅用途。」</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 住宅物業和非住宅物業的分類，是按照批准用途而非實際用途而定。根據上述任何文件不得全部或部分用作住宅用途的物業，均被視為非住宅物業。
<p>15. 投資買家透過公司實體擁有物業，以取得最大的稅務優惠，在香港是常見的做法。倘投資物業的公司實體的所有股東均為香港永久性居民，並代表自己行事和只持有一類股份，政府當局在這情況下應考慮給予這類公司實體豁免。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 公司需要繳交買家印花稅的做法，與買家印花稅冷卻樓市並優先照顧香港永久性居民的置居需要的政策原意一致，並對達到上述政策原意有必要性。故此，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，因應投資買家透過公司實體擁有物業可取得最大的稅務優惠，因而應豁免公司買家繳納買家印花稅的做法並這建議不合適。在法律上，公司是一個實體，獨立於其股東。在香港的法律框架之下，一直以來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。 ◆ 此外，即使設立建議的自我申報機制，有關做法亦未能杜絕香港永久性居民股東透過作出提名、信託聲明書或授權書、配發新股、發行新類別的股份等方法，把住宅物業的權益轉讓予非香港永久性居民股東，以逃避繳納買家印花稅。股權經轉讓後，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。

所提事項	政府當局的回應
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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、買家印花稅和增加從價印花稅，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。在雙倍從價印花稅的制度下，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從價印花稅時，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，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；與此同時他們另以個人名義購買住宅物業時，又可獲豁免繳納雙倍印花稅；這樣，有關人士便可免受買家印花稅和雙倍印花稅兩項措施的影響，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。 ◆ 鑑於上述情況，我們認為純粹因為公司股東屬香港永久性居民而豁免徵收買家印花稅的做法，並不合適。
<p>16. 根據擬議《條例草案》第 29CB(4)至(6)條，住宅物業的非香港永久性居民買家可於特定情況下獲豁免，例如其取得的物業乃用以替代其另一根據某些條例已予售</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 我們備悉有關意見，並會小心研究有關建議。

所提事項	政府當局的回應
<p>賣或收回的住宅物業。不過，有關係文似乎並未列出所有有關條例。就此，請政府當局列出所有有關條例，包括《地下鐵路(收回土地及有關規定)條例》(第 276 章)、《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)、《鐵路條例》(第 519 章)，以及《分劃條例》(第 352 章)，以釐清相關的豁免安排。</p>	
<p>17. 根據建議，未能繳納買家印花稅的罰款定為物業價值的 1.5 倍(即 15% x 10 倍)，實在過於苛刻，而且超乎比例。政府當局雖已指出印花稅署署長可視乎每宗個案的案情酌情減免罰款，但並沒有承諾為印花稅</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 根據《印花稅條例》第 9(1)條，可予徵收印花稅的文書如未能在指定期限內提交以加蓋印花，印花稅署署長可就逾期加蓋印花徵收罰款，款額可達所須繳納的印花稅款額的 10 倍。該項罰則適用於所有各類可予徵收印花稅的文書，並非只限於可予徵收買家印花稅的物業文書。 ◆ 根據《印花稅條例》第 9(2)條，印花稅署署長可減免因逾期加蓋印花而須予繳付的全部或部分罰款。雖然減免罰款是一項酌情行使的權力，須視乎每宗個案的個別情況作出考慮，但印花稅署署長已在政府網站上公布有關的一般指引。就主動披露的個案而

所提事項	政府當局的回應
<p>署署長提供任何運用該項酌情權的指引，令有關制度缺乏透明度。</p>	<p>言，倘延誤並非蓄意造成，印花稅署署長通常會考慮延誤時間，按減免率(14%)徵收罰款，而罰款額的下限為500元。如發現第二次或重複多次逾期加蓋印花的情況，罰款則會加重。</p>
<p>18. 《條例草案》對香港永久性居民的定義，未能解決非中國籍人士基於《入境條例》(第115章)附表1第7條而可能會喪失其香港永久性居民身分的實際問題(例如連續36個月或以上不在香港)。這方面的法律問題十分複雜，期望律師核實買家是否香港永久性居民，或是否有權擁有香港永久性居民身分，對律師並不公平。就買家印花稅而言，請政府當局考慮提供核實香港永久性居民身分的措施，並提醒公眾注意《入境條例》附表1</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 於擬議的買家印花稅的加蓋印花安排下，除(a)非香港永久性居民及／或(b)代表他人取得物業的人士外，所有住宅物業的買家均須 <ul style="list-style-type: none"> — 作出法定聲明，以申報其為香港永久性居民，且以其個人身分取得有關物業；以及 — 在有需要的情況下，提供確認其香港永久性居民身分的證明文件。 ◆ 買家的居民身分和在購置物業時以何身分行事，在一定程度上是其本人所知的事情。政府當局建議，所有代表其本人行事的香港永久性居民買家，或代表未成年人士或精神上無行為能力人士行事的任何受託人或監護人，均須以法定聲明作出申報。上述建議於確保印花稅制度的運作效率，及執行擬議法例規定印花稅署署長須在信納買家的居民身分及其在交易中以何身分行事後才可接納有關的物業交易無須予以徵收買家印花稅的要求之間，取得平衡。 ◆ 政府當局認為，既然買家須按上述機制作出申報，因此在核實買家的居民身分及其在交易中以何身分行事方面，均不會對律師或銀行構成過度負擔。

所提事項	政府當局的回應
第 7 條的相關規定。	
<p>19. 根據《印花稅條例》第 15 條，倘買家未能就可予徵收印花稅的買賣協議支付買家印花稅，而賣方又希望於法庭出示有關的買賣協議，則賣方必須承擔買家印花稅，否則有關的買賣協議不得被接納為證據，同時可能會令物業的業權留下污點。由於賣方在交易過程中並無犯錯，因此當賣方須按法律而出示文件時，政府當局應把第 15 條剔除出買家印花稅的適用範圍以外。</p>	<p>◆ 不接納作為證據，與及須就未繳稅款負上民事責任（須由執行文書或使用文書的人或人等所共同及個別承擔），是《印花稅條例》下用以制裁未能就可予徵收印花稅的文書繳納印花稅或所繳稅款金額不足的行爲的主要實際措施。政府當局備悉團體代表的關注，並會考慮有關建議。</p>
香港產業交易法律學會有限公司	
20. 相信額外印花稅已在一	◆ 意見備悉。

所提事項	政府當局的回應
<p>定程度上令住宅市場的熾熱程度有所下降，並有助管控投機活動，確保住宅物業市場健康平穩發展；同時亦支持政府當局加強額外印花稅，使之更具成效。</p>	
<p>21. 關注買家印花稅或會違反《基本法》，特別是《基本法》第 105 及第 106 條¹。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 我們認為買家印花稅符合《基本法》。買家印花稅屬合法的徵稅，受《基本法》第108條²規管，而非第105/第106/第115條¹。 ◆ 從現時的情況來看，住宅物業供應緊張、利率超低及外地資金不斷湧入，以致住宅物業市場持續升溫，而住宅物業市場與實體經濟的發展步伐明顯並不一致。樓價已升至超出市民可負擔的水平，資產市場的泡沫風險亦大為上升。 ◆ 有鑑於上述情況，財政司司長於2012年10月26日公布新的需求管理措施，包括引入買家印花稅。買家印花稅旨在於當前供應偏緊的情況下，優先滿足香港永久性居民（相對於非香港永久性居民

¹ 香港產業交易法律學會有限公司在其意見書中提出買家印花稅或會違反有關自由貿易的《基本法》第 106 條。我們留意到，《基本法》第 106 條事實上與香港特別行政區保持財政獨立等事宜相關，而《基本法》第 115 條則列明香港特別行政區實行自由貿易政策，保障貨物、無形財產和資本的流動自由。

² 基本法第 108 條列明「香港特別行政區實行獨立的稅收制度。香港特別行政區參照原在香港實行的低稅政策，自行立法規定稅種、稅率、稅收寬免和其他稅務事項。」

所提事項	政府當局的回應
	<p>而言)購置居所的需要;防止住宅物業市場繼續升溫,以免對宏觀經濟及金融體系的穩定造成重大風險;以及確保樓市健康平穩發展,因為這對於香港的整體可持續發展至關重要。豁免香港永久性居民買家的建議,則旨在優先照顧與香港有緊密連繫人士購置居所的需要,做法合理而適當。如非香港永久性居民的居港人士置業亦獲得豁免,將會削弱措施的成效。現時的豁免安排,已可合理地確保措施達到其合法目的,而且做法亦不超過所需要的程度。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 我們強調,有關的需求管理措施(包括買家印花稅),均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。
<p>22. 印花稅署署長將規定買家(非香港永久性居民,以及代表非香港永久性居民購置物業的香港永久性居民除外)作出法定聲明,申報本身是否香港永久性居民,以及是否代表非香港永久性居民購置物業。這項程序會不必要地浪費時間和成本。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 買家的居民身分(即是否香港永久性居民)及其在住宅物業交易中的身分(即代表自己行事或以受託人身分代表其他人行事),是決定有關交易須否徵收買家印花稅的主要因素。 ◆ 買家的居民身分和在購置物業時以何身分行事,在一定程度上是其本人所知的的事情。政府當局建議,所有代表其本人行事的香港永久性居民買家,或代表未成年人或精神上無行為能力人士行事的任何受託人或監護人,均須以法定聲明作出申報。上述建議旨在確保印花稅制度的運作效率,及執行擬議法例規定印花稅署署長須在信納買家的居民身分及其在交易中以何身分行事後才可接納有關的物業交易無須予以徵收買家印花稅的要求之間,取得平

所提事項	政府當局的回應
	衡。
<p>23. 擬議《條例草案》第29CB條和第29DB條給予非香港永久性居民的豁免，對香港永久性居民極不公平，亦為雙方造成不必要的緊張關係。由於政府不能為由香港永久性居民真正持有的有限公司提供類似的豁免安排，該兩項條文應予撤銷。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 我們的政策原意，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。在法律上，公司是一個實體，獨立於其股東。在香港的法律框架之下，我們一直以來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。 ◆ 此外，即使設立建議的自我申報機制，有關做法亦未能杜絕香港永久性居民股東透過作出提名、信託聲明書或授權書、配發新股、發行新類別的股份等方法，把住宅物業的權益轉讓予非香港永久性居民股東，以逃避繳納買家印花稅。股權經轉讓後，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。 ◆ 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、買家印花稅和增加從價印花稅，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。在雙倍從價印花稅的制度下，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從價印花稅時，我們不會把香港永久性的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，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，而

所提事項	政府當局的回應
	<p>同時他們另以個人名義購買住宅物業時，又可獲豁免繳納雙倍印花稅。這樣，有關人士便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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 鑑於上述情況，我們認為純粹因為公司股東屬香港永久性居民而豁免徵收買家印花稅的做法，並不合適。 ◆ 就其他豁免而言，我們在考慮買家印花稅的豁免安排時，已參照額外印花稅的現行安排。我們認為建議的豁免安排已可滿足公眾的實際需要。
<p>24. 根據擬議第 29A(1)條的定義，香港永久性居民指持有有效香港永久性居民身分證的人士。律師除以書面方式向人事登記處處長核實外，無法判斷身分證是否有效。有關安排手續繁複、耗時，而且會招致額外成本。此外，律師在若干情況下，亦難以就其當事人是自己購置物業或代人購置物業，</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 於擬議的買家印花稅的加蓋印花安排下，除(a)非香港永久性居民及／或(b)代表他人取得物業的人士外，所有住宅物業的買家均須 <ul style="list-style-type: none"> — 作出法定聲明，以申報其為香港永久性居民，且以其個人身分取得有關物業；以及 — 在有需要的情況下，提供確認其香港永久性居民身分的證明文件。 ◆ 買家的居民身分和在購置物業時以何身分行事，在一定程度上是其本人所知的事情。政府當局建議，所有代表其本人行事的香港永久性居民買家，或代表未成年人士或精神上無行為能力人士行事的任何受託人或監護人，均須以法定聲明作出申報。上述建議於確保印花稅制度的運作效率，及執行擬議法例規定印花稅署

所提事項	政府當局的回應
<p>給予合適的法律意見。</p>	<p>長須在信納買家的居民身分及其在交易中以何身分行事後才可接納有關的物業交易無須予以徵收買家印花稅的要求之間，取得平衡。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 政府當局認為，既然買家須按上述機制作出申報，因此在核實買家的居民身分及其在交易中以何身分行事方面，均不會對律師或銀行構成過度的負擔。
<p>25. 當局草擬有關買家印花稅的條文時，應規定買家印花稅適用於若干類型的交易，而非適用於所有交易並給予若干豁免。事實上，香港永久性居民買家遠較非香港永久性居民買家為多，因此，規定他們須證明自己無須繳納買家印花稅的做法並不公平。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 買家印花稅的目的，是於當前住宅物業市場供應偏緊的情況下，優先滿足香港永久性居民購置居所的需要。為此，我們建議，在不抵觸《條例草案》所訂豁免條件的情況下，任何人購置住宅物業均須繳納買家印花稅，除非該買家是代表其本人行事的香港永久性居民。因此，我們須規定香港永久性居民： <ul style="list-style-type: none"> — 作出法定聲明，以申報其為香港永久性居民，且以其個人身分取得有關物業；以及 — 在有需要的情況下，提供確認其擁有香港永久性居民身分的證明文件。
<p>26. 在不影響有關撤銷非香港永久性居民豁免的建議的情況下，有關替代物業的豁免安排亦應</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 非香港永久性居民可能會並非出於本身意願而被迫出售或放棄其住宅物業，並須重新購買物業。為紓解屬非香港永久性居民在此情況下的困難，他們重新購置物業可獲豁免繳納買家印花稅。我們認為將此豁免申延至包括在法庭頒令前達成的買賣協議的建

所提事項	政府當局的回應
<p>蓋已按《土地（重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章）提出申請，但未獲法庭頒令執行的買賣協議（例如經調解達成的協議）。同樣地，有關豁免安排亦應適用於其他按法庭命令購置或轉讓的物業。</p>	<p>議，與我們的原意並不一致。</p>
<p>27. 戰前樓宇業主或會因缺乏資源，未能遵照按《已拆卸建築物（原址重新發展）條例》（第 337 章）第 4 條發出的通知書進行重建，以致被迫出售其物業。有關業主理應獲給予有關購買替代物業的豁免。</p>	<p>◆ 我們備悉有關意見，並會小心研究有關建議。</p>
<p>28. 釐清《條例草案》第 29CC(1)及第 29CC(2)條是否涵蓋以住宅物業</p>	<p>◆ 擬議《條例草案》第 29CC(1)及第(2)條均適用於以任何不動產交換任何其他的不動產。在所指的情況中，首個物業和第二個物業構成交換的標的。就買家印花稅而言，稅務局會把該項交易視為</p>

所提事項	政府當局的回應
<p>(「首個物業」) 交換非住宅物業連同住宅物業 (統稱「第二個物業」)。</p>	<p>以住宅物業交換住宅物業。在這情況下，有關的交換契據受《印花稅條例》第29F條所規限，並得依據擬議《條例草案》第29CC(2)條的規定，按有關的為達到相等價值而付出的代價予以徵收買家印花稅。</p>
<p>29. 擬議《條例草案》第29DD條應修訂為：(a) 空置用地的買家，可獲退回買家印花稅稅款；以及(b)就《已拆卸建築物(原址重新發展)條例》(第337章)所適用的物業而言，其發展商若進行重建亦可獲退回買家印花稅稅款。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 《條例草案》設有買家印花稅退回稅款機制，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)，均可獲豁免繳納買家印花稅，但有關的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，原則上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，可視為已完成重建。倘整個重建項目涉及多於一張佔用許可證，有關發展商在六年內取得第一張佔用許可證，亦可視為已完成重建。 ◆ 根據建議的修訂，購買可予徵收買家印花稅的空置用地可獲退回稅款，但必須符合有關「六年期」的規定。 ◆ 根據《已拆卸建築物(原址重新發展)條例》(第337章)，凡重新發展通知書已就某物業送達，屋宇署署長可向物業擁有人送達命令，規定重建該址。倘有關重建項目是由擁有人進行，並沒有涉及住宅物業的買賣，則無須繳納買家印花稅。倘有關重建項目涉及住宅物業的買賣，則上述退回稅款機制可因應實際情況而適用。
<p>30. 支持財政司司長可藉發</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 這個機制可確保有需要時可靈活參照市況及時調整稅率至合適水

所提事項	政府當局的回應
出公告修訂額外印花稅和買家印花稅的稅率。	平（必要時可調整為零）。
香港銀行公會	
31. 繳納額外印花稅的責任只應在於賣方。上述建議若不獲接納，賣方應完全負責繳納因代價款額不足而須補加的任何額外印花稅。	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 印花稅是根據文書而徵收的一項稅種。按現行《印花稅條例》，一份可予徵收印花稅的文書的簽約各方，均有共同及分別承擔繳稅的責任。此原則適用於樓宇的買賣合約和租賃合約。
32. 《條例草案》應加入適當條文，以釐清繳納增加的額外印花稅的責任不應使有關住宅物業受法律和債權問題影響，其業權亦不應受到影響；或可考慮另一方案，加入條文保障以有值代價進行住宅物業交易的真誠買家（包括承按人）。	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 不接納作為證據，與及須就未繳稅款負上民事責任（須由執行文書或使用文書的人或人等所共同及個別承擔），是《印花稅條例》下用以制裁未能就可予徵收印花稅的文書繳納印花稅或所繳稅款金額不足的行為的主要實際措施。政府當局備悉團體代表的關注，並會考慮有關建議。

所提事項	政府當局的回應
<p>33. 擬議《條例草案》第29DB(8)(c)的用字，跟稅務局網頁《常見問題》一欄內問題9第(vi)項並不一致。前者應予修訂，以釐清屬《稅務條例》(第112章)第2條所指的財務機構的承按人，或該承按人委任的接管人，若透過轉易契接收或轉讓承按的住宅物業，均應獲豁免買家印花稅。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 稅務局網頁上《常見問題》第9條指屬《稅務條例》(第112章)第2條所指的財務機構的承按人，透過轉易契取得已承按的住宅物業，或透過轉易契獲轉讓已承按的住宅物業，均無須繳納買家印花稅。這與《條例草案》第29DB(8)(c)條一致。
<p>34. 在擬議《條例草案》第29DB(8)(c)條內，並沒有明文規定其所指的承按人必須為有關已承按物業的承按人。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 我們備悉有關意見，並會小心研究有關建議。
<p>35. 政府應就擬議《條例草案》第29DB(8)(c)條舉例說明其所指的豁免範</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 擬議《條例草案》第29DB(8)(c)條適用於以下情況：住宅物業抵押人無法償還按揭貸款，而須將已承按物業轉讓予屬《稅務條例》第2條所指的財務機構的承按人或其委任的接管人。

所提事項	政府當局的回應
圍。	
<p>36. 為與擬議《條例草案》第 29DB(8)條一致，擬議《條例草案》第 29CB 條應加入對等條文，規定將已承按物業售予承按人（即屬《稅務條例》第 2 條所指的財務機構）或其委任的接管人的買賣協議，應獲豁免買家印花稅。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 據我們了解，承按人只可藉轉易契取得或獲轉讓已承按的物業，故並不需要加入建議的條文。
<p>37. 政府應明確表示《條例草案》或任何行政措施，均不會就核實買家／抵押人的香港永久性居民身分方面，向銀行施加額外的法律義務或責任。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 於擬議的買家印花稅的加蓋印花安排下，除(a)非香港永久性居民及／或(b)代表他人取得物業的人士外，所有住宅物業的買家均須 <ul style="list-style-type: none"> - — 作出法定聲明，以申報其為香港永久性居民，且以其個人身分取得有關物業；以及 — 在有需要的情況下，提供確認其香港永久性居民身分的證明文件。 ◆ 買家的居民身分和在購置物業時以何身分行事，在一定程度上是其本人所知的的事情。政府當局建議，所有代表其本人行事的香港

所提事項	政府當局的回應
	<p>永久性居民買家，或代表未成年人士或精神上無行為能力人士行事的任何受託人或監護人，均須以法定聲明作出申報。上述建議於確保印花稅制度的運作效率，及執行擬議法例規定印花稅署署長須在信納買家的居民身分及其在交易中以何身分行事後才可接納有關的物業交易無須予以徵收買家印花稅的要求之間，取得平衡。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 政府當局認為，既然買家須按上述機制作出申報，因此在核實買家的居民身分及其在交易中以何身分行事方面，均不會對律師或銀行構成過度的負擔。
<p>38. 為保障承按銀行和日後其他以有值代價交易的真誠買家的利益，《條例草案》應釐清倘因買家／抵押人進行詐騙而未能繳納買家印花稅，有關住宅物業不應受任何法律和債權問題影響，其業權亦不應受到影響。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 不接納作為證據，與及須就未繳稅款負上民事責任（須由執行文書或使用文書的人或人等所共同及個別承擔），是《印花稅條例》下用以制裁未能就可予徵收印花稅的文書繳納印花稅或所繳稅款金額不足的行爲的主要實際措施。政府當局備悉團體代表的關注，並會考慮有關建議。政府當局察悉團體代表的關注，並會考慮有關建議。