

當局對《2012年印花稅（修訂）條例草案》委員會
於2013年10月28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11月1日信件上所提事項的事宜（立法會CB(1)291/13-14(01)號文件）。

與「監護人」及「受託人」有關的事宜

2. 正如我們於立法會CB(1)133/13-14(02)號文件中解釋，我們的政策原意，是在目前房屋供應偏緊的情況下，優先照顧所有香港永久性居民的置居需要。因此，符合《2012年印花稅（修訂）條例草案》（條例草案）下有關要求的所有香港永久性居民，不論他們是否未成年或精神上無行為能力的人士，均應同樣獲豁免繳交買家印花稅。然而，由於未成年或精神上無行為能力的香港永久性居民沒有能力簽訂具法律約束力的協議，如他們需要獲得住宅物業，實際上須由他人代為行事。為照顧這些特殊群組的香港永久性居民的需要，條例草案建議，如住宅物業是由未成年或精神上無行為能力的香港永久性居民的監護人或受託人代其購買，有關交易亦應獲豁免繳交買家印花稅，所取得的住宅物業的實益權益，是歸屬於該名未成年或精神上無行為能力的人士。

3. 正如我們在立法會CB(1)692/12-13(02)號文件中解釋，條例草案沒有給上述「受託人」和「監護人」下定義，故會取其通常涵義。據《布萊克法律字典》¹解釋，「受託人」是指「對另一方負有受信或信任關係的一方；特別是持有財產的法定所有權，以信託形式為另一方持有財產的法定所有權，並對該受益人負有受信責任的一方」；「監護人」是指「具有合法權限和法律責任照顧另一方的人身或財產，特別是由於對方未成年、無行為能力或殘疾」²。

¹ 《布萊克法律字典》為“Black’s Law Dictionary”的中文譯名。

² 有關含義是我們根據「受託人」和「監護人」在《布萊克法律字典》中的英文解釋所作的中文翻譯。有關的英文原文如下：

Trustee: one who stands in a fiduciary or confidential relation to another; especially one who, having legal title to property, holds it in trust for the benefit of another and owes a fiduciary duty to that beneficiary.

Guardian: one who has the legal authority and duty to care for another person or property, especially because of the other's infancy, incapacity, or disability.

4. 在現時構思的機制下，如任何人以未成年或精神上無行為能力的香港永久性居民的監護人或受託人的名義申請豁免買家印花稅，他須向稅務局提供書面證明，以支持其申請。申請人有責任提出證據，向稅務局證明他／她是代表一未成年或精神上無行為能力的香港永久性居民行事。具體而言，如買家聲明他／她是代表未成年或精神上無行為能力的香港永久性居民行事的受託人，有關買家須提交證明文件，例如一份有效和具法律約束力的委託書。因應實際情況，稅務局可要求有關申請人提供更多證據，例如證明受託人與該未成年或精神上無行為能力人士的關係的文件等。就監護人而言，有關人士須提供書面證據，以證明他／她具有作為該未成年或精神上無行為能力人士的監護人的合法權限，當中包括用以證明父母關係的出世紙；或由法院或監護委員會發出的監護令等。根據上述的含意，由其他司法管轄區的有關當局認可的監護人亦包括在內。然而，無合法權限的監護人（例如實際監護人）則不會獲得豁免。我們構思的行政措施，旨在確保只有符合上述在本條例草案範疇內「受託人」或「監護人」含意的人士，方可獲得買家印花稅豁免，以避免出現濫用情況。有關措施不會收窄豁免的範圍，實屬確保有效執行買家印花稅的合法及必要措施。

判斷香港永久性居民是否代表自己行事

5. 我們知悉有議員擔心，獲得住宅物業時可能涉及由買家以外人士提供的資金，因而可能牽涉歸復信託或法律構定信託。正如我們在立法會 CB(1)1288/12-13(01)號文件中解釋，如住宅物業交易涉及由買家以外的人士提供資金，有關資金是會以餽贈、借貸或委託形式提供。由於買家對有關資金的相關事實及情況有全盤認知，故理應能因應有關資金的性質，聲明他／她在交易中是否代表自己行事。要求買家作出有關聲明，可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未向買家清楚說明提供資金的目的是，或買家因任何原因無法確定資金的真正性質，我們認為買家在作出聲明前向提供資金人士釐清或確認情況應無困難。

香港永久性居民及非香港永久性居民聯名購入住宅物業

6. 如香港永久性居民及非香港永久性居民聯名購入住宅物業，而有關的買賣協議並不符合任何建議可獲豁免繳交買家印花稅的條件，則有關文書須繳交買家印花稅。條例草案建議的第 29CB(10) 條如下：

「為免生疑問，可予徵收印花稅的買賣協議如須根據附表 1 第 1(1C)類予以徵收買家印花稅，須按該協議的代價的款額或價值的全數，徵收該印花稅。」

7. 第 29CB(10) 條為反避稅條款：按協議的代價款額或價值的全數徵收買家印花稅的目的，在於防止非香港永久性居民為減低應繳的買家印花稅款額，而與香港永久性居民聯名購入住宅物業，但事實上有關交易全由非香港永久性居民提供資金的情況。條例草案建議的第 29DB(11) 條亦就售賣轉易作出相同規定。

與非香港永久性居民在特定情況下購買替代物業而可獲買家印花稅豁免有關的事宜

8. 為照顧非香港永久性居民可能會並非出於本身意願而需出售住宅物業的情況，政府在條例草案中建議，受特定情況影響的非香港永久性居民業主購置替代物業時，可獲豁免繳納買家印花稅。有關的情況包括物業被市區重建局（市建局）收購、或依據根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章）作出的售賣令強制售賣等。

9. 採用「替代」及「替代物業」的字眼將沿用其通常含意，旨在提供足夠靈活性，以應用於不同的豁免情況。根據《牛津英語參考辭典》³，「替代」的意思為尋找或提供替代品。就條例草案的範疇而言，有關意思是指為原本的住宅物業尋找並提供替代物。我們認為採用此字眼是合適的做法。如買家購入住宅物業，有關買家需要證明被替代的原住宅物業已在其中一個特定的情況下被購入、收回或出售，方可滿足在條例草案下就購買替代物業提供的買家印花稅豁免的條件。舉例而言，如原物業被市建局為購買，有關擁有人須在為其購入替代物業的交易申請買家印花稅

³ 《牛津英語參考辭典》為“Oxford English Reference Dictionary”的中文譯名。

豁免時，出示與市建局簽訂的臨時買賣合約。有關替代物業的面積及價值並無限制，條例草案亦不設交易時限，以容許受影響的非香港永久性居民靈活地作出購入替代物業的決定。另外，為顧及在上述情況下受影響的業主可能需要在原物業被處置後進行分戶，如原有的住宅物業由兩名或更多名人士聯名擁有，他們每人均可重新購置一個物業而毋須繳納買家印花稅。

10. 就議員詢問收回地層的情況，儘管在鐵路發展的情況下可能會涉及收回地層，然而，由於有關收購並不會影響在該土地上的住宅的業權，因此，受影響的業主不可能出現需要購置替代住宅的情況。事實上，受影響的業主購買替代地層的可能性亦非常低。因此，我們認為有關情況對替代物業的買家印花稅豁免並不構成影響。另一方面，購買替代物業的買家印花稅豁免，只有在被購入、收回或出售的原物業在《印花稅條例》(第 117 章)下視為住宅物業的情況下適用。稅務局會參考相關文書的條款，例如政府地契，以判斷不動產是否住宅物業。

運輸及房屋局
2013 年 11 月