

當局對《2012年印花稅（修訂）條例草案》委員會
於2013年11月18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20日信件上所提的事宜（立法會CB(1)416/13-14(01)號文件）。

與「監護人」及「受託人」有關的事宜

2. 如未成年或精神上無行為能力的香港永久性居民需要取得住宅物業，由於他們沒有能力簽訂具法律約束力的協議，他們須由他人代為行事。為照顧這些特殊群組的香港永久性居民的需要，《2013年印花稅（修訂）條例草案》（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；而該住宅物業的實益擁有人仍然為相關的未成年或精神上無行為能力的香港永久性居民。由於受託人或監護人在此情況下僅代表未成年或精神上無行為能力人士行事，因此，豁免買家印花稅與否與受託人或監護人本身是否香港永久性居民無關。

3. 就立法會CB(1)416/13-14(01)號文件中跟進事項第(a)(i)項所述的情況而言，由於有關住宅物業的實益擁有人仍然為未成年的香港永久性居民，故有關交易可獲豁免買家印花稅。就事項(a)(ii)及(a)(v)所述的情況而言，由於有關交易涉及非香港永久性居民的實益擁有人，故不會獲得買家印花稅豁免。至於事項(a)(iii)及(a)(iv)所述的情況，一如上文所述，交易會否獲得買家印花稅豁免，取決於該交易的實益擁有人是否未成年的香港永久性居民，而非代其行事的受託人的香港永久性居民身份。

香港永久性居民及非香港永久性居民聯名購入住宅物業

4. 正如立法會CB(1)291/13-14(02)號文件解釋，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條例草案中建議可獲豁免繳交買家印花稅的條件，則有關文書須按交易的總價值繳交買家印花稅。政府建議

在現行印花稅機制下加入此防止避稅措施，旨在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該非香港永久性居民提供資金的情況。

5. 事實上，其他司法管轄區，例如英國、新加坡及澳門，亦有採用類似的措施。詳情請參閱附件。

非香港永久性居民在特定情況下購買替代物業可獲買家印花稅豁免的相關事宜

6. 為照顧非香港永久性居民可能會並非出於本身意願而出售住宅物業，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。這些特定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。

7. 政府建議的買家印花稅機制並沒有就替代物業的面積及價值作出限制，亦沒有規定購入替代物業的交易須於指定期間內完成。這安排的政策原意，是為非出於本身意願而需出售其住宅物業的非香港永久性居民業主，在購置替代物業時提供靈活性；及便利在相關特定情況中為達致公共用途目的而作出的收購工作。再者，由於缺乏客觀準則，如要設下議員建議的限制，有關規限將無可避免地變得隨意或武斷，亦可能引起爭議。

8. 至於有議員問及收回地層會否引致有需要購買替代物業並因而獲豁免買家印花稅，我們強調，豁免受特定情況影響下的非香港永久性居民業主購置替代物業時繳交買家印花稅，旨在照顧受影響業主購置替代住宅的需要。立法會文件 CB(1)291/13-14(02) 號文件已解釋，收回地層不會影響在該土地上的住宅的擁有權，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。如在非常特殊的情況下稅務局有需要考慮是否豁免購入替代物業的買家印花稅，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。此外，原住宅物業及替代物業必須在某程度上相似，有關交易方可被視為「購入替

代物業」並獲豁免買家印花稅¹。故此，如被收回地層的非香港永久性居民業主購置住宅單位作「替代物業」，有關交易將不大可能獲得購入替代物業的買家印花稅豁免。

9. 上述就購買替代物業作出的買家印花稅豁免，適用於受特定情況影響的住宅物業的業主，包括個人業主及公司業主。此豁免只適用於條例草案列明的特定情況，目的在於為受這些特定情況影響而須於非出於本身意願下出售其住宅物業的非香港永久性居民業主，在購置替代物業時提供靈活性；及便利在這些特定情況下為達致公共用途目的而作出的收購工作。這些特定情況不同於公司於一般情況下購買住宅物業。上述安排與建議的買家印花稅機制並無衝突。

運輸及房屋局
2013年11月

¹ 立法會文件 CB(1)291/13-14(02) 號文件已解釋，「替代」的意思為尋找或提供替代品。「替代」涉及的替代品，根據字典的一般定義，指用以取代被替代品的物件，或取代另一物的位置或作用的物件。在 *Re Eskay Metalware Ltd (in liquidation)* [1978] 2 NZLR 46 一案中，法庭裁定「用以代替」的「替代品」，雖然毋須與被替代品完全一致，然而，兩者必須大致相同，並有同等的作用。故此，就收回地層而言，由於受影響的地段上的住宅單位仍然存在，加上地層及住宅單位並不大致相同，並有著不同的作用，故住宅單位在此情況下並不屬於替代品。

其他司法管轄區就聯名交易採用的類似安排

英國

- ◆ 公司（及其他非自然人）購買價值超過 200 萬英鎊的住宅物業權益時，須繳付額外的「土地印花稅」（Stamp Duty Land Tax）。如交易涉及兩個或以上買家，只要當中有一方為公司或非自然人，該交易亦須根據其總價值繳納此額外的「土地印花稅」。

新加坡

- ◆ 新加坡亦有就住宅物業交易推出與條例草案下買家印花稅類似的「買方附加印花稅」（Additional Buyer's Stamp Duty）。「買方附加印花稅」的適用稅率會因應買家的居民身份而有所不同。如不同居民身份的買家聯名購入住宅物業，則該交易須按當中最高的適用稅率繳稅。舉例而言，外地人士、新加坡永久性居民及新加坡公民如購入住宅物業，其適用的「買方附加印花稅」稅率分別為 15%，5% 及 0%。如他們聯名購入物業，雖然當中有兩名買家屬本地人士，然而有關交易亦須根據其總價值按最高的「買方附加印花稅」稅率（即 15%）繳稅。

澳門

- ◆ 如公司、經營業務的自然人或非本地居民購買住宅物業，需要繳交「額外印花稅」。如兩名或以上買家聯名購入住宅物業，而當中一方為公司、經營業務的自然人或非本地居民，有關交易仍須根據其總價值繳納該「額外印花稅」。