

《2013年印花稅(修訂)條例草案》委員會

政府就《2013年印花稅(修訂)條例草案》提出 進一步的擬議全體委員會審議階段修正案

在2014年5月13日的會議上，財經事務及庫務局局長表示在顧及雙倍從價印花稅措施的政策理念、立法原意和不影響措施效力的大前提下，經充分考慮議員及相關持份者提出的意見後，就《2013年印花稅(修訂)條例草案》(“條例草案”)提出以下兩項技術性的調整方案：

- (一) 建議放寬為「先買後賣」的換樓人士而設定的「六個月」換樓期限；及
- (二) 建議為購買住宅物業連車位的交易提供雙倍從價印花稅豁免。

為「先買後賣」的換樓人士而設定的「六個月」換樓期限

2. 現時條例草案的第29DF條建議，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。我們在平衡照顧市民換樓實際所需和維護措施成效這兩方面的考慮之後，建議訂明將「六個月」的換樓期限由現時建議的購入新置物業的買賣協議的日期起計，延後至由購入新置物業的售賣轉易契的日期起計。我們相信，有關方案已能同時兼顧購買現樓及樓花的換樓人士的需要。退稅條件統一、清晰、公平，令市民易於掌握，並讓稅務局能有效執行。

3. 因應上述安排，我們亦建議就條例草案所訂明，換樓人士須在「兩年」內向稅務局提出退稅申請的指定期限作出一些微調。我們建議在維持現時以簽立購入新置物業的買賣協議的日期後兩年內提出申請的期限之餘，加入新的條款，容許以有關出售原有住宅物業的售賣轉易契的日期起計的兩個月內提出申請，兩者以較後者為準，此舉可讓換樓人士，包括購置樓花的人士，因應其實際情況在完成買賣交易後申請退稅。

購買住宅物業連車位交易的豁免安排

4. 根據條例草案以及印花稅署的現行做法，當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交易文書購入住宅物業和車位時，若該住宅物業和車位是獨立和不同的物業，有關交易中的住宅物業可獲豁免雙倍從價印花稅，而車位則因屬非住宅物業而不獲豁免，並須按整份文書的總代價所適用的新稅率繳交雙倍從價印花稅。

5. 有委員建議政府當局，考慮為以一份文書購入住宅物業連車位(不論住宅物業及車位是否屬分開和不同的物業)的人士，如該人士是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，就有關車位提供雙倍從價印花稅的豁免，即該車位仍須按整份文書的總代價所適用的舊稅率繳交從價印花稅(立法會CB(1)1280/13-14(01)號文件)。我們在平衡現行的物業印花稅制度、照顧市民置居需要和維護措施成效之後，考慮秉承現時為住宅物業提供豁免的精神，連帶照顧以一份文書購入住宅物業連車位的人士的置居需要，豁免當中車位的雙倍從價印花稅，惟因考慮到車位的本質是非住宅物業，而任何對車位的特別豁免安排必須緊扣與買家的置居需要有關，我們建議的有關豁免必須符合以下條件：

- (一) 買家是代表自己行事的香港永久性居民，而在購買有關住宅物業和車位當日並非香港任何其他住宅物業和車位的實益擁有人；
- (二) 有關豁免以一個車位為限，不論買家購入該車位是否作自用或是否首次購入車位；及
- (三) 有關車位必須連同住宅物業以一份文書購入，不論該車位是否坐落於同一住宅物業發展之內。若一份文書涉及多於一個車位，即使連同住宅物業一併購入，當中的所有車位將不獲豁免。

6. 我們備悉，委員會原則上歡迎以上兩項調整方案。另一方面，有委員關注到上述有關住宅物業連車位的豁免安排，是否應同樣地適用於購入住宅物業連車位取代其原有住宅物業的換樓人士(立法會CB(1)1440/13-14(01)號文件的第(b)段)。鑑於現時條例草案為「先買後賣」的換樓人士所訂立的退稅安排，乃源於為香港永久性居民所購置的住宅物業提供雙倍從價印花稅豁免，既然我們現

擬秉承為住宅物業提供豁免的精神，連帶照顧以一份文書購買住宅物業連車位的人士的需要，我們認為相應地為「先買後賣」的換樓人士提供住宅物業連車位的退稅安排，亦屬合情合理的做法。因此，我們建議微調第 29DF 條有關「適用文書」、「原物業」及「標的物業」的定義，使其訂明有關定義所指的住宅物業，亦可涵蓋住宅物業連車位¹。換句話說，換樓人士只要符合第 29DF 條的規定，在指明的期限處置原有的住宅物業(可包括住宅物業連車位)及向稅務局提出退稅的申請，稅務局便會就新置的住宅物業及車位(如適用的話)退回新舊稅率差額的從價印花稅稅款。

總結

7. 上述建議的調整屬於技術性的調整方案，目的是貫徹我們一向的政策，照顧香港永久性居民的置居需要。作出這兩項調整並不代表政府在現行的需求管理措施上有任何鬆懈。我們重申有決心維持現行的政策、市場的穩定和市場健康的發展。

8. 有關調整方案的修正案文本初稿²載於附件，方便委員參考。

財經事務及庫務局
2014 年 5 月

¹ 秉承為以一份文書購買住宅物業連車位的人士提供豁免是為了照顧這些人士置居需要的精神，如有關「原物業」及「標的物業」的文書只涉及車位而不連同住宅物業，有關車位的交易不會獲得雙倍從價印花稅的豁免。

² 此修正案文本乃初稿，應以政府動議的整套修正案最後定稿為準。

在第 29AJ 條之後加入……

29AJA. 某些將住宅物業連同泊車位售予香港永久性居民的售賣轉易契，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅

- (1) 如符合以下情況，則售賣轉易契須根據附表 1 第 1(1)類第 2 標準，予以徵收印花稅 —
 - (a) 有關物業屬住宅物業及擬用作停泊 1 輛汽車的泊車位；及
 - (b) 有證明令署長信納，第(2)款適用於該轉易契。
- (2) 如於取得有關物業的日期 —
 - (a) 有關轉易契中的承讓人是(或各承讓人中的每一人均是)代表自己行事的香港永久性居民；及
 - (b) 該承讓人既非(或該等承讓人中的每一人均既非)任何其他香港住宅物業的實益擁有人，亦非任何其他香港泊車位的實益擁有人，

本款即適用於該轉易契。

在第 29BB 條之後加入……

29BBA. 某些將住宅物業連同泊車位售予香港永久性居民的買賣協議，須按第 2 標準稅率徵收從價印花稅

- (1) 如符合以下情況，則買賣協議須根據附表 1 第 1(1A)類第 2 標準，予以徵收印花稅 —
 - (a) 有關物業屬住宅物業及擬用作停泊 1 輛汽車的泊車位；及
 - (b) 有證明令署長信納，第(2)款適用於該協議。
- (2) 如於取得有關物業的日期 —
 - (a) 有關協議中的購買人是(或各購買人中的每一人均是)代表自己行事的香港永久性居民；及
 - (b) 該購買人既非(或該等購買人中的每一人均既非)任何其他香港住宅物業的實益擁有人，亦非任何其他香港泊車位的實益擁有人，本款即適用於該協議。

修訂《2013年印花稅(修訂)條例》第29DF條

29DF. 處置住宅物業在若干情況下可獲退還部分從價印花稅

(1) 在本條中 —

指明款項 (specified amount) —

- (a) 在有印花稅按照附表1第1(1)類第1標準而就某適用文書繳付的情況下，就該文書而言，指等於以下兩款項之間的差額的款項：已繳付的印花稅，以及假使該文書須根據附表1第1(1)類第2標準予以徵收印花稅的話，便須就它繳付的印花稅；或
- (b) 在有印花稅按照附表1第1(1A)類第1標準而就某適用文書繳付的情況下，就該文書而言，指等於以下兩款項之間的差額的款項：已繳付的印花稅，以及假使該文書須根據附表1第1(1A)類第2標準予以徵收印花稅的話，便須就它繳付的印花稅；

原物業 (original property) 就根據適用文書取得某標的物業的人而言，指符合以下說明的另一住宅物業(不論是否連同擬用作停泊1輛汽車的泊車位)：該人於其取得該標的物業的日期，是該另一物業的實益擁有人；

標的物業 (subject property) 指根據適用文書取得的住宅物業或住宅物業連泊車位；

適用文書 (applicable instrument) 指符合以下描述的文書 —

- (a) 有人根據該文書取得某住宅物業(不論是否連同擬用作停泊1輛汽車的泊車位)；及
- (b) 有印花稅已按照附表1第1(1)類第1標準或第1(1A)類第1標準，就該文書繳付。

(2) 如任何人已就任何適用文書繳付印花稅，則署長可在接獲該人(申請人)的申請後，退還指明款項予申請人，前提是 —

- (a) 第(3)或(4)款適用於該申請人的原物業的處置；及
- (b) 假使在取得標的物業之前，原物業已被處置的話，該適用文書便會須根據附表 1 第 1(1)類第 2 標準或第 1(1A)類第 2 標準，予以徵收印花稅。

(3) 如 —

- (a) 有證明令署長信納，某原物業是申請人根據某買賣協議處置，而該協議是在第(5)款指明的限期有關適用文書的日期後的 6 個月內訂立的；
- (b) 有證明令署長信納，該申請人根據某售賣轉易契將該原物業轉讓或歸屬他人，而該轉易契是依循該協議簽立的；而且
- (c) 退還指明款項的申請，是該申請人於該有關適用文書的日期後的 2 年內作出的，或於據以將該原物業轉讓或歸屬他人的售賣轉易契的日期後的 2 個月內作出的(兩者以較遲者為準)，

本款即屬適用於該申請人處置該原物業一事。

(4) 如 —

- (a) 有證明令署長信納，申請人在第(5)款指明的限期有關適用文書的日期後的 6 個月內，根據某售賣轉易契將某原物業轉讓或歸屬他人；而且
- (b) 退還指明款項的申請，是該申請人於該有關適用文書的日期後的 2 年內作出的，或於據以將該原物業轉讓或歸屬他人的售賣轉易契的日期後的 2 個月內作出的(兩者以較遲者為準)，

本款即屬適用於該申請人處置該原物業一事。

(5) 就第(3)(a)及(4)(a)款指明的限期如下 —

(a) 如有關適用文書是售賣轉易契 — 該文書的日期後的 6 個月；或

(b) 如有關適用文書是買賣協議 — 據以將標的物業轉讓或歸屬予申請人的售賣轉易契的日期後的 6 個月。