

政府對石禮謙議員和梁君彥議員提出的
擬議全體委員會階段修正案的回應

本文件旨在回應石禮謙議員（立法會 CB(1) 1826/12-13(01)號文件）和梁君彥議員（立法會 CB(1) 1826/12-13(02)和(03)號文件）提出的擬議全體委員會階段修正案（修正案）。

由石禮謙議員提出的擬議修正案

2. 石禮謙議員提出的修正案，訂明香港永久性居民擁有的公司（香港永久性居民公司）在下列情況下，可於購入住宅物業最早三年後獲退回買家印花稅：

- (a) 該香港永久性居民公司的成員人數不多於五人，且全部為香港永久性居民，代表自己行事，以成員及註冊及實益擁有人的身份持有該公司的股份；
- (b) 該公司的董事人數不多於三人，且全部為香港永久性居民；
- (c) 有關物業和公司的股權在購入物業後三年內並無被處置；及
- (d) 每一位香港永久性居民成員和董事須就例如該成員是以註冊及實益擁有人身份持有該公司的股份，以及該成員或董事是香港永久性居民等事宜，作出法定聲明。

3. 經詳細考慮後，我們認為修正案對買家印花稅的政策目的和效力各方面均會產生不良的影響。

修正案對落實買家印花稅政策目標的影響

4. 正如我們早前回覆石議員的文件中指出，豁免香港永久性居民擁有的公司繳付買家印花稅與優先照顧香港永久性居

民置居需要的政策目標並不一致。現時環球資金非常充裕，不單是香港，世界其他大城市也面對資產市場泡沫風險的威脅。在樓市回復正常狀況前，政府有必要維持有效的需求管理措施，以遏抑樓市過熱的情況，並確保樓市的健康平穩發展。

修正案對買家印花稅效力的影響

5. 若採納石議員的修正案，將會造成極難堵塞的漏洞，並削弱買家印花稅的效力。在香港，眾所周知成立公司的成本不高、手續簡便。此外，透過轉讓公司股權以取得公司的實際控制權，從而擁有並控制該公司名下的資產（包括住宅物業）是香港很常見的商業活動。最重要的是，公司股權的轉讓方法五花八門。在目前的制度下，縱使股權轉讓交易沒有向公司註冊處申報，及有關的股權轉讓文書沒有在稅務局加蓋印花（縱有此需要），亦不會影響該等公司股權轉讓交易的效力。

6. 換言之，若豁免香港永久性居民擁有的公司繳付買家印花稅，境外人士便可以非常容易地利用各式各樣不容易被發現或被追蹤的方法，秘密取得該公司股權的實益權益和實際控制權，從而擁有該公司名下的住宅物業，並逃避買家印花稅。¹

7. 境外人士也可利用其他秘密安排，透過難以追查的途徑，在幕後獲得香港永久性居民公司的控制權，從而取得該公司持有的住宅物業的實質擁有權，藉以逃避繳付買家印花稅。我們已多次指出，如果要嘗試堵塞這些漏洞，則須對現時簡單且行之有效的稅制和公司制度進行根本性的修改²。再者，即使修改現行的稅制和公司制度，亦難確保稅務局能追查得到違規個案。由於買家印花稅屬非常時期下的非常措施，我們認為此做法並不符合須以相稱手段處理問題的原則。

8. 修正案提出在三年期後退回買家印花稅，表面看來是為擬議機制設下條件和關卡，但實際上卻會向市場傳遞有關

¹ 例如透過只有一名香港永久性居民作為股東及董事的公司，要求該名香港永久性居民簽立空白的股份轉讓書及把公司所有印章給予該名境外人士。

² 例如對《公司條例》及《印花稅條例》作出原則性的重大修訂，要求所有涉及公司控制權的行動必須知會公司註冊處及稅務局，這樣會對所有公司的運作造成實質上的改變。

住宅物業在期滿後即可獲“解凍”的信息。把退稅視為合理化的安排，將帶來反效果，大大增加避稅誘因，鼓勵境外人士與香港永久性居民股東藉著上文所述方法，訂定在期滿“解凍”後，名正言順地購入香港永久性居民公司的全部股權，從而直接擁有該公司名下的住宅物業，並可獲退回買家印花稅，令買家印花稅名存實亡。

9. 此外，退回買家印花稅安排也會吸引更多香港永久性居民以公司名義購買住宅物業，原因是他們可以待有關住宅物業“解凍”後，把持有住宅物業權益的公司股權轉讓予任何人（包括境外人士）。屆時，即使買家印花稅仍然生效，該名境外人士買家仍然毋須繳付買家印花稅³。換言之，香港永久性居民利用公司購買住宅物業作投資或炒賣用途可能會因而增加，原因是他們能夠藉此囤積一些在解凍期後不受買家印花稅影響的存貨。這樣會影響我們優先照顧香港永久性居民置居需要的政策原意。再者，由於建議的三年限期剛好與額外印花稅的物業持有期同時屆滿，上述安排將會刺激住宅物業的即時需求，令政府的需求管理措施名存實亡。

10. 即使建議的退稅機制輔以法定聲明的申報機制及加重罰則，亦不能有效堵塞上文所提及的避稅漏洞。我們已多次闡述，股權和控制權轉讓方法五花八門，並可以有效地避過現行機制的查核，令建議的法定聲明形同虛設，再重的罰則也難收阻嚇作用。加上由於買家印花稅涉及的稅款額甚高（即相關住宅物業交易價值的 15%），在明知有方法令股權和控制權的轉讓不被發現的情況下，有關豁免建議將提供很大的避稅誘因，我們絕不能低估上述漏洞所引致的避稅風險。建議的豁免將會造成實際且難以堵塞的漏洞。於當前供應緊張而樓市仍然熾熱的非常情況下，作為負責任的政府，政府不可能無視豁免香港永久性居民擁有的公司繳交買家印花稅可能出現的明顯漏洞，容讓有關漏洞嚴重削弱買家印花稅冷卻樓市的效力，影響政府優先照顧香港永久性居民的置居需要的政策原意。

11. 正如我們在立法會 CB(1)893/12-13(01)號文件中指

³ 轉讓股票的從價印花稅是轉讓股票價值的 0.2%。相比之下，一名香港永久性居民把其以個人身分擁有的住宅物業出售予境外人士，該等交易須繳付轉讓物業的從價印花稅，稅率不但較轉讓股票的從價印花稅的稅率高，若買家印花稅措施仍然生效，該名境外人士買家亦須繳交買家印花稅。

出，政府關注若豁免公司繳交買家印花稅，對當局推出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、買家印花稅和雙倍印花稅，針對不同的特定買家，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。若我們豁免股東全屬香港永久性居民的公司繳交買家印花稅，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。當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，雙倍印花稅的成效會被削弱。有關人士可免受買家印花稅和雙倍印花稅的措施的影響，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。

修正案中香港永久性居民公司的定義

12. 石議員建議的買家印花稅退回機制，訂定符合退稅資格公司的香港永久性居民成員數目不可多於5名，而董事數目則不可多於3名。然而，這些規定背後的理據並不清晰。政府擔心在沒有明確邏輯下定立公司成員及董事限額，會在社會上就何謂合理的成員或董事數目方面引來爭拗，更會無可避免地令人質疑有關措施是否歧視其他的公司，從而使人質疑香港是否仍能維持公司之間一向的公平營商競爭環境。

13. 總括而言，政府明確認為建議的修正案會為非香港永久性居民提供誘因，利用香港永久性居民公司作為逃避買家印花稅的方便之門。政府認為修正案造成的漏洞極難堵塞，並嚴重削弱買家印花稅冷卻樓市的效力，影響優先照顧香港永久性居民的置居需要的政策原意。

由梁君彥議員提出的擬議修正案

14. 梁議員的建議修訂是為額外印花稅及買家印花稅訂下一個終結日期，即所謂日落條款。正如我們多次提出，政府不可能隨意揣測市場變化和各項外圍因素，從而預計需求管理措施於甚麼時候不再適用。因此，任何硬性的日落條

款，只會發放錯誤的市場訊息，刺激需求，影響措施的效力。

15. 此外，梁議員就額外印花稅建議的日落條款，即訂明現時《印花稅條例》（第 117 章）內第 29CA、29DA 條及附表 1 第 1(1AA)及 1(1B)類將於 2015 年 10 月 26 日午夜到期，將會使現行按《印花稅條例》所徵收的額外印花稅及本條例草案建議的加強額外印花稅均於指定日期（或另一個藉決議訂定的日期）起失效。由於本條例草案的目的只限於對在 2012 年 10 月 27 日或以後取得的物業交易按其轉售期徵收更高的額外印花稅，政府認為建議的日落條款已超出本條例草案的範圍。

運輸及房屋局
2013 年 10 月