

《2013 年印花稅(修訂)條例草案》委員會  
在二零一四年四月二十五日及五月五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 4 月 25 日及 5 月 5 日舉行的會議上提出的事宜，主要包括：

- (一) 考慮把豁免雙倍從價印花稅的範圍擴大至涵蓋受託人/監護人代表未成年的香港永久性居民購買「租者置其屋計劃」(“租置計劃”)的單位；
- (二) 澄清有關受託人或監護人代表未成年的香港永久性居民購買住宅物業，就該未成年人士是香港永久性居民及並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人的申報安排；
- (三) 澄清「實益擁有人」一詞並不包括憑藉以信託安排代為行事而購買物業的人士/公司，及提議財經事務及庫務局局長就條例草案恢復二讀辯論的演辭中，闡述「實益擁有人」的涵義；及
- (四) 提供在香港及其他地區的法例中設有「日落條款」的資料。

### 經租置計劃購買的單位

2. 正如我們在立法會 CB(1)1219/13-14(02) 及 CB(1)1338/13-14(01) 號文件中解釋，根據租置計劃購置的單位，一如其他住宅物業交易，均屬建議的雙倍從價印花稅措施的涵蓋範圍之內。租置計劃屋邨住戶中的香港永久性居民，如未能符合租置計劃下買家須年滿 18 歲的規定<sup>1</sup>，不能購置租置計劃下其租住的單位。這是關乎房屋委員會租置計劃所設定的申請資格。另一方面，若租置計劃屋邨住戶與他的近親聯名購置有關的單位，只要購買人其中一位或全部皆為香港永久性居

---

<sup>1</sup> 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。租置計劃亦規定買家在購入有關單位時必須代表自己行事。

民，並且他們全部在購買有關的單位時均代表自己行事及非香港任何其他住宅物業的實益擁有人，有關交易將獲豁免雙倍從價印花稅而只須按舊稅率繳付從價印花稅。

### 實益擁有人的申報

3. 條例草案建議，買家或承讓人如在交易以受託人身分代表未成年的香港永久性居民購買有關住宅物業，可按舊有的從價印花稅稅率繳付稅款，但該名未成年的人士必須在購買有關的物業時並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人。當代表未成年的香港永久性居民行事的買家或承讓人向稅務局提出豁免申請時，須提供書面證明，當中包括證明其在相關交易中的監護人或受託人身分；以及由該名未成年人士的父母或監護人作出的法定聲明，確認有關的未成年人士是香港永久性居民及在購買有關的物業時並非香港其他住宅物業的實益擁有人。稅務局會審視買家或承讓人提交的證明文件，並因應實際情況要求其他證據，以考慮是否接納有關豁免雙倍從價印花稅的申請。

### 「實益擁有人」的涵義

4. 一般而言，物業的法定擁有人是該物業的實益擁有人<sup>2</sup>。另外，物業的實益擁有人是指縱使物業的法定業權不屬於該人士，但該人士因為其擁有物業的使用和業權而在衡平法下被認可為該物業的擁有人。在雙倍從價印花稅的制度下，判別一名香港永久性居民是否因擁有多於一個住宅物業而須繳付雙倍從價印花稅時，稅務局會核實他/她是否香港其他住宅物業的實益擁有人，並秉持「公司是一個實體，應獨立於其股東」的根本法律原則，不會把公司所持有的住宅物業視作為其股東或董事實益擁有的住宅物業。

5. 政府會於條例草案恢復二讀辯論時，作出適當的闡述。

---

<sup>2</sup> 住宅物業的實益擁有人可以是該物業的全部或一部分的實益擁有人。

## 「日落條款」

6. 我們的研究顯示，就香港和其他地區<sup>3</sup>實施樓市調控措施的相關法例中，均沒有設立「日落條款」。由於其他法例的制訂是因應其實際情況和考慮政策的需要，因此不宜直接作出比較。

財經事務及庫務局

2014年5月

---

<sup>3</sup> 據我們理解，新加坡、澳門、澳洲及英國均對物業市場實施需求管理措施。有關措施的資料可參閱立法會 CB(1)1289/12-13(02)號文件。