

《2013年印花稅(修訂)條例草案》委員會
在二零一四年三月十四日及二十八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3月14日及28日舉行的會議上提出的事宜，主要包括：

- (一) 考慮就住宅單位連車位購置的交易，儘管各自的代價在協議中分開列出並可分開買賣，該車位應獲豁免雙倍從價印花稅，而適用的稅率不應根據整項交易的總代價釐定；
- (二) 考慮就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，只須就整項交易的總代價按適用的舊從價印花稅稅率繳付，施加限制；
- (三) 就草案第29AL(3)條所述的替代物業，說明當原有物業包括一個住宅單位和一個非住宅單位(例如車位)的處理；
- (四) 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受指明條例影響下購置替代物業的交易宗數和款額；
- (五) 說明稅務局為處理豁免申請而要求提交的證明文件、如何判斷遺產受益人成為繼承有關住宅物業的實益擁有人及有關涉及近親之間的物業交易在不同安排下應繳印花稅和適用的豁免安排；
- (六) 就涉及交換住宅物業和非住宅物業的情況，考慮釐清適用的豁免安排，以充分反映政策原意；及
- (七) 考慮豁免非香港永久性居民聯同其未成年的香港永久性居民子女在租置計劃下購買單位時須繳付雙倍從價印花稅。

文書為基礎的印花稅

2. 雙倍從價印花稅措施是建基於現行的從價印花稅制度，政策的目標是加強管理已購置住宅物業的人士的需求，以及防止住宅物業市場熾熱的情況，蔓延至非住宅物業市場。條例草案建議向所有涉及住宅物業或非住宅物業的交易文書，徵收雙倍從價印花稅；為香港永久性居民提供的豁免，取決於買方購買住宅物業當日，在香港並無擁有其他住宅物業，而非取決於有關的交易文書所涉及的物業數目。

3. 根據《印花稅條例》(第117章)，印花稅是以文書為基礎來徵收的。若同一份交易文書，包括多個物業，則稅務局會視有關文書為一項整體交易，按其總代價來釐定所適用的稅階和稅率。若文書內的物業，包括住宅及非住宅物業¹，而住宅和非住宅物業不屬同一業權契約持有，並涉及不同的豁免安排，稅務局須根據物業的性質，按條例或草案條文而決定有關豁免是否適用(即印花稅應以有關物業的代價金額按第1標準稅率表還是第2標準稅率表來徵收)。建議的雙倍從價印花稅，是在現行的從價印花稅制度之上，按現行稅階將稅率增加一倍，因此，有需要秉承現行以文書為基礎的印花稅制度，根據文書的總代價來釐定適用的稅階和稅率。

4. 有委員關注，若買家是香港永久性居民，且並非香港其他住宅物業的實益擁有人，以同一文書購入多個住宅單位，可獲豁免繳交雙倍從價印花稅，有可能誘使買家進行炒賣活動，從而影響措施的效力。就此，我們有以下幾方面的考慮：

(一) 以文書為基礎徵收印花稅，是《印花稅條例》下的固有特質，只要牽涉的是單一文書，不論當中涉及的物業數目多寡，均只會一次過按總代價徵收印花稅。我們無意為著現時的非常時期、非常措施而對印花稅制度作出根本性的改動；

(二) 政府推出一系列需求管理措施的目的，正正是為了針對不同買家的不同需求，環環相扣、相輔相成，以達致打擊炒賣和管理需求的目標。若買家在短期內(少於三十六個月)，將其持有的住宅物業出售而再購置其他住宅物業，則他已須就出售物業的交易文書，繳付額外印花稅。若買家並非香港永久性居民(包括買家是一家公司)，他亦須就購置物業的交易文書，繳付買家印花稅。因此，我們相信有關的關注，已得到相當程度的處理；及

(三) 另一方面，我們亦不能排除並無擁有其他住宅物業的香港永久性居民，在購置居所方面，需要以同一份文書，購入多於一個

¹ 根據《印花稅條例》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)。

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。

住宅物業的可能性。在此等情況下，他們須按所有住宅物業的總代價而繳交從價印花稅。這是一視同仁的處理。

總的來說，在考慮了整體管理需求措施、市民購置居所的需要和以文書為基礎的印花稅制度後，我們無意就同一份文書，涉及多於一個住宅物業的情況，例如就文書所涉及的物業數目，另加限制。

替代物業

5. 自宣佈推出需求管理措施以來，稅務局沒有收到任何以受指明條例影響而須購置替代物業為理由，要求獲豁免買家印花稅或雙倍從價印花稅的申請。草案建議購置替代物業²，可獲豁免繳交雙倍從價印花稅的安排，是參照買家印花稅制度下的相應安排，其政策原意是旨在照顧非出於本身意願而須出售其物業的業主（不論是否香港永久性居民），以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。正如我們在立法會 CB(1)1060/13-14(02)號文件中解釋，基於缺乏客觀準則來釐訂有關規限，我們不會就替代物業施加例如面積或價值方面的限制。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，避免為受影響的業主帶來不必要的限制和爭議。

6. 秉承買家印花稅制度下執行有關豁免條文的原則，如原有物業包括一個住宅單位和一個車位，而該住宅和車位不屬同一業權契約，則有關交易即會被視為涉及兩個物業；如受影響的業主購買一個住宅單位和一個車位作為替代物業，而兩者亦不屬同一業權契約，則有關交易亦會同樣被視為涉及兩個物業，兩者均可分別獲豁免繳交雙倍從價印花稅³。

² 草案第 29AL(3)和 29BD(3)條訂明，處置原有物業的日期，必須早於取得替代物業的日期；而替代物業的類別，亦必須與原有物業一樣，即以一個住宅物業，替代另一個住宅物業；或以一個非住宅物業，替代另一個非住宅物業，方可享有建議的豁免。就草案的範疇而言，「替代」(“replace”)的意思是指為原有物業尋找並提供「代替品」(“substitute”)。一般而言，替代物業必須在某程度上和原有物業相似，方可視為一項「代替品」(“substitute”)。

³ 根據現行的從價印花稅、額外印花稅及買家印花稅制度，一般而言，若交易文書所包括的住宅單位和車位是可以分拆而獨立買賣的，則有關交易即會被視為涉及兩個物業(包括一個住宅單位及一個非住宅單位)。若住宅單位和車位是不可以分拆的(例如屬同一業權契約)，則有關交易即會被視為涉及一個住宅物業。

如原有物業只包括一個住宅單位，而替代物業所包括的住宅單位和車位，是不可以分拆的(例如屬同一業權契約)，則買家亦可根據上述條文，就購置住宅單位和車位的交易文書，按舊稅率繳交從價印花稅。惟若替代物業所包括的住宅單位和車位，是可以分拆而獨立買賣的，則適用的豁免安排，須視乎各物業的性質而定。換言之，買家可就新購置的住宅單位，按舊稅率繳交從價印花稅，而車位則須按新稅率繳交從價印花稅，但兩者的適用稅率均須就整項交易的總代價來釐定。此做法是秉承現行的從價印花稅制度下，處理構成一項整體交易所適用的稅率。

如原有物業是一個可作商住用途的單位，由於該單位部份可用作住宅用途，稅務局會根據《印花稅條例》第 29A(1)條的定義，視該單位為住宅物業。沿用上文第 5 段所述的準則，

豁免申請

7. 政府在《2012年印花稅(修訂)條例草案》委員會會議上，已詳細解釋在買家印花稅制度下，就豁免提出申請的安排。有關機制要求個人買家以法定聲明，申報在購買有關住宅物業時是代表自己行事的香港永久性居民。秉承買家印花稅制度，當買家申請豁免繳交雙倍從價印花稅時，他須向稅務局提交文件，聲明在購買有關住宅物業時他是代表自己行事的香港永久性居民，且並非香港其他住宅物業的實益擁有人。稅務局會核對買家聲明書的內容，確立買家是否香港其他住宅物業的實益擁有人⁴。若就近親之間的住宅物業交易申請豁免繳交雙倍從價印花稅，有關人士須提交相關文件以證明近親的關係。稅務局會一併檢視每宗申請的相關事實、提供的文件(例如出世紙、結婚證書等)和其他佐證資料。

8. 對於並無擁有香港其他住宅物業的香港永久性居民，草案就他們的住宅物業交易提供豁免(所有非住宅物業交易則不獲豁免)，以優先照顧他們的置居需要。同時，我們希望盡可能照顧涉及近親的住宅物業交易的實際需要。有關涉及近親之間物業交易在不同安排下應繳的印花稅和適用的豁免安排，我們於附件列舉了一些例子加以說明。

交換物業

9. 若以任何住宅物業交換任何住宅物業或非住宅物業，稅務局的一貫做法是按「為達到相等價值而付出的任何代價」徵收從價印花稅。對於透過交換安排而取得住宅物業的人士，若他們是代表自己行事且並無擁有香港其他住宅物業的香港永久性居民，或他們作為承讓人是代表自己行事並與轉讓人之間屬近親，而承讓人之間亦是近親，草案已就有關交易提供豁免而只須按舊稅率繳付從價印花稅。考慮到草案並沒有對任何非住宅物業交易提供豁免，為了在交換安排之下貫徹

若該商住用途的單位根據指明條例被收回，受影響的業主在購置一個住宅物業(可以是商住用途的單位)作為「代替品」時，可按舊稅率繳交從價印花稅。

⁴ 買家應根據其真誠相信乃真實的事實而作出法定聲明。例如買家是遺產受益人，而遺產包括某住宅物業，但他毫不知情。在購置住宅物業時，他在不知情的情況下，作出法定聲明，指其並非香港其他住宅物業的實益擁有人。在此情況下，即使該聲明所述之事，被法庭裁定為並非事實，但由於買家是根據他真誠相信乃真實的事實而作出聲明的，並無明知而故意作出虛假陳述，因此不會干犯相關刑事罪行。再者，我們亦理解，遺產受益人必須先行按照法例，完成遺囑認證及遺產申領手續，方正式成為有關物業的實益擁有人。倘若遺產受益人在購置住宅物業時，有關的法律程序並未完成，該人仍然會被視為不是香港其他住宅物業的實益擁有人，符合豁免的資格。

體現有關政策原意，我們擬就有關條文提出技術性修訂，以表明豁免只適用於「為達到相等價值而付出的代價」是關乎住宅物業的交換安排。換句話說，若「為達到相等價值而付出的代價」是關乎非住宅物業的，則稅務局會一如處理其他非住宅物業交易般，對「為達到相等價值而付出的任何代價」徵收雙倍從價印花稅。

經租置計劃購買公屋單位

10. 根據香港房屋委員會現行的政策，居於選定租置計劃屋邨內獨立單位的租戶，只要沒有違反現行租約的規定，均可以購買現居單位。租置計劃下的購買人，無論是否聯名購買有關單位，均須年滿18歲及為有關單位的住戶。若某人與他的近親在符合租置計劃資格下購買公屋單位，只要當中包括一名香港永久性居民，並且他們全部均非香港任何其他住宅物業的實益擁有人，草案就有關交易提供豁免而按舊稅率繳付從價印花稅。

與地產代理界保持溝通

11. 政府曾於2013年4月向地產業界商會代表簡介雙倍從價印花稅的適用範圍及應用，並於同年7月與地產代理業界聯席會議代表會面，進一步了解業界的意見。稅務局自2013年2月22日公布實施雙倍從價印花稅後，已在其網址上載雙倍從價印花稅的常見問題(<http://www.ird.gov.hk/chi/faq/index.htm#avd>)，方便業界和市民理解有關措施。

12. 隨著《2014年印花稅(修訂)條例》於2014年2月28日刊憲，稅務局將會聯同香港律師會為律師舉辦工作坊，並計劃稍後在地產代理監管局的安排下為地產代理界舉辦工作坊。同樣地，當本草案獲得立法會通過後，我們樂意為相關團體舉辦工作坊，與業界保持溝通。

財經事務及庫務局
2014年4月

涉及近親之間物業交易在不同安排下
應繳印花稅和豁免安排的一些例子

在建議的雙倍從價印花稅制度下，所有住宅物業和非住宅物業交易的從價印花稅稅率將會倍增。對於並無擁有香港其他住宅物業的香港永久性居民，草案就他們的住宅物業交易提供豁免(所有非住宅物業交易則不獲豁免)，以優先照顧他們的置居需要，當中的基本原則如下：

- (一) 買家是香港永久性居民，而在購買有關住宅物業當日並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人(就代價全額按舊稅率繳付從價印花稅)；或
- (二) 若多於一名買家，只要其中一名買家是香港永久性居民，而共同購買有關住宅物業的其他買家(不論是否香港永久性居民)，都是該名香港永久性居民的近親，而他們在購買有關住宅物業當日，並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人(就代價全額按舊稅率繳付從價印花稅)。

2. 基於以上的準則，為貫徹管理需求的政策目標，若共同購買有關住宅物業的買家(即使全部是香港永久性居民)其中一名是香港其他住宅物業的實益擁有人，有關的交易便須繳付雙倍從價印花稅。另一方面，我們希望盡可能在雙倍從價印花稅制度下，照顧近親之間就物業交易進行加名或提名安排的實際需要。考慮到有關的加名或提名安排在現行從價印花稅制度下無須繳付從價印花稅，我們建議若近親在加名或提名當日是香港其他住宅物業的實益擁有人，可獲豁免繳付雙倍從價印花稅而按舊有的從價印花稅稅率徵收；現時完全豁免繳付從價印花稅的安排只適用於在加名或提名當日，新加入或被提名的近親並非香港其他住宅物業的實益擁有人。現將涉及近親之間物業交易在不同情況下應繳從價印花稅和豁免安排的一些例子，說明如下：

| | 情況 | 現行的從價印花稅制度 | 雙倍從價印花稅制度 |
|-----|----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| (a) | 一對夫婦，丈夫已擁有一個住宅物業，現 - | | |
| | 1. 共同購買另一個住宅物業 ➤ 丈夫和妻子共同購買一個新的住宅物業。 | ➤ 就代價全額按現行的稅率繳付從價印花稅(沒有豁免)。 | ➤ 就代價全額按新稅率繳付從價印花稅(不獲豁免雙倍從價印花稅)。 |

| | | | |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>2. 妻子先購買、後加丈夫名字</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 妻子先簽立買賣協議以購買一個新的住宅物業。 ➤ 妻子在有關轉易契上加入丈夫名字，成為共同擁有。 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 就代價全額按現行的稅率繳付從價印花稅（沒有豁免）。 ➤ 獲豁免繳付從價印花稅。 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 就代價全額按舊稅率繳付從價印花稅（可獲豁免雙倍從價印花稅）。 ➤ 就代價全額按舊稅率徵收從價印花稅而應繳從價印花稅則按丈夫取得權益的比例繳付（可獲豁免雙倍從價印花稅）。 |
| | <p>3. 妻子先簽立買賣協議，其後提名丈夫簽立轉易契</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 妻子簽立買賣協議以購買一個新的住宅物業。 ➤ 提名丈夫單獨簽立有關轉易契。 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 就代價全額按現行的稅率繳付從價印花稅（沒有豁免）。 ➤ 獲豁免繳付從價印花稅。 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 就代價全額按舊稅率繳付從價印花稅（可獲豁免雙倍從價印花稅）。 ➤ 就代價全額按舊稅率繳付從價印花稅（可獲豁免雙倍從價印花稅）。 |
| | <p>4. 妻子完成簽立轉易契後，轉讓一半業權予丈夫，成為共同擁有。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 妻子簽立買賣協議並完成簽立轉易契購買一個新的住宅物業。 ➤ 妻子簽立一份新的買賣協議轉讓一半業權予丈夫。 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 在簽立買賣協議時就代價全額按現行的稅率繳付從價印花稅（沒有豁免）。 ➤ 就一半業權的代價或價值按現行的稅率繳付從價印花稅（沒有豁免）。 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 在簽立買賣協議時就代價全額按舊稅率繳付從價印花稅（可獲豁免雙倍從價印花稅）。 ➤ 就一半業權的代價或價值按舊稅率繳付從價印花稅（可獲豁免雙倍從價印花稅）。 |
| (b) | <p>一名不是香港其他住宅物業的實益擁有人的兒子先後獲父親、母親及其配偶在簽立買賣協議購買不同的住宅物業後在有關轉易契上增加名字</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 父親在有關住宅物業（“A”）的轉易契上增加兒子名字。 ➤ 母親在有關住宅物業（“B”）的轉易契上增加兒子名字。 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 獲豁免繳付從價印花稅。 ➤ 獲豁免繳付從價印花稅。 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 不須就加名一事繳付任何從價印花稅（即新舊從價印花稅皆獲豁免）。 ➤ 就代價全額按舊稅率徵收從價印花稅，而應繳從價印花稅則按兒子取得權益的比例繳付（可獲豁免雙倍 |

| | | | |
|--|-------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>➤ 配偶在有關住宅物業（“C”）的轉易契上增加兒子名字。</p> | <p>➤ 獲豁免繳付從價印花稅。</p> | <p>從價印花稅）。</p> <p>➤ 就代價全額按舊稅率徵收從價印花稅，而應繳從價印花稅則按兒子取得權益的比例繳付（可獲豁免雙倍從價印花稅）。</p> |
|--|-------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|