

政府當局就張宇人議員提出的  
擬議全體委員會階段修正案的回應

本文件載述政府當局就張宇人議員於其 2013 年 12 月 4 日致立法會秘書處的函件（立法會文件第 CB(1)474/13-14(01)號）中提出的擬議全體委員會階段修正案（修正案）的回應。

2. 張議員提出的修正案，目的是在符合下列條件的情況下，讓由香港永久性居民擁有的公司（下稱「香港永久性居民公司」）在購置住宅物業時，可獲豁免繳付買家印花稅：

- (a) 該香港永久性居民公司是代表自己行事；
- (b) 該香港永久性居民公司的所有成員均為香港永久性居民，並代表自己行事；
- (c) 該香港永久性居民公司的所有董事均為香港永久性居民，而且並非代表非香港永久性居民行事；
- (d) 該等成員承諾他們不會出讓、轉讓或放棄管有其在香港永久性居民公司的法律上及實益擁有權予非香港永久性居民；
- (e) 該等成員承諾他們不會委任非香港永久性居民，或代表非香港永久性居民行事的香港永久性居民為公司董事；以及
- (f) 該等成員承諾他們不會配售香港永久性居民公司的股份或發行其股份認購權予非香港永久性居民。

張議員提出的修正案同時建議，買家印花稅和額外印花稅的機制於 2014 年 12 月 31 日午夜停止生效。

3. 經詳細考慮，政府認為修正案將對買家印花稅的政策目標及成效帶來嚴重影響，故無法支持修正案。

**修正案對買家印花稅政策目標的影響**

4. 正如我們向在法案委員會多次解釋，豁免香港永久性居民

擁有的公司繳付買家印花稅，與在當前物業市場供應偏緊及樓市熾熱的情況下優先照顧香港永久性居民置居需要的政策目標並不一致。張議員的建議將容許香港永久性居民公司在獲得住宅物業時直接獲得買家印花稅豁免，有關建議或會鼓勵非香港永久性居民買家以香港永久性居民公司的名義購入住宅物業，從而獲得買家印花稅豁免。有關建議將刺激住宅物業的即時需求，削弱買家印花稅的效力。儘管在推出需求管理措施後住宅物業市場開始呈現冷卻跡象，而措施亦開始扭轉公眾對物業價格只升不跌的非理性預期，但考慮到低息環境和資金充裕的情況仍然持續，我們不能低估樓市出現泡沫風險的可能。因此，政府必須確保需求管理措施可有效應對樓市過熱的情況、維持宏觀經濟及金融體系穩定，並確保物業市場健康平穩發展。

5. 倘若落實張議員的修正案，非香港永久性居民可藉轉讓持有物業的公司的股權以逃避繳交買家印花稅，造成實際上難以堵塞的嚴重漏洞。正如我們過去解釋，豁免香港永久性居民公司繳交買家印花稅的關鍵問題，在於公司股權轉讓方式五花八門。在現行的制度下，縱使股權轉讓交易沒有向公司註冊處申報，而有關的股權轉讓文書（可能需要加蓋印花）亦沒有在稅務局加蓋印花，該公司股權轉讓交易的效力亦不會受影響。換言之，若容許由香港永久性居民擁有的公司豁免繳交買家印花稅，非香港永久性居民將可輕易藉各種難以發現和追蹤的方法（例如是信託聲明書和授權書）取得公司股份的實益股權，藉以秘密取得其控制權<sup>1</sup>。這實際上會讓非香港永久性居民控制該公司持有的住宅物業而同時毋須繳交買家印花稅，嚴重削弱買家印花稅的成效。

6. 另外，張議員的建議，將會使稅務局難於執法。根據張議員的建議，香港永久性居民公司可在獲得住宅物業時即時獲得買家印花稅豁免。這表示在該香港永久性居民公司獲得買家印花稅豁免後，稅務局將須持續監察該公司的股權狀況。這建議會對稅務局造成極大的執法困難，執行上並不可行。張議員的修正案同時建議香港永久性居民公司（而非該公司的成員／董事）須負上繳付買家印花稅的責任。不過，當違規行為被揭發後，有關公司很可能已變賣有關住宅物業，亦難以作出追查，有關公司甚至或已被解散；該公司的成員／董事屆時亦可能經已潛逃。鑑於上述的執法困難，張議員的修正案將會令出現逃避買家印花稅的情況的風險大幅增加。

---

<sup>1</sup> 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。

7. 再者，由於買家印花稅涉及的稅款額甚大（即相關住宅物業交易價值的 15%）、難以發現違規情況、加上有各種方法令股權和控制權的轉讓不被發現，政府認為建議的法定聲明機制將無法有效避免濫用的情況。由上述漏洞引起的買家印花稅避稅風險實不容低估。

8. 此外，正如在立法會 CB(1)893/12-13(01) 號文件和 CB(1)62/13-14(01) 號文件中所述，政府擔心豁免公司繳付買家印花稅會影響其他管理需求措施的成效。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，是針對不同買家的不同需求。如香港永久性居民公司獲豁免繳交買家印花稅，將讓已在其個人名義下擁有住宅物業，並希望擁有多一個住宅物業作投資或投機用途的香港永久性居民，可以公司名義購入更多住宅物業而毋須繳交雙倍印花稅。雙倍印花稅的效力將會被嚴重削弱。

#### **修正案中有關香港永久性居民的定義**

9. 於張議員建議的買家印花稅豁免機制下，只有私人股份有限公司才能獲豁免買家印花稅，而有關的香港永久性居民成員及董事亦須作出法定聲明。這項豁免會令人質疑措施是否歧視以其他形式成立，且其成員／董事均為香港永久性居民的公司。與此同時，此建議亦會令人質疑香港是否仍能維持一貫以來公司之間的公平營商競爭環境。

#### **違反承諾後計算應付買家印花稅款額的安排**

10. 張議員的修正案進一步建議，如已獲買家印花稅豁免的香港永久性居民公司的任何成員或董事違反其作出的承諾，該香港永久性居民公司將須在十四天內以印花稅的形式，向政府繳付一筆相等於一份可予徵收買家印花稅的買賣協議或轉易文書的應付款項，猶如該份文書是於違反按擬議的第 29CB(2A)(B) 及 29DB(2A)(B) 條所作承諾的當天簽立。然而，在相關違反承諾被發現時，買家印花稅作為一項應對非常時期的非常措施，可能已被撤回。有關香港永久性居民公司是否仍須繳付買家印花稅，將頓成疑問

## 日落條款

11. 張議員的修正案同時建議額外印花稅和買家印花稅將於2014年12月31日午夜停止生效。正如我們多次重申，政府不可能揣測市場變化和各項外圍因素，從而隨意設定任何日期，指明需求管理措施將自此不再適用。因此，任何硬性的日落條款只會向市場發放錯誤訊息，從而刺激需求，並影響這些措施的效力。

12. 此外，就額外印花稅而言，建議的日落條款指明《印花稅條例》(第117章)中第29CA、29DA條，及附表第1(1AA)和第1(1B)類將於2014年12月31日午夜停止生效。如這項條文獲得通過，這將使整個額外印花稅機制(即是目前按現行《印花稅條例》徵收的額外印花稅及在條例草案內建議的新增額外印花稅)將於同日停止生效。由於《2012年印花稅(修訂)條例草案》的目的只限於改善額外印花稅稅制，及對在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，因此建議的日落條款已超出本條例草案的範圍。

13. 總括而言，張議員的修正案會造成實際上難以堵塞的漏洞，嚴重削弱買家印花稅的成效，從而影響政府在目前房屋供應偏緊的情況下優先照顧香港永久性居民置居需要的政策原意。

運輸及房屋局

2013年12月