

**當局對《2012年印花稅（修訂）條例草案》
法案委員會於2013年5月20日會議上所提事項
及香港律師會2013年5月28日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5月21日的信件上提出的事宜（立法會CB(1) 1218/12-13(01)號文件），以及香港律師會2013年5月28日提交的意見書（立法會CB(1) 1165/12-13(01)號文件）。

與立法會 CB(1) 893/12-13(02)號文件有關的事宜

2. 當局已就立法會CB(1) 893/12-13(02)號文件中有待進一步考慮的事項作深入研究，並已考慮議員於2013年5月20日的會議上所提出的相關意見。當局對有關的事項的回應闡述於下文。

立法會 CB(1) 893/12-13(02)號文件第16及第27項

3. 非香港永久性居民可能會並非出於本身意願而被迫出售其住宅物業。這類情況包括市區重建局進行收購，以及政府根據《收回土地條例》（第124章）收回土地，或根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第545章）下的售賣令。我們在《2012年印花稅（修訂）條例草案》（條例草案）中建議，相關的非香港永久性居民於上述情況下重新購置替代物業可獲豁免繳納買家印花稅。如原有的住宅物業由兩名或更多名人士聯名擁有，他們每人可以購置一個替代物業而毋須繳納買家印花稅。

4. 香港律師會及香港產業交易法律學會有限公司早前指出上文第三段提及的豁免並不足以包括所有類似情況，並建議有關豁免應涵蓋其他類似情況。我們小心研究有關建議後，同意上述團體提出的部分情況涉及類似的非自願收地，而有關的重新購置替代物業亦應獲豁免買家印花稅。另外，於考慮上述團體的建議時，我們亦發現有其他類似情況。所有相關的情況的詳情載於附件一。我們建議受附件一情況所

影響，而需重新購置替代物業的非香港永久性居民，應獲免繳交買家印花稅。我們會就條例草案提交相關的全體委員會審議階段修正案。

立法會 CB(1) 893/12-13(02)號文件第 19 及第 38 項

5. 現時，印花稅條例（第 117 章）第 15 條規定，除刑事法律程序及稅務局為追討印花稅和罰款而提出的民事法律程序外，未加蓋適當印花的文書不得於法律程序中被收取為證據。香港律師會及香港銀行公會認為繳付買家印花稅的責任在於買家，如買家未有繳付買家印花稅，則不應影響無辜賣家於法律程序中提呈有關文件作證據，以證明有關物業的業權等用途。當局同意有關建議，並建議如符合以下條件，應繳付而未繳付買家印花稅的文書亦可於民事法律程序中被收取為證據：

- (a) 有關文書僅未就其應繳的買家印花稅加蓋適當印花；
- (b) 有關文書已根據《土地註冊條例》（第 128 章）於土地註冊處註冊；及
- (c) 有關文書由任何人士（該文書中買家除外）提交作證據。

我們會提交相關的全體委員會審議階段修正案。

6. 有議員問及稅務局會以何準則於上述情況下計算未繳或少繳的買家印花稅數額。印花稅是根據文書而予以徵收的稅項。稅務局會根據有關住宅物業於可予徵收印花稅的買賣協議日期的代價金額或市值（以較高者為準），計算未繳或少繳的買家印花稅數額。

立法會 CB(1) 893/12-13(02)號文件第 32 項

7. 住宅物業交易中的賣家及買家須共同及個別承擔任何應繳的額外印花稅。於建議的加強額外印花稅制度下，住宅物業交易是否需要繳付額外印花稅，取決於該交易是否涉及將有關住宅物業於三年內轉售。賣家及買家應清楚知道此資料。現行的機制自額外印花稅於 2010 年 11 月宣布後一直

有效運作，我們並無計劃改變此機制。

立法會 CB(1) 893/12-13(02)號文件第 34 項

8. 當局會提出全體委員審議階段修正案，就條例草案第 29DB(8)(c) 條的行文作出修訂，以更清晰指出該條所指的承按人必須為有關已承按物業的承按人。

立法會 CB(1) 893/12-13(02)號文件第 36 項

9. 當局已向香港銀行公會提供就其意見書所作出的回應（立法會 CB(1) 893/12-13(02)號文件）。我們亦已向公會進一步解釋，我們認為由於承按人只可藉轉易契取得或獲轉讓已承按的物業，故不需要就有關情況豁免買賣協議的買家印花稅。當局並未收到香港銀行公會的進一步意見。

與香港香港律師會於 2013 年 6 月 3 日會面

10. 當局於 2013 年 6 月 3 日與香港律師會會面作進一步交流，並特別就其 2013 年 5 月 28 日的意見書中提出的事宜交換意見。除於上文第 3 至第 6 段提及的豁免購置替代物業的買家印花稅及將文件收取為證據等事宜，當局亦就香港律師會關注的其他事宜作出說明，詳情闡述如下。

逾期繳交買家印花稅的罰款

11. 香港律師會於 6 月 3 日的會面上指出，逾期繳交買家印花稅的罰款過高且超乎比例。正如當局於立法會 CB(1) 893/12-13(02)號文件回應，逾期繳交稅項的最高罰款（所須繳納的印花稅款額的 10 倍）屬《印花稅條例》（第 117 章）下的統一最高罰則，適用於印花稅制度下所有稅項，並非只限於買家印花稅。我們認為以印花稅制度下的既定罰款機制處理逾期繳交買家印花稅的情況屬審慎及合理的做法。如不按既定罰款機制處理買家印花稅有關情況，則可能對市場傳達錯誤訊息。

歸復信託或法律構定信託

12. 香港律師會亦擔心，獲得住宅物業時可能涉及由買家以外人士提供的資金，因而牽涉歸復信託或法律構定信託。香港律師會希望了解有關交易是否須繳付買家印花稅，及稅務局會如何斷定有關買家是否代表自己行事。香港律師會亦指出，律師在核實有關的法定聲明時會有一定困難。我們必須指出，如住宅物業交易涉及由買家以外人士提供的資金，有關資金會以餽贈、借貸或以委託形式提供。由於買家對有關資金的相關事實及背景有全盤認知，故理應能因應有關資金的性質，聲明他在交易中是否代表自己行事。要求買家作出有關聲明，會促使買家在作出聲明前釐清有關資金的真正性質。我們相信大部分個案的情況會相對簡單。如提供有關資金的人士並無向買家清楚說明提供資金的目的是，或買家因任何原因不知道資金的真正性質，買家可於作出聲明前，向提供資金人士作出了解。

13. 當局亦希望澄清，交易中代表買方的律師並無責任確定香港永久性居民買家於交易中的身份。稅務局會進行有關工作，以釐定有關文書應繳的正確稅額。於現行制度下，交易雙方的律師均無責任計算文書應繳的稅額，或所繳稅款是否足夠（例如有關文書列明的代價金額是否低於市值）。同樣地，於建議的買家印花稅制度下，稅務局，而非律師，會決定文書應否繳納買家印花稅。

議員要求就豁免由香港永久性居民擁有的公司繳交買家印花稅所造成的漏洞及執行困難提供實例

14. 於 2013 年 5 月 20 日的法案委員會會議上，議員要求當局就豁免由香港永久性居民擁有的公司繳交買家印花稅所造成的漏洞及執行困難提供實例。稅務局已根據其處理印花稅個案的經驗，準備有關資料，並載於附件二以供參考。我們重申，當局並非假定公司必定會濫用自我申報機制逃避買家印花稅。然而，作為負責任的政府，我們不能無視豁免公司繳交買家印花稅可能出現的明顯漏洞，容讓有關漏洞削弱有關需求管理措施冷卻樓市的成效，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。

運輸及房屋局
2013年6月

建議因購置替代物業而豁免買家印花稅的額外情況

相關法例	理據
1. 《地下鐵路(收回土地及有關規定)條例》(第 276 章)第 4(1)條	<ul style="list-style-type: none">◆ 有關條文賦予行政長官權力，指示收回鐵路範圍內的任何土地，作興建及營運鐵路及其附帶事宜的用途。◆ 在收地過程中，受影響的非香港永久性居民可能會在非出於本身意願下，被迫出售其住宅物業，因此他們亦應獲豁免繳納買家印花稅，以購置替代物業。
2. 《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)第 13(1)條	<ul style="list-style-type: none">◆ 有關條文賦予行政長官權力，指示收回任何土地，作興建道路的主要工程及其附帶事宜的用途。◆ 在收地過程中，受影響的非香港永久性居民可能會在非出於本身意願下，被迫出售其住宅物業，因此他們亦應獲豁免繳納買家印花稅，以購置替代物業。

相關法例	理據
<p>3. 《鐵路條例》(第 519 章) 第 16 條及 28(1) 條</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 第 16 條賦予行政長官權力，指示收回任何土地，作鐵路發展計劃及其附帶事宜的用途。 ◆ 在收地過程中，受影響的非香港永久性居民可能會在非出於本身意願下，被迫出售其住宅物業，因此他們亦應獲豁免繳納買家印花稅，以購置替代物業。 ◆ 此外，第 28(1)條亦賦予行政長官權力，可以在確信被收回土地對使用及享用任何相連或毗鄰的被收回土地存在合理需要，而命令收回該土地會是公正公平的情況下，應申請指示收回有關土地。 ◆ 儘管上述收回土地的申請是由該土地的擁有人提出，但該申請是由政府的收地行動而引致的。因此相關的土地擁有人亦應獲豁免繳納買家印花稅，以購置替代物業。

相關法例	理據
4. 《土地徵用（管有業權）條例》（第 130 章）第 3 條	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 有關條文訂明若行政長官會同行政會議決定須徵用任何土地作公共用途，而地政總署署長認為有任何人聲稱或可能聲稱該土地是按《時效條例》（第 347 章）下的管有業權所持有的，則署長可對該土地發出徵用令。 ◆ 在收地過程中，受影響的非香港永久性居民可能會在非出於本身意願下，被迫出售其住宅物業，因此他們亦應獲豁免繳納買家印花稅，以購置替代物業。
5. 《土地排水條例》（第 446 章）第 37(2) 條	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 有關條文訂明若因排水事務監督施行根據本條例所授權施行的工程，以致任何土地不能作有合理實益的使用時，行政長官可應申請命令收回有關土地。 ◆ 儘管收回土地的申請是由該土地的擁有人提出，但該申請是由於政府進行的工程導致有關土地無法再作有合理實益的使用而引致的。因此相關的土地擁有人亦應獲豁免繳納買家印花稅，以購置替代物業。

就豁免由香港永久性居民擁有的公司繳交買家印花稅所造成的漏洞及執行困難提供的實例

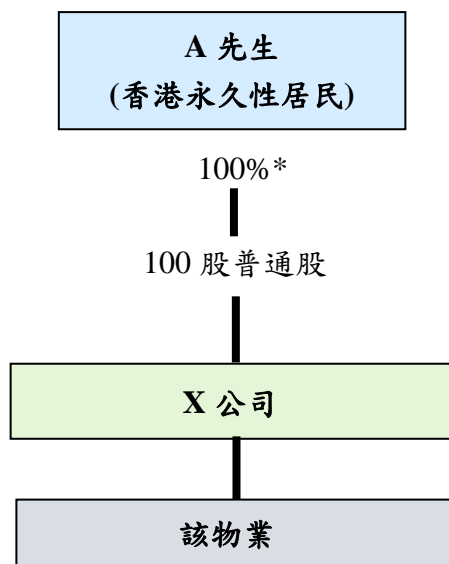
應議員於 5 月 20 日法案委員會會議上提出的要求，稅務局根據其處理印花稅個案的經驗，準備有關豁免由香港永久性居民擁有的公司繳交買家印花稅所造成的漏洞及執行困難的實例，詳情如下。

背景

- 假設豁免香港永久性居民擁有的公司繳交買家印花稅的建議已經落實。這些公司的每一名香港永久性居民的股東必須作出聲明，以確認他或她代表自己持有有關公司的股份，及不會將該公司的擁有權轉讓予非香港永久性居民（包括公司）。
- X 公司在香港註冊成立，並發行了 100 股每股面值 1 元的普通股。X 公司的唯一股東及董事是 A 先生。A 先生亦是一名香港永久性居民。
- 在 2012 年 12 月，X 公司簽立了一份買賣協議（以下簡稱「該協議」）以購入一個住宅物業（以下簡稱「該物業」）。在 2013 年 1 月，該物業的業權轉移到 X 公司。
- X 公司向印花稅署提交該協議以加蓋印花，並以公司的股東及董事是一名香港永久性居民為理由申請豁免繳交買家印花稅。
- 為支持其豁免申請，X 公司透過其董事（即 A 先生）作出一份法定聲明，確認該公司在有關物業交易中是代表自己行事的。同時，A 先生亦作出一份法定聲明，確認他代表自己持有 X 公司的股份，以及他本人是一名香港永久性居民。
- 如 A 先生持有的 X 公司的法定或實益權益有任何變動或 X 公司發行新股（以下簡稱「有關事件」），A 先生須通

知印花稅署並由新股東作出類似的聲明。

- X 公司的股權結權如下：



圖表註解

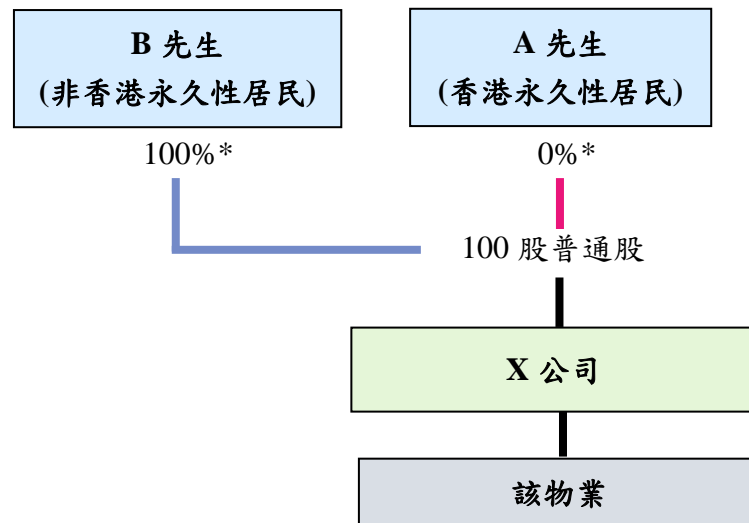
* 在 X 公司的控制權益的百分比

——：持有法定及實益權益

有關漏洞的實例

例子一：提名書／信託聲明書／授權書

- 在 X 公司獲豁免繳交買家印花稅後，A 先生將其持有的所有 X 公司股份的實益權益或控制權，透過代理股東協議書、信託聲明書或授權書（以下簡稱「有關文件」），轉讓或賦予一名非香港永久性居民 B 先生。為保障他的權益，B 先生可能會要求 A 先生簽立空白的股份轉讓書及交出 X 公司所有的印章等。在有關轉讓後，B 先生有效地取得 X 公司的所有權益，並藉此間接擁有該物業。在上述股東協議書或信託聲明書下，A 先生須遵照 B 先生的指示行事。另外，B 先生亦可透過授權書委任 A 先生代其行事，雖然實質上，B 先生已成為有關股份的實益擁有人。上述股權新結構如下：



圖表註解

* 在 X 公司的控制權益的百分比

—：持有法定及實益權益

—：只持有法定權益

—：只持有實益權益

- 由於有關文件並不構成股份的轉讓書，即是說有關股份並沒有轉名，故 A 先生仍然是 X 公司的註冊股東。此外，有關文件亦無須記入 X 公司的股份登記冊，或向公司註冊處申報¹。
- 根據通報規定，A 先生在出售其股份予 B 先生後須通知印花稅署。然而，若 A 先生沒有作出通知，鑑於 X 公司的股份登記冊及其向公司註冊處所提交的報表及文件均沒有顯示相關資料，印花稅署要查出有關事件並追收買家印花稅將極為困難。

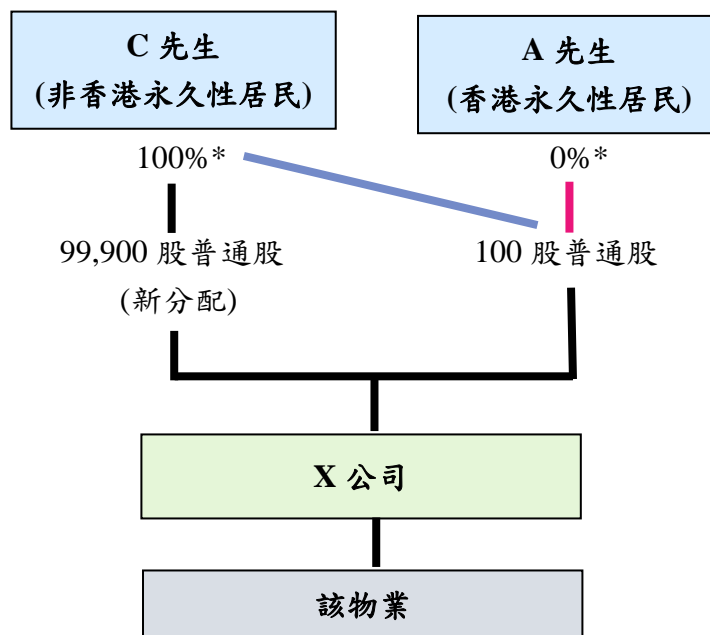
例子二

- 情況大致與例子一相同，惟 A 先生是 B 先生的僱員或有密切關係的人士。A 先生根據 B 先生的指示並獲其提供資金，註冊成立 X 公司並促使 X 公司購入該物業。在 X 公司獲豁免繳交買家印花稅後，A 先生以例子一所述的方式將其持有 X 公司股份的實益權益或控制權轉讓或賦予 B 先生。
- 除非就 A 先生及 X 公司的銀行賬戶進行深入調查，印花稅署根本無從知悉 A 先生只是 B 先生的受託人，並向 X 公司追收買家印花稅。

¹ 根據公司條例（第 32 章）第 101 條（或預計於 2014 年生效的新公司條例（2012 年第 28 號條例）第 634 條），任何明訂、隱含或法律構定信託的通知均不得記入登記冊，亦不得由公司註冊處處長接收。

例子三：發行新股

- X 公司向一名非香港永久性居民 C 先生分配 99,900 股新普通股²。在 X 公司的股份登記冊上，C 先生獲登記為有關新股的擁有人。X 公司並向公司註冊處提交分配申報書，述明 C 先生已獲分配有關新股³。另一方面，A 先生將其持有 100 股的實益權益或控制權以類似個案一中簽立代理股東協議書、信託聲明書或授權書的方式，轉讓或賦予 C 先生，但仍為 C 先生的代理股東。
- 在完成股份分配並從 A 先生購入 100 股後，C 先生有效地取得 X 公司的控制權，並藉此間接擁有該物業。上述股權新結構如下：



圖表註解

* 在 X 公司的控制權益的百分比

——：持有法定及實益權益

——：只持有法定權益

——：只持有實益權益

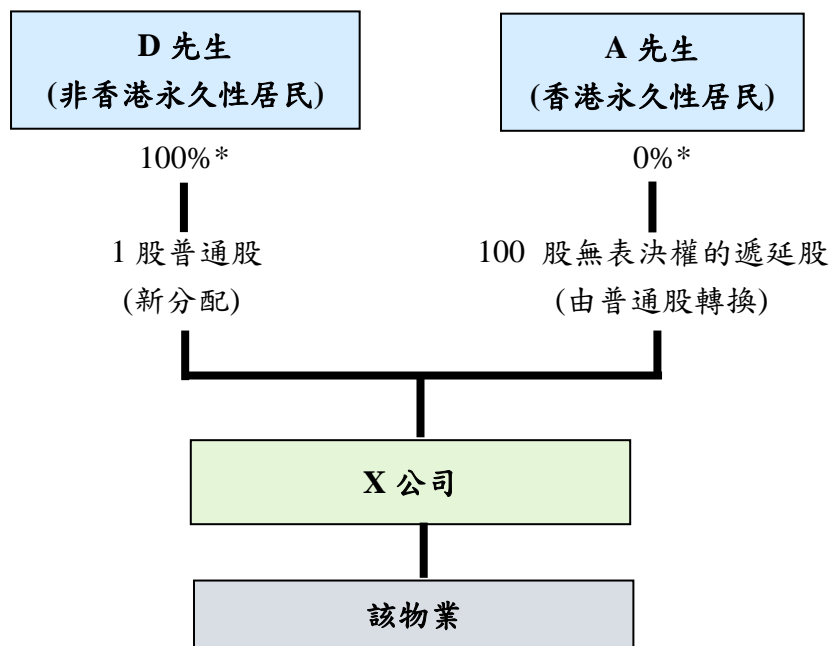
² 根據印花稅條例第 19(16)條，由於股份分配並不構成股份的售賣或購買，因此無須被徵收印花稅。

³ 公司條例第 45(1)條（或新公司條例第 142(1)條）規定，一間公司如將其股份分配，它須於分配後 1 個月內將一份具指明格式的分配申報書交付公司註冊處處長註冊。

- 上述發行新股及股份轉讓屬有關事件。由於發行新股份無須被徵收印花稅，印花稅署並無相關資料。如 A 先生及 C 先生未有將他們之間 100 股的轉讓呈交予加蓋印花，印花稅署亦不會知道該交易。
- 要求印花稅署從公司註冊處作出查冊或向相關人士作出查詢以得悉有關事件是不切實際的，因為印花稅署持續向公司註冊處作出查冊或向相關人士作出查詢，以確定每一間獲豁免繳交買家印花稅的公司有沒有提交分配申報書，在執行上並不可行。況且，於上述個案中，C 先生可隨時透過 X 公司處置該物業並取得所有相關收益。當印花稅署得悉有關事件，X 公司可能已出售該物業，而 C 先生或已離開香港。

例子四：將已發行股份的重新分類並發行新股

- X 公司向一名非香港永久性居民 D 先生分配 1 股新普通股。同時，A 先生所持有的 100 股普通股被轉換成無表決權的遞延股，而有關遞延股只會於 X 公司清盤時的利潤及資產達至天文數字時才享有利潤及資產的參與權。
- 在 X 公司的股份登記冊上，D 先生獲登記為 1 股新普通股的擁有人，而 A 先生則是 100 股遞延股的擁有人。X 公司並向公司註冊處提交(a) 就分配給 D 先生的 1 股新普通股的分配申報書⁴，及(b)就改變 A 先生所持有股份的權益而通過的特別決議⁵。
- 若以已發行股本的款額計算，D 先生只取得 X 公司約 1% 的權益。不過，由於 A 先生的遞延股並無表決權，因此 D 先生實際上已取得 X 公司的絕對控制權，並藉此間接擁有該物業。上述股權新結構如下：



⁴ 請參閱附註 3。

⁵ 根據公司條例第 64A 條（或新公司條例第 184(1)條）規定，凡股本分為不同類別股份的公司，須將任何將權利附於公司任何類別股份的文件或決議文本一份送交公司註冊處處長存檔。

圖表註解

* 在 X 公司的控制權益的百分比

——：持有法定及實益權益

- 與例子三相同，由於相關的分配申報書及特別決議只須向公司註冊處存檔，印花稅署並無上述分配新股及改變所有股份權益的資料。要查出有關事件，印花稅署須調配大量資源持續向公司註冊處作出查冊或向相關人士作出查詢，才有機會揭發配發新股及更改發行股份類別等事宜。然而，這在執行上並不可行。另一方面，由於 D 先生可隨時透過 X 公司處置該物業並取得所有相關收益。當印花稅署得悉有關事件，X 公司可能已出售該物業，而 D 先生或已離開香港。