

《2013年印花稅(修訂)條例草案》委員會

政府當局對謝偉俊議員的書面提問及 在2014年5月13日會議上討論的同一事項的回應

本文件旨在回應立法會秘書處夾附於2014年5月12日的信件中，由謝偉俊議員提出的書面提問，以及在2014年5月13日的會議上討論的同一事項。

2. 有關提問及討論關乎以一份文書購入多於一個住宅物業時，應如何予以徵收從價印花稅，主要關注如下：

- (一) 政府當局的處理是否符合雙倍從價印花稅的政策理念和一致性；
- (二) 如只容許同一份文書內的一個住宅物業可獲豁免雙倍從價印花稅，會涉及甚麼複雜的問題；及
- (三) 稅務局就有關安排，如何向香港律師會和市民作出說明和澄清。

文書為基礎的印花稅制度

3. 我們理解委員關注，若買家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，以同一份文書購入多於一個住宅單位，該文書所涵蓋的住宅單位均可獲豁免雙倍從價印花稅，有可能誘使買家進行炒賣活動，從而影響措施的效力。就此，我們重申以下幾方面的考慮：

- (一) 以文書為基礎徵收印花稅，是《印花稅條例》下的基本原則。如一份文書只涉及住宅物業，不論當中涵蓋的住宅物業數目多寡，稅務局會視購買有關住宅物業為一項整體交易，應繳納的印花稅會按適用於有關住宅物業的總代價的稅階和稅率來釐定。如一份文書涉及住宅物業及非住宅物業，而有關物業並非獨立和不同的物業，稅務局會視之為一個物業，並根據《印花稅條例》下有關住宅物業及非住

宅物業的定義¹，判別該物業的性質而按《印花稅條例》下附表 1 所載的類別徵收印花稅；如有關物業是獨立和不同的物業，稅務局會視之為涉及不同事項，而分別按住宅物業及非住宅物業的各自代價按《印花稅條例》下附表 1 所載的類別徵收印花稅，但適用稅率及稅階則以整份文書的總代價來釐定。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。

再者，有關限制文書中只有一個住宅物業可獲豁免雙倍從價印花稅的建議，會引發不少必須在法律條文中清晰處理的相關問題，例如如何選定文書中可獲豁免的住宅物業，如何評定文書中的所有物業的各自代價等，這難免會令印花稅制度和法律條文更形複雜，並不符合以相稱方法處理問題的原則；

- (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。若買家並非香港永久性居民(包括買家是一家公司)，他不但須就購置住宅物業的交易文書，繳付買家印花稅，更須繳付雙倍從價印花稅。若買家在短期內(即在三十六個月以內)，將其持有的住宅物業出售且再購置其他住宅物業，他亦須就出售物業的交易文書，繳付額外印花稅。

我們認為以個人名義，透過一份文書購入多於一個住宅單位，繞過雙倍從價印花稅而進行炒賣活動的安排，投資風險不少。由於炒賣活動要繳付額外印花稅，議員的關注已得到相當程度的處理；

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。

- (三) 另一方面，我們亦不能排除並無擁有任何其他在港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，購入多於一個住宅物業的可能性（例如購入相連單位或同一屋苑內的不同單位），以配合其個人和家庭等相關考慮。在此等情況下，他們只須按所有住宅物業的總代價而繳交舊有的從價印花稅。這是對所有沒有擁有其他在港住宅物業的香港永久性居民一視同仁的處理。

若我們在缺乏客觀基礎的情況下，簡單地把同一文書中的第二個及以上的住宅物業納入雙倍從價印花稅的徵稅範圍，可能會出現誤中副車的情況；

- (四) 任何對現行制度的改變，必須小心衡量，而訊息亦必須清楚傳遞，以免引起市場的過敏反應和引發不必要的爭議。正正基於上述考慮，在政府公布推出雙倍從價印花稅措施後（即自 2013 年 2 月 22 日晚上起），稅務局隨即在其網頁上載一些常見問題，以供市民參考。當中的一條問與答²闡述在雙倍從價印花稅的措施下，一名代表自己行事且並沒擁有香港其他住宅物業的香港永久性居民以一份買賣協議同時購入多個住宅物業單位時，稅務局將貫徹以文書為基礎來徵收印花稅。由於只有一份文書，涉及的所有住宅物業單位會被視為單一的整體交易，按其總代價以舊稅率徵收印花稅。

此外，政府當局一直與香港律師會保持溝通，就條例草案的執行事宜交換意見。我們於 2014 年 1 月 24 日致香港律師會的信件³亦再次確認有關的處理方法。由此可見，政府的立場貫徹如一，並已將正確訊息適時發布；及

² 有關的問題及其答案現覆述如下：

問 32：一名香港永久性居民，在香港沒有任何住宅物業，他簽署一份買賣協議，同時購入多個住宅物業單位。哪一個物業單位可按舊稅率繳納「從價印花稅」而哪些住宅物業須按新稅率繳納？

答 32：印花稅是以文書為基礎來徵收，由於只有一份買賣協議，所有在合約內的物業單位均可按舊稅率，繳納印花稅。事實上，在買賣協議內的所有物業單位會被視為單一的「住宅物業」。

³ 載於立法會 CB(1)779/13-14(1)號文件的附件 4。

(五) 更重要的是，任何對雙倍從價印花稅措施所作的改動，均很可能對市場產生莫大的影響，令市場接收的訊息混亂，亦令市民無所適從，尤其是如以文書中涉及住宅物業的數目來收緊豁免，這形同“加辣”，對市場處理物業交易的一貫做法帶來一定的不明朗因素。

4. 總的來說，在考慮了以文書為基礎的印花稅制度、整體需求管理措施的相互牽制作用和市民購置居所的需要等各項因素後，政府不擬為著施行雙倍從價印花稅措施，而對豁免在訂立有關文書時沒有其他在港住宅物業的香港永久性居民繳付雙倍從價印花稅另設限制。

財經事務及庫務局
2014年5月