

《2013年印花稅(修訂)條例草案》委員會  
在二零一四年二月二十四日會議上提出的事項  
政府當局的回應

本文件旨在回應委員會在2014年2月24日舉行的會議上提出的事宜，主要包括：

- (一) 說明稅務局如何處理購買人未能提供信託聲明書或監護令，證明以信託人或監護人身分為未成年或精神上無行為能力的香港永久性居民購買或持有物業；
- (二) 提供自宣佈推出加強額外印花稅、買家印花稅和雙倍從價印花稅以來涉及未成年和精神上無行為能力的香港永久性居民透過信託人或監護人購買住宅物業的宗數；
- (三) 提供釐定物業用途屬住宅或非住宅的準則；
- (四) 考慮就替代物業的面積及價值作出限制；
- (五) 提供不同例子說明雙倍從價印花稅制度下的豁免安排；及
- (六) 回應草案第29AD條下近親的涵義不適用於姻親，令他們的物業買賣不能獲得豁免。

**未成年和精神上無行為能力的人士**

2. 《2013年印花稅(修訂)條例草案》(“草案”)建議，所有買家／承讓人在購買住宅物業時，都必須代表自己行事，方可獲豁免繳付經調整的從價印花稅，但未成年或精神上無行為能力的香港永久性居民則不在此限，因為他們沒有能力訂立具法律約束力的協議，現實上須由他人代其行事。買家或承讓人如只是在交易中擔任未成年或精神上無行為能力的香港永久性居民的受託人或監護人，應按舊有的從價印花稅稅率繳付稅款，但該名未成年或精神上無行為能力的人士不可以是香港任何其他住宅物業的實益擁有人。

3. 根據稅務局掌握的資料，自宣佈推出加強額外印花稅、買家印花稅和雙倍從價印花稅以來，約有30宗個案是受託人代未成年的香港居民身分證持有人購買住宅物業<sup>1</sup>。至於代精神上無行為能力的人士購買住宅物業的受託個案，則未有錄得。

---

<sup>1</sup> 在現行印花稅制度下，加蓋印花申請人只須填報是否持有香港居民身分證，並不須申報他們是否香港永久性居民，故稅務局只能提供持有香港居民身分證的買方的有關資料。

4. 為處理豁免雙倍從價印花稅的申請，稅務局會要求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買家提供書面證明。有關買家須提交相關證明文件，例如出世紙、根據《未成年人監護條例》(第13章)委任監護人的文書、有效及具法律約束力的委託書、根據《精神健康條例》(第136章)作出的法院命令或監護令等，以證明其在相關交易中的監護人或受託人身分。因應實際情況，稅務局亦會要求該人或聲稱受益人提交證據，例如購買物業的資金來源的文件，其他可證實該人或聲稱受益人在相關交易中的身分的證明文件等，以考慮是否接納聲稱受益人才是物業的實益擁有人。

### 釐定物業屬性的準則

5. 根據《印花稅條例》(第117章)第29A(1)條，物業屬住宅物業或非住宅物業，會按照以下文書來釐定：

- 政府租契或政府租契協議；
- 《建築物管理條例》(第344章)第2條所指的公契；
- 根據《建築物條例》(第123章)第21條發出的佔用許可證；或
- 印花稅署署長所信納對該物業的批准用途有效地予以限制的任何其他文書(例如新的法定規劃圖則)。

6. 如根據上述任何文書的現有條件，有關物業不得全部或部分用作住宅用途，則該物業便會被視為非住宅物業。若有關物業不被釐定為非住宅物業，即視為住宅物業。如有需要，稅務局會向發出上述文書的有關當局查證，以確定物業的批准用途，就有關不動產的交易徵收合適的印花稅。

7. 為說明處理一份文書涉及住宅及非住宅物業的不同情況，請參閱附件一。

### 替代物業

8. 草案建議受指明條例影響下購置替代物業可獲豁免繳交雙倍從價印花稅，處理的方法是參照《2012年印花稅(修訂)條例草案》(“《2012年條例草案》”)。政府已在《2012年條例草案》委員會解釋政策原意，是為非出於本身意願而需出售其物業的業主(包括非香港永久性居民)，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。另外，為顧及受影響的業主可能需要在原物業被處置後進行分戶，如原有的物業由兩名或更多人士聯名擁有，他們每人均可獲豁免重新購置一個替代物業。

9. 至於有委員建議，考慮就替代物業設定例如面積或價值的限制，我們認為釐訂有關規限缺乏客觀準則，亦會為受影響的業主帶來不必要的限制和爭議。因此，我們經考慮後擬依照已通過的《2014年印花稅(修訂)條例》從寬處理有關安排，即不就物業設定有關面積或價值的限制。但草案規定受影響的業主須先處置其被取代的物業，然後購入新的一個物業作

為替代品，方可享有建議的豁免。此外，新購入的物業類別必須跟被取代的物業一樣，即一個住宅物業取代另一個住宅物業；或以一個非住宅物業取代另一個非住宅物業。

### 雙倍從價印花稅下的豁免安排

10. 在雙倍從價印花稅下，買家在購買住宅物業時，如代表自己行事及並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人，可獲豁免繳付經調整的從價印花稅。此外，我們亦參考了現行的額外印花稅制度及買家印花稅制度，提供一系列的豁免安排<sup>2</sup>。有關安排開列如下：

豁免安排	條文
近親之間買賣或轉讓住宅物業	第 29AK 及 29BC 條
提名近親簽立住宅物業買賣協議	第 29AB 條及 29BC 條
在住宅物業買賣協議或售賣轉易契上增加或刪減近親名字	第 29AP、29AQ、29BH、29BI 條 第 29D 條及附表 1 第 1(1A)類
由法院命令或依據法院命令買賣或轉讓住宅物業或非住宅物業	第 29AM 及 29BE 條
承按人如屬《稅務條例》(第 112 章)第 2 條所指的財務機構，或該承按人所委任的接管人，透過轉讓取得已承按的住宅物業或非住宅物業	第 29AM 條
受指明條例影響下購置替代物業	第 29AL 及 29BD 條
以住宅物業交換住宅物業／非住宅物業	第 29AN、29AO、29BF 及 29BG 條
購買住宅物業或非住宅物業以作重新發展用途的退稅機制	第 29DE 條
「先買後賣」換樓的退稅機制	第 29DF 條

### 涉及近親之間住宅物業交易的豁免安排

11. 草案建議近親之間(包括配偶、父母、子女或兄弟姊妹)買賣或轉讓住宅物業，不論他們是否香港永久性居民，以及他們在購買或轉讓該物業當日是否香港任何其他住宅物業的實益擁有人，均可按舊有的從價印花稅稅率徵收。有關豁免安排，採用與額外印花稅和買家印花稅制度相同的原則，即涉及(a)有血緣關係或有半血緣關係，(b)有夫婦關係或(c)有領養或繼養關係的人的住宅物業交易，均可獲得豁免。

12. 草案建議的豁免安排秉承現行的額外印花稅和買家印花稅制度，並在確保雙倍從價印花稅的成效及便利香港永久性居民購置住宅物業

<sup>2</sup> 離世人士產業的轉讓、相聯法人團體之間不動產的買賣或轉讓、不動產的售予或轉讓予政府及慈善機構所獲餽贈的不動產，可沿用《印花稅條例》(第 117 章)的現行條文提供相關的豁免安排。

的需要之間，取得合適平衡。政府無意就雙倍從價印花稅制度下就近親之間的物業買賣/轉讓豁免安排另設不同的準則。另一方面，參考現行從價印花稅制度，草案建議若提名近親簽立住宅物業轉易契，或在售賣轉易契/買賣協議中新加入的購買人，與原有的文書中的購買人屬近親，及所有購買人不是香港任何其他住宅物業的實益擁有人，該份新的文書(涉及提名或新加入的近親)可獲豁免從價印花稅。

13. 有關涉及近親之間物業交易的豁免安排，我們於附件二列舉一些例子加以說明。

#### 其他事宜

14. 我們就一名市民在 CB(1)817/13-14(01)號文件中提出的問題的回應載於附件三。

財經事務及庫務局  
2014年3月

處理可予徵收印花稅的文書涉及住宅及非住宅物業的不同情況

	情況	安排	備註
(a)	<p>一名香港永久性居民而並非香港其他住宅物業的實益擁有人購入一個可作商住用途的單位(“A”)。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 可獲豁免雙倍從價印花稅。</li> <li>➤ 按舊稅率繳付從價印花稅。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 根據《印花稅條例》(第117章)第29A(1)條的定義,如該物業部份可用作住宅用途,稅務局會視該單位為住宅物業。</li> </ul>
(b)	<p>若該名買家後來購入另一個新的住宅單位(“B”)。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 不會獲得豁免雙倍從價印花稅。</li> <li>➤ 就購入住宅單位(“B”)須按新稅率繳付從價印花稅。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 獲得豁免與否須視乎購入的是否住宅物業及買家在購買有關的住宅物業當日是否香港其他住宅物業的實益擁有人。</li> <li>➤ 如稅務局根據《印花稅條例》(第117章)第29A(1)條的定義釐定新購置的物業(“B”)是住宅物業,而稅務局亦根據該條文釐定該買家在購入新的住宅單位當天持有的單位(“A”)屬於住宅物業,則該買家是其他住宅物業的實益擁有人,因此他不會獲豁免雙倍從價印花稅。</li> </ul>
(c)	<p>一名香港永久性居民而並非香港其他住宅物業的實益擁有人購入一個住宅物業連一個非住宅物業(例如住宅單位連車位)</p> <p>(i) 一份協議和一個代價(涉及的不動產</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 稅務局會確定有關的住宅和非住宅物業是否藉同一業權契據持</li> </ul>	

	情況	安排	備註
	不能夠分開買賣)	有。若證實有關住宅和非住宅物業不能夠獨立及分別買賣 <sup>3</sup> ，稅務局會視該協議為一份住宅物業買賣交易，並就代價全額按適用的舊稅率徵收從價印花稅。	
	(ii)住宅及非住宅物業各自的代價在協議中分開列出並可分開買賣	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 住宅物業可獲豁免繳納雙倍從價印花稅，但適用的稅率仍會根據整項交易的總代價釐定。</li> <li>➤ 非住宅物業須按新的從價印花稅稅率繳納，適用的稅率會根據整項交易的總代價釐定。</li> </ul>	➤ 有關的文書同時涉及住宅及非住宅物業，適用的豁免安排須視乎各物業的性質而定，但須就整項交易的總代價釐定適用的稅率。
(d)	一名香港永久性居民而並非香港其他住宅物業的實益擁有人以一份協議購入多個住宅物業	➤ 該協議為一整體交易，稅務局會就整項交易的總代價按適用的舊稅率徵收從價印花稅。	

<sup>3</sup> 根據《印花稅條例》(第117章)第10條，稅務局就一份載有多宗不同事項的可予徵收印花稅的文書，可就每宗事項而獨立及分別徵收印花稅。

## 涉及近親之間物業交易的豁免安排的一些例子

	情況	安排
(a)	<p>近親 (每一名承讓人與每一名的轉讓人須屬近親；承讓人之間屬近親及每一名承讓人均代表自己行事)</p> <p>(i) 近親之間的買賣或轉讓</p> <p>➤ 近親之間的住宅物業買賣或轉讓，不論他們是否香港永久性居民以及在進行有關買賣或轉讓時是否香港任何其他住宅物業的實益擁有人。</p>	<p>➤ 可獲豁免雙倍從價印花稅。</p> <p>➤ 按舊稅率繳付從價印花稅。</p>
	<p>(ii) 提名</p> <p>➤ 提名一名或多於一名近親訂立住宅物業契約，不論獲提名的近親是否香港永久性居民，而獲提名的近親在進行有關買賣或轉讓時是香港任何其他住宅物業的實益擁有人。</p>	<p>➤ 可獲豁免雙倍從價印花稅。</p> <p>➤ 按舊稅率繳付從價印花稅。</p>
	<p>(iii) 增加/刪除名字</p> <p>➤ 在有關住宅物業的售賣轉易契約或買賣協議上增加/刪除近親名字，不論該近親是否香港永久性居民，而該近親在增加/刪除名字時是香港任何其他住宅物業的實益擁有人。</p>	<p>➤ 可獲豁免雙倍從價印花稅。</p> <p>➤ 按舊稅率繳付從價印花稅。</p>
	<p><u>例子</u></p> <p>近親之間的售賣和增加名字</p> <p>父親(“A”)和母親(“B”)持有住宅單位，先簽立「買賣協議」將物業出售予兒子(“C”)；然後兒子(“C”)在有關「轉易契約」上增加妻子(“D”)名字。</p>	<p><u>售賣/轉讓</u></p> <p>➤ 不論兒子(“C”)是否香港永久性居民以及是否香港任何其他住宅物業的實益擁有人，按舊稅率繳付從價印花稅。</p> <p><u>增加名字</u></p> <p>➤ 不論兒子(“C”)和其妻子(“D”)是否香港永久性居民，若他們均不是</p>



就一名市民在 CB(1)817/13-14(01)號文件中提出的問題的回應

情況	安排	備註
<p>立法會 CB(1)817/13-14(01)號 文件的個案</p> <p>買家用一份文書先購入住宅單位(“C”),然後在草案的指定期限內(6個月)簽立協議,出售其原有相連住宅單位(“A”及“B”)。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 買家須就“C”住宅單位按新的從價印花稅稅率繳納稅款。</li> <li>➤ 一般而言,假若原有住宅單位(“A”及“B”)是藉不同的業權契據持有,由於有關物業並非有關人士在港唯一的原有住宅物業(即有關人士擁有多於一個住宅物業),因此不符合我們為換樓人士而設的退稅機制的政策原意。有關的退稅安排並不適用於此個案。</li> <li>➤ 假若上述住宅單位(“A”及“B”)藉同一業權契據持有,而並非獨立的,則有關住宅物業(“A”及“B”)會被視為合乎草案所要求的唯一的原有住宅物業,稅務局會據此作退稅安排。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 我們為換樓人士而設的退稅機制的政策原意,是顧及香港永久性居民的換樓需要及配合換樓的過程出現持有多於一所住宅物業的情況,以妥善處理換樓安排。</li> <li>➤ 按照建議的退回稅款機制,「先買後賣」的換樓人士須先就新購住宅物業按新稅率繳付從價印花稅。倘若他們在購入新置物業的6個月內簽立買賣協議,出售其在港唯一的原有住宅物業(但無須於此6個月內完成簽立有關的售賣轉易契),並於該項出售的交易完成後,在簽立購入新置物業的文書的日期後兩年內向稅務局提出申請,稅務局便會就新置物業退回新舊稅率差額的從價印花稅稅款。</li> </ul>