

**《2012年印花稅（修訂）條例草案》
法案委員會6月7日會議**

運輸及房屋局局長的開場發言

首先很多謝法案委員會希望我能夠出席這個會議，有機會就《2012年印花稅（修訂）條例草案》（下稱《條例草案》）向委員比較詳細解釋議員所關注的一些事項。主席，請容許我用多一些時間，詳細一些講述政府在這方面的一些看法。

受到供求失衡、利率超低和流動資金氾濫的影響，近年樓價急升，而且市場呈現非理性的亢奮情緒，令人憂慮。如果不及時作出應對，樓價將會進一步偏離經濟基調，而一旦利率或其他外圍因素有變，則隨之而來的調整將會為社會帶來更大痛楚。

有鑑於上述情況，政府經詳細評估形勢利害後，於二〇一二年十月推出需求管理措施，即加強額外印花稅及引入買家印花稅，以進一步遏抑投機活動，增加交易成本，冷卻樓市，並於供應緊張的情況下，優先照顧香港永久性居民的置居需要。《條例草案》目的在於落實上述於當前的非常時期推出的非常措施。政府完全理解，作為針對性的非常措施，額外印花稅及買家印花稅無可避免會帶來「陣痛」，對部分人士造成不便。但是，在平衡各方面的考慮後，我們認為推出有關需求管理措施符合整體社會的最大利益。

雖然樓市的亢奮氣氛在過去數個月有所冷卻，不過，正如財政司司長早前提及，利率偏低和資金氾濫的環境仍然持續，外圍環境仍然不穩，加上住宅單位的短期供求依然偏緊，樓市的泡沫風險仍然不容忽視。在當前市場敏感的情況下，我們絕對不能發放放鬆需求管理的信息。解決供求關係緊張的根本之道，當然在於長遠而持續地增加房屋及土地供應，而政府亦以供應主導作為解決房屋問題的策略基礎。有關措施，行政長官在較早前的二〇一三年《施政報告》經已清楚闡述。我們同時重申，促進樓市健康平穩發展，是政府房屋政策的一項重要目標。

主席，我們一直聆聽及研究各議員、團體及業界代表就《條例草案》的政策及運作層面所表達的不同意見。目前，就《條例草案》所收到的意見，大多數集中於買家印花稅上。我需要強調，買家印花稅的作用，在於全面增加置業成本，以遏抑市場亢奮，冷卻樓市。不過，為了照顧香港永久性居民的置居需要，現時建議的機制提供了唯一的例外，香港永久性居民購買住宅物業獲得豁免。但是，若然作出過多不同的豁免，勢將影響措施的成效，並不符合買家印花稅的政策意向，或是社會整體的最大利益。

我現就議員關注的事項，解釋政府的立場。

(一) 就重建項目退回買家印花稅

我們一貫的政策目的，是買家印花稅不應窒礙重建。為配合此政策目的，我們在《條例草案》中建議就買家印花稅設立退回稅款機制，使任何人或公司如取得住宅物業作重建用途，可於符合特定條件下，即在「六年期」內完成重建，申請退回已繳交的買家印花稅。

在法案委員會的討論中，我們留意到有議員認為，由於重建有助增加房屋供應，故政府應考慮進一步放寬有關退回買家印花稅的機制。在訂定退款安排時，政府有兩項主要原則：(一) 在退回買家印花稅前，必須確認有關發展商擁有重建所涉及的整個地段；以及(二) 發展商的確會將有關地段作重建之用。基於上述這兩個原則，政府樂意考慮議員及社會上的有關意見，讓發展商於擁有重建所涉及的整個地段，並且符合特定條件後，盡快獲退回已繳付的買家印花稅。有關條件可包括發展商須清拆重建地段上的原建築物、或獲屋宇署批准有關重建項目的建築圖則、或發展商獲屋宇署同意展開重建項目的地基工程等，以確定重建的意圖和實質行動。我們會於稍後提交相關的《條例草案》修訂條文，以詳細解釋新建議的機制。

(二) 豁免由香港永久性居民擁有的公司繳交買家印花稅

我們一直小心聆聽議員及團體對公司應否繳付買家印花稅的意見，亦仔細研究所有相關的建議。我們知道，一向以來在香港以公司名義購入物業的情況並不罕見，亦明白引入買家印花稅會增加市民以公司名義購入住宅物業的成本。但是，經慎重考慮，我們認為於當前供應緊張而樓市仍然存在熾熱風險的情勢下，實在不能掉以輕心。正如我剛才提及，我們必須向市民及市場傳達政府決心維持達致其政策目的所需措施，以穩定樓市。

就部分議員提出，若公司的所有股東都是香港永久性居民，應可配合自我申報機制獲得豁免繳交買家印花稅。在法案委員會過去的會議上，政府代表已多次詳細解釋政府在這方面的考慮，在此我再加以說明。政府的政策原意是不欲擴大豁免範圍，使買家印花稅效力減少，因此，縱使是由香港永久性居民以其持有的公司名義購買的住宅物業，我們認為一律仍須徵收買家印花稅。這是在全面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之間，尋求一個合理的平衡。

如以股東是否香港永久性居民去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」這個現行規管公司的根本法律原則。基於一致的法律理據，在今年二月所宣布的從價印花稅倍增建議下，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，

政府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。我們現時推出的加強額外印花稅、買家印花稅和所謂雙倍印花稅的措施，針對買家光譜中的不同需求，以達致打擊炒賣和管理需求的總目標，所以我們必須採取統一的標準去處理公司購買物業所需要繳付各項印花稅的問題。

同時，若豁免香港永久性居民設立的公司繳交買家印花稅，有關的香港永久性居民股東可藉一些可能不易被察覺的方法，從而間接轉讓公司擁有的住宅物業權益，以達逃避繳納買家印花稅的效果。即使設立自我申報機制，亦都會由於稅務局極其困難、或實際上根本無從知悉及查證公司股東有否透過上述方法把公司股權轉讓，因而無法確保作出申報的公司及其股東未有違反其申報的事情及承諾，這樣會令到有關的申報機制形同虛設。稍後，如有需要的話，稅務局局長可在這方面作進一步說明。

如果要堵塞所有可能的漏洞，我們可能要對稅制及公司制度進行一些根本性的修改，例如要求凡所有涉及公司控制權變動的活動均須知會稅務局及公司註冊處。由於買家印花稅屬非常時期下的非常措施，政府認為實在沒有必要為此單一考慮而作出對現行行之有效的稅制及公司制度造成深遠影響的一些改變。

（三）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

於《條例草案》下，我們已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團體，可獲豁免繳交買家印花稅，這與現行的從價印花稅機制是一致的。我們明白有議員提出可否進一步為有關慈善團體提供更多豁免，例如於購買住宅物業時獲豁免繳交買家印花稅。我們認為，有關做法必須具備嚴謹理據。事實上，於現行的稅務制度下，慈善團體並不會獲得一般性的稅務豁免，只有在與其慈善宗旨相關的具體業務中所獲得的利潤，方可獲得《稅務條例》下的稅務豁免。

慈善團體與其他經營業務的公司沒有分別，它們同樣可以從事物業市場的買賣活動。我們不可以將所有獲《稅務條例》第 88 條稅務豁免的慈善團體所購買的住宅物業均視為作慈善用途。

我們並不否認慈善團體可能有其購置住宅物業的需要，但我們必須審慎考慮不同界別對住宅需求的先後緩急。為慈善團體購買住宅物業提供買家印花稅豁免，會導致其他公司也提出其他理由要求豁免；如果這樣伸延下去，可能會增加對住宅物業的需求，衝擊買家印花稅的整體政策原意。

(四) 就需求管理措施設置日落條款

政府並不贊同為有關需求管理措施設立日落條款，因為根本不可能隨便對市場往後變化，及各項外圍因素作出揣測，預計買家印花稅等需求管理措施於甚麼時候不再需要存在。任何一廂情願的日落條款，可能只會刺激稍後的需求，發放錯誤的市場信息。但是，我們將繼續藉參考一籃子的指標，包括樓價、市民置業負擔能力、物業成交量、住宅物業供應、置業供款和租金與收入比例等等，適時檢討額外印花稅及買家印花稅，並在有需要時作出修正。我們承諾會於《條例草案》獲立法會通過之後一年向立法會就有關檢討作出匯報。

由於額外印花稅和買家印花稅皆屬非常措施，故此，我們明白在適當時候修訂有關措施的重要性。我們已在《條例草案》中建議，以「先訂立後審議」(negative vetting)的附屬法例形式調整額外印花稅及買家印花稅的稅率，以確保靈活地參照市場狀況及時調整稅率至合適水平，必要時更可將稅率調整為「零」。

主席，稅務局一直有記錄所有可能需要繳付買家印花稅或加強後的額外印花稅的住宅物業交易，並準備於《條例草案》獲通過後向有關人士追收上述稅款。在法例通過前，有些物業可能會出現轉讓及再交易。時間越長，情況或會變得越複雜。所以如《條例草案》未能及時通過，對樓市運作及土地業權會帶來一定的不明朗因素。故此，政府會全力與立法會配合，以期盡快完成《條例草案》逐項條文的審議工作。

主席，我樂意就議員的提問作進一步回應。

運輸及房屋局
2013年6月