

當局對有關買家印花稅對 重建活動的影響的意見書作出的回應

本文件旨在回應立法會秘書處於 2013 年 4 月 3 日轉介予當局，由鄭俊庭先生於 2013 年 2 月 28 日發出（立法會 CB(1)808/12-13(01)號文件）及專業人士關注組於 2013 年 3 月 6 日發出（立法會 CB(1)808/12-13(02)號文件），有關買家印花稅對重建活動的影響的意見書。

就重建退回買家印花稅的機制

2. 買家印花稅的政策目的是不窒礙重建。《2012 年印花稅（修訂）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已參考《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。我們亦有參考批地文件所載的「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。事實上，有關機制已靈活配合重建的實際運作。

有關提早退回已繳付的買家印花稅的建議

5. 我們備悉鄭先生建議提早於當完成拆卸原有舊樓後便退回買家印花稅。我們亦備悉專業人士關注組建議於有關發展商在取得八成有關業權後，或當拆卸原有舊樓後及地基工程進行時，便可獲退回已繳的買家印花稅。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。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，並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。

運輸及房屋局
2013年3月