

《2013年印花稅(修訂)條例草案》

政府當局對謝偉銓議員提出的
委員會審議階段修正案擬稿的回應

本文件旨在回應立法會秘書處夾附於2014年4月3日的信件中，由謝偉銓議員提出的委員會審議階段修正案擬稿(“修正案”)。

修正案

2. 謝偉銓議員提出的修正案擬修訂《2013年印花稅(修訂)條例草案》(“條例草案”)建議的第29DF條。條例草案建議的第29DF條訂明，購買新住宅物業的香港永久性居民如在購入新置物業的六個月內簽立買賣協議以出售其在香港原有唯一的住宅物業，便可受惠於為「先買後賣」的換樓人士而設的退回稅款機制，即獲退回反映新舊稅率差額的從價印花稅稅款。謝偉銓議員的修正案，旨在針對新置物業屬樓花的情況，調整「六個月」換樓時限的計算方法，由條例草案建議的由購入新置物業的文書的日期起計，改為由樓花落成起計，以更適切照顧購置樓花的換樓人士的實際需要。

3. 具體而言，經參考《一手住宅物業銷售條例》，謝議員的修正案為不同類別的樓花購買人士所訂立的「六個月」出售原有住宅物業的準則如下：

	新置物業 所屬樓花類別	簽立買賣協議出售原有住宅物業的 「六個月」時限的計算方法
(一)	預售樓花同意方案 ¹ 的發展項目	由地政總署署長就新置物業發出合格證明書或轉讓同意書 ² 起計的六個月

¹ 預售樓花同意方案的發展項目是指根據該發展項目的政府批地文件，在就該發展項目符合批地文件的條件之前，進行該發展項目中的住宅物業的買賣需獲地政總署署長同意的發展項目。有關物業的預售期最長為30個月。

² 當預售樓花同意方案的發展項目的整體發展已完全符合批地條款時，地政總署會就該項目發出合格證明書。然而，當該項目或該項目的某一期已落成，在發出合格證明書之前，地政總署署長可按個別情況考慮發出轉讓同意書。

(二)	非預售樓花同意方案 ³ 的發展項目(如屬指明新界發展項目以外的其他發展項目)	由建築事務監督就新置物業發出佔用許可證 ⁴ 起計的六個月
(三)	非預售樓花同意方案的發展項目(如屬指明新界發展項目 ⁵)	由地政總署署長就新置物業發出不反對通知書起計的六個月

初步回應

4. 為達致在樓市非常時期管理需求的政策目標，我們認為有需要就換樓設定時限，以免個別人士藉換樓名義，在購入新住宅物業後，延遲不完成出售其原有住宅物業，變相讓他們在一段長時間持有多於一所住宅物業，與政府的政策目標不相符。在探討「六個月」的換樓時限對購置樓花的換樓人士而言是否有調整空間時，我們必須平衡香港永久性居民的實際換樓需要和維護需求管理措施的成效兩方面的考慮。

5. 就謝議員提出的修正案，我們的初步分析如下：

(a) 為購置樓花的換樓人士另訂退回稅款機制的必要性

根據稅務局加蓋印花申請資料統計，大部分的住宅物業交易均屬現樓買賣，涉及樓花的交易相對較少。有關數據如下：

	一手市場(包括現樓和樓花) 佔整體交易的百份比	二手市場 佔整體交易的百份比
2012年	13.4%	86.6%

³ 非預售樓花同意方案的發展項目是指根據該發展項目的政府批地文件，在就該發展項目符合批地文件的條件之前，進行該發展項目中的住宅物業的買賣不需獲地政總署署長同意的發展項目。

⁴ 當建築事務監督(即屋宇署署長)信納認可人士就新建築物提交的建築工程竣工證明書及要求佔用該建築物的申請後，會就該建築物發出佔用許可證。預售樓花同意方案項目會先後分別獲建築事務監督發出的佔用許可證和地政總署署長發出的合格證明書/轉讓同意書，而非預售樓花同意方案項目只會獲建築事務監督發出的佔用許可證，不會獲地政總署署長發出的合格證明書/轉讓同意書。

⁵ 根據《一手住宅物業銷售條例》，如已有豁免證明書根據《建築物條例(新界適用)條例》第5(a)條就某發展項目中的每幢建築物的建築工程發出，則該項目即屬指明新界發展項目。一般而言，指明新界發展項目的建築物受到《建築物條例(新界適用)條例》規管，其主要特點為建築物不得多於三層，亦不得高於8.23米(27呎)，其最大有蓋面積通常不得超過65.03平方米(700平方呎)。

2013 年	18.9%	81.1%
--------	-------	-------

(b) 樓花的定義是否具體清晰、涵蓋範圍是否完備

有關修正案參考《一手住宅物業銷售條例》，建議就不同類別的樓花採用有關當局發出的不同文書作為「六個月」的換樓時限的起點，以實施退回稅款的安排。

然而，由於《一手住宅物業銷售條例》自 2013 年 4 月 29 日起生效，在此之前，並沒有法例就賣方須在指明時限內以書面通知買方以完成買賣作出規範。故此，有關修正案未能清晰處理所有在 2013 年 2 月 23 日(即實施雙倍從價印花稅的日期)至 4 月 28 日期間新置而屬樓花的住宅物業。

(c) 按不同類別的樓花所訂定的「六個月」換樓時限對換樓人士而言是否具有統一性

由於不同發展項目的樓花需要憑藉不同種類的文書作為計算「六個月」時限的依據，在現行相關的規管制度下，從換樓人士的角度而言，其換樓時間會出現不一致的情況。

舉例而言，《一手住宅物業銷售條例》規定一手住宅物業的買賣合約必須載有強制條文，當中包括買賣雙方須何時完成轉讓一手住宅物業的強制條文。根據該些適用於一手住宅物業的買賣合約的強制條文，預售樓花同意方案項目的賣方須在取得合格證明書或轉讓同意書(以較先發生者為準)後的一個月內，以書面通知買方完成有關的買賣，買賣雙方須於該通知十四天內完成有關買賣；非預售樓花同意方案項目(如屬指明新界發展項目以外的其他發展項目)的賣方須在獲發佔用許可證後的六個月內，以書面通知買方完成有關的買賣，買賣雙方亦須於該通知十四天內完成有關買賣；而非預售樓花同意方案項目(如屬指明新界發展項目)的賣方則須在獲發不反對通知書後的六個月內，以書面通知買方完成有關的買賣，買賣雙方亦須於該通知十四天內完成有關買賣。換句話說，對於非預售樓花同意方案項目和指明新界發展項目的買家而言，當他們接獲賣方的通知時，「六個月」的換樓時限可能已差不多屆滿。

6. 此外，謝議員的修正案建議購買樓花的換樓人士在新置物

業的售賣轉易契的日期起計兩年內，可向稅務局提出退稅申請，這將有別於條例草案建議的「兩年」指定期限以新購物業的文書(指已繳付雙倍從價印花稅的適用文書，即藉以取得該新購物業的買賣協議)的日期起計算。我們建議的以簽立新購物業的買賣協議起計「兩年」的期限，同時適用於購買現樓和樓花的換樓人士。至於換樓人士需要於兩年內完成出售其原有的住宅物業及作出申請，是參照現行《印花稅條例》下處理退回印花稅的準則，即申請人須在簽立已繳付印花稅的文書的日期起計兩年內提出任何退款的要求。整體而言，我們認為有必要以簽立適用文書的日期，以同一客觀的標準計算「兩年」的指定期限，以便與現行《印花稅條例》處理退回印花稅的準則一致。然而，因應個別在預售樓花同意方案下出售的項目其預售期或可長達30個月，一些購入遠期樓花的換樓人士可能未必趕及在簽立新購物業的買賣協議的日期起計兩年內向稅務局提出退稅申請，我們需要考慮如何在該等情況下落實退稅的安排，以在秉承現行《印花稅條例》下的一貫做法和照顧個別換樓人士的實際需要兩方面取得平衡。

7. 總括而言，我們必須從不同角度審視有關課題，以評估有關建議的修訂是否必需、清晰、公平，令市民易於掌握，並讓稅務局能有效執行。此外，我們留意到有委員同時關注如何回應其他購買現樓人士提出放寬換樓期限的訴求。我們現正綜合研究並詳細考慮有關課題，以便一併向委員會交代政府的整體看法。

財經事務及庫務局
2014年4月