

當局對《2012年印花稅（修訂）條例草案》委員會  
於2013年4月22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23日的信件上提出的事宜（立法會CB(1)925/12-13(03)號文件）。

就重建退回買家印花稅的機制

2. 正如我們於立法會文件CB(1)893/12-13(01)中解釋，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），可申請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。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，並可申請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。

3. 按我們現時的建議，如法人團體從其相聯法人團體取得住宅物業作重建用途，前者可申請退回後者於獲得有關住宅物業時所繳交的買家印花稅。根據《印花稅條例》（第117章）（條例）第45條，如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，該兩個法人團體會被視為相聯法人團體。有關法人團體必須在轉讓有關住宅物業時符合上述要求，並在該轉讓後的兩年內維持上述關係。在我們於條例草案第29DD(3)條建議的安排下，如有關重建於指定的期限內完成，有關發展商可申請退回其相聯法人團體於獲得被重建的住宅物業時所繳交的買家印花稅。這是因為有關住宅物業轉讓是單純為重建而進行，而非為買賣取利。另一方面，如發展商由第三方賣

家獲得住宅物業，該發展商將不能申請退回該第三方賣家於購入有關住宅物業時繳付的買家印花稅。此安排的原因是第三方賣家可能購入有關住宅物業作買賣用途；再者，有關買賣可能於重建初期進行，但有關項目最終未必落實。然而，發展商仍可根據上文第 2 段提及的機制，申請退回於獲得有關被重建的住宅物業時所繳納的買家印花稅。我們認為有必要清晰和明確區分第三者賣家及相聯法人團體。

#### 買家印花稅對傳統信託「祖」和「堂」的影響

4. 自買家印花稅於 2012 年 10 月公布後，當局已為不同持份者舉辦簡介會，並回應公眾與及出席法案委員會的團體代表提出的疑問。如公眾有進一步的疑問，當局會繼續作出解答，並會繼續聆聽持份者的意見。於條例草案通過後，我們會為相關行業及公眾提供有關買家印花稅執行細節的進一步指引。

#### 買家印花稅是否適用於「一般按揭」

5. 於條例草案擬議的第 29CB(12) 及 29DB(13) 下，如一份文書無須予以徵收從價印花稅，則買家印花稅並不適用。稅務局認為，住宅物業真正按揭（即「一般按揭」）並不屬買賣合約，故無須繳交從價印花稅（見印花稅署釋義及執行指引第 1 號的第 10 段）或額外印花稅（見印花稅署釋義及執行指引第 5 號的第 13 段）。故此，住宅物業一般按揭亦無須繳納買家印花稅。稅務局會於條例草案通過後就買家印花稅推出執行指引，並會在指引中列明上述安排。上述釋義及執行指引可於稅務局網頁下載（[www.ird.gov.hk](http://www.ird.gov.hk)）。

## **立法會 CB(1)893/12-13(02)號文件的跟進事項**

6. 政府當局已備悉團體代表就立法會 CB(1)893/12-13(02)號文件第 16、19 及 27 項表達的關注。我們會小心研究有關建議，並會於另行作出書面回應。

**運輸及房屋局**

**2013 年 5 月**