

財經事務及庫務局
(庫務科)
香港添馬添美道2號
政府總部24樓



FINANCIAL SERVICES AND
THE TREASURY BUREAU
(The Treasury Branch)
24/F, Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Tamar,
Hong Kong

傳真號碼 Fax No. : 2234 9757
電話號碼 Tel. No. : 2810 2229
本函檔號 Our Ref. :
來函檔號 Your Ref. : LS/B/12/2012-2013

傳真(2877 5029)及電郵函件

香港中區
立法會道1號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
法律事務部
高級助理法律顧問
顧建華先生

顧先生：

《2013年印花稅(修訂)條例草案》

謝謝您五月二十一日來函，就政府當局所提全體委員會審議階段修正案(“修正案”)草擬本提出意見。我們很高興有機會於五月二十六日的會議上跟您商討有關事宜。就您所提建議／意見，倘與政府的政策原意沒有牴觸，我們會積極考慮，並會適當地修訂修正案。

我們的初步回應載於**附件**，謹供參考。

財經事務及庫務局局長

(劉衛銘  代行)

副本分送：

運輸及房屋局局長 (經辦人：郭黃穎琦女士)

稅務局局長 (經辦人：譚大鵬先生)

律政司 (經辦人：勵啟鵬先生
吳文俊先生
張民耀先生)

二零一四年五月二十七日

政府當局對立法會秘書處法律事務部所提議題的回應

議題	政府當局的回應
<p>1. <u>擬訂立的第 29AM(2)條</u></p> <p>(a) 本條文假設每份租約轉讓契都是售賣轉易契。請考慮這項假設是否成立，並提供支持此說法的法律依據。</p>	<p>根據《印花稅條例》(第 117 章)第 2(1)條的定義，“轉易契(conveyance)”指“將任何不動產轉讓或歸屬任何人的一切文書(包括退回書)及一切法庭判令或命令”。租約是土地上的產業、權益或權利；依據《釋義及通則條例》(第 1 章)第 3 條的規定，乃屬“不動產”。據此，我們認為，租約(不動產)的轉讓契(或轉讓)完全符合“轉易契”的定義。</p> <p>根據《印花稅條例》第 2(1)條的定義，“售賣轉易契(conveyance on sale)”指“在售賣任何不動產時，將該不動產轉讓或歸屬購買人、代其行事的人或其指定人的一切轉易契，並包括止贖令在內”。我們認為，獲取金錢代價的租約轉讓契，是根據附表 1 第 1(1)類規定可予徵收印花稅的“售賣轉易契”[見 Encyclopaedia of Hong Kong Taxation Stamp Duty 1(II[3772])]。至於“售賣”的意思，是“售賣涉及以金錢為代價，轉讓東西的絕對或一般產權，並包含下列元素：(1)有立約資格的雙方；(2)彼此同意；(3)東西，其絕對或一般產權由賣方轉讓予買方；以及(4)已繳付或承諾繳付的金錢代價”(Halsbury’s Laws of</p>

議題	政府當局的回應
<p>(b) 請考慮擬訂立的第 29AM(2)條適用的租約應否受租期限制。</p>	<p>Hong Kong 第 370 和 371 段)。</p> <p>在全體委員會審議階段修正案(“修正案”)中，只有原租契不是政府租契，並已或應已加蓋印花，或屬根據《印花稅條例》附表 1 第 1(2)類規定可予徵收印花稅的租約，有關的轉讓契方可獲豁免雙倍從價印花稅。第 1(2)類條文具體訂定評定租約印花稅的細則。就租約轉讓契而言，只有租期尚未屆滿的租契方可轉讓。我們認為，租客可能有實際需要，才把租期尚未屆滿的租約轉讓予另一租客。考慮到租約轉讓契不會導致轉讓物業擁有權的權益，故須在條例草案中增訂明確條文，使租約轉讓契可獲豁免雙倍從價印花稅。</p> <p>鑑於雙倍從價印花稅乃非常措施，我們不擬為著上述屬技術性修訂的修正案而不相稱地限制有關租約的租期。</p>
<p>(c) 上文(b)項的意見也適用於擬訂立的第 29AM(3)條。</p>	<p>請參閱我們在上文就(b)項提出的意見。</p>
<p>(d) 擬訂立的第 29AM(3)條雖已規定租約和租約協議須視作售賣轉易契般加蓋印花，但只有租約協議須根據附表 1 第 1(1)類第 2 標準的稅率加蓋印花。</p>	<p>我們同意第 29AM(3)條應予修訂，指明“租約”也應根據附表 1 第 1(1)類第 2 標準的稅率予以徵稅，使條文更加清晰。</p>

議題		政府當局的回應
2.	<p><u>擬訂立的第 29BJ 條</u></p> <p>(a) 倘若第 29C 條並非如此規定，則租約轉讓契協議是否屬可予徵收印花稅的買賣協議一點，令人存疑。擬訂立的第 29BJ 條與第 29C 條並不一致。</p>	<p>擬訂立的第 29BJ 條旨在訂明，買賣協議如用作批租土地權益的轉讓(包括退租協議)，將獲豁免雙倍從價印花稅。當業主擬收回物業，通常會簽訂退租協議；就法律觀點而言，退租協議明顯屬轉易契。如業主向租客付出代價，作為退租補償，退租的文書即屬“售賣轉易契”。</p> <p>根據《印花稅條例》第 29A(1)(e)條的定義，“買賣協議”指“如執行會以售賣轉易契的形式執行的協議”。如退租須付出代價，並簽立以放棄契據的形式執行的協議，退租協議即屬可予徵收印花稅的買賣協議。此等協議須予徵收按第 1(1A)類稅率計算的從價印花稅，款額視乎業主向租客付出的代價而定。鑑於協議性質只是容許業主在租約屆滿前“取回”物業的管有權，並不涉及轉讓物業擁有權的權益，故須在條例草案中增訂明確條文，使退租協議可獲豁免雙倍從價印花稅。</p>
	<p>(b) 對擬訂立的第 29AM(2)條的意見也適用於本條文。</p>	<p>請參閱我們在上文就擬訂立的第 29AM(2)條提出的意見。</p>
3.	<p><u>擬訂立的第 29BBA 條</u></p> <p>請考慮把擬訂立的第 29BBA(1)條首部分改寫如下：</p>	<p>現建議把擬新增的第 29BBA 條加在第 29BB 條之後。第 29BB 條涉及某些住宅物業買賣協議獲豁免雙倍從價印花稅。由於擬新增的第 29BBA 條所訂明的是類似豁免條款，但關乎購置住宅物業連同泊車位，我們認為，新增的</p>

議題	政府當局的回應
<p>“如符合以下情況，則附表 1 第 1(1A)類第 2 標準適用於可予徵收印花稅的買賣協議 –”</p>	<p>第 29BBA 條沿用第 29BB 條的字眼，較為合適。</p>
<p>4. <u>擬就第 29DF 條提出的修正案</u></p> <p>(a) 由於加入住宅物業(不論是否連同泊車位)會牽涉多種情況(例如原物業不包括泊車位，但標的物業包括泊車位；原物業不包括泊車位，但標的物業包括多於一個泊車位；原物業包括一個泊車位，但標的物業包括多於一個泊車位)，請重新考慮是否應因應不同情況所需，修訂指明款項的定義。</p>	<p>我們在權衡現行物業印花稅制度、照顧市民置居需要，以及維持措施成效各項因素後，認為有需要秉持現時為住宅物業提供豁免的精神，並藉此照顧以一份文書購買住宅物業連泊車位的人士的需要，豁免當中泊車位的雙倍從價印花稅。有關豁免必須從嚴制定，並符合以下條件：</p> <p>(a) 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泊車位當日並非香港任何其他住宅物業和泊車位的實益擁有人；</p> <p>(b) 有關豁免以一個泊車位為限，不論買家購入該泊車位是否自用或是否首次購入泊車位；以及</p> <p>(c) 有關泊車位必須連同住宅物業以一份文書購入，不論該泊車位是否位於同一屋苑之內。若一份文書涉及多於一個泊車位，則該等車位即使連同住宅物業一併購入，也不會獲得豁免。</p> <p>倘屬原物業不包括泊車位而標的物業包括多於一個泊車位的情況，或屬原物業包括一個泊車位而標的物業包括多於一個泊車位的情況，則退還雙倍印花稅與現行從價印花稅</p>

議題	政府當局的回應
	<p>之間的差額的安排，只適用於新住宅物業。</p> <p>修正案只屬草擬本。就此項建議，我們會再研究草擬方式，並考慮因應不同情況所需，對擬訂立的第 29DF 條所述的“指明款項”的定義作出適當修訂。</p>
<p>(b) 請同時考慮原物業的處置安排應否包括藉生者之間贈予的方式而作出的歸屬及轉讓。</p>	<p>我們認為，“處置”(“disposition”)(或“disposal”)一詞應可涵蓋涉及或不涉及代價的情況。因此，該詞也應涵蓋“歸屬”及“生者之間的贈予”的情況。</p>
<p>(c) 請考慮若把擬訂立的第 29DF(5)(b)條的最後部分改寫如下，是否更為明確：</p> <p>“標的物業的售賣轉易契的日期後的 6 個月，而該轉易契是依循該協議簽立的。”</p>	<p>修正案只屬草擬本。就此項建議，我們會再研究草擬方式，並考慮適當地修訂擬訂立的第 29DF(5)(b)條的最後部分。</p>