

## 《2013年印花稅(修訂)條例草案》

### 政府當局對梁繼昌議員和涂謹申議員提出的 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5月26日的信件中，由梁繼昌議員和涂謹申議員提出的委員會審議階段修正案擬稿(“修正案”)(分別載於立法會CB(1)1496/13-14(02)及(03)號文件)。

#### 梁繼昌議員提出的修正案

2. 梁繼昌議員提出的修正案，旨在為香港註冊的公司(“香港公司”)或香港永久性居民購置的非住宅物業提供退回稅款的機制。按照建議的退回稅款機制，只要香港公司或香港永久性居民在購置有關非住宅物業的日期起不少於兩年內(“相關時期”)，純為在港經營生意、專業或業務的用途(但不包括出租或分租及以租約或租賃形式分租處所)而持續使用該非住宅物業，並在相關時期屆滿後不多於兩年內向稅務局提出退款申請，稅務局便會就新置的非住宅物業退回新舊稅率差額的從價印花稅稅款。此外，建議的機制訂明，若申請人在提交退款申請日期後的六個月內停止於該非住宅物業營運其生意、專業或業務，該申請人有責任於停止營運的日期起三十天內將已退回稅款償還給稅務局。

#### 政策目標

3. 政府推出樓市需求管理措施的政策目標，是從管理需求著手，即時冷卻住宅和非住宅物業市場的熾熱情況，扭轉樓價只升不跌的市場預期。為達到即時冷卻的目標，我們針對樓市當前的情況，倍增從價印花稅的稅率，有關調整同時適用於住宅和非住宅物業。

4. 此外，我們也建議提前徵收非住宅物業交易從價印花稅的時間，由現時在訂立售賣轉易契時徵收，改為在簽訂買賣協議時徵收。這項建議的改動屬長久措施，目的是使

有關安排與住宅物業交易的現行安排一致。而增加從價印花稅稅率和提前徵收非住宅物業交易從價印花稅的時間，乃相輔相成的措施，可望防止住宅物業市場的熾熱投機或投資活動轉移至非住宅物業市場，為非住宅物業市場起即時降溫作用。

5. 由客觀數據顯示，寫字樓及分層工廠大廈售價的平均每月升幅，由2013年首兩個月的2.6%及4.1%，明顯減至2013年3月至2014年3月期間的平均每月0.3%及0.1%。而零售舖位的售價，在2013年首兩個月平均每月上升1.9%，在2013年3月至2014年3月期間則幾無變動。同期，零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈租金的平均每月升幅持續放緩，以零售舖位為例，升幅由0.7%下降至0.4%，對比2012年的全年平均每月上升1.0%尤為明顯。

6. 梁議員的修正案與政府的政策目標並不一致。若採納有關的修正案在相關時期後退回稅款，不論是建議的兩年期或任何一個指定的時期，恐怕會向市場傳遞有關非住宅物業在期滿後即可獲“解凍”的信息，刺激市場對非住宅物業需求，這將影響措施的效果。同時，若容許「公司」退回印花稅，亦會造成極難堵塞的漏洞。這是因為任何人士均可透過股權轉讓，購入香港公司的全部股權，從而直接擁有該公司名下的非住宅物業，並可在相關時期後獲退回稅款，削弱措施的效力。

7. 有關的建議規定香港公司或香港永久性居民，必須純為在港經營生意、專業或業務的用途而持續在指定期限內使用該非住宅物業。從政策角度而言，我們認為有關的安排將會對印花稅制度作出根本性的改變，因為我們過去只會按物業轉讓文書而徵收印花稅，不會考究物業的用途。此外，為處理有關退稅的申請，稅務局須要審視每宗申請，核實每一個案的相關事實是否符合退稅的條件，方可安排有關退款。為此，稅務局將需要動用額外資源，以應付行政上的需要。儘管有關的建議規定，若申請人於指明時期內在該非住宅物業停止營運其生意、專業或業務，便有責任將已退回稅款償還給稅務局，但就如何確保有效收回稅款，將會在執行上遇到極大困難，因為稅務局實難在接獲每宗退稅申請的六個月內，持續監察申請人是否在該非住宅物業繼續營運其

生意、專業或業務。換句話說，有關的建議形同虛設。

8. 總的而言，政府推出的需求管理措施有效應對物業市場的過熱情況，符合我們的政策目標。雖然措施已初見成效，但在市場前景仍然存在不明朗，加上樓宇供應仍然偏緊的情況下，我們認為現時仍有必要維持措施。為確保措施的成效，防止熾熱的情況蔓延至非住宅物業市場，政府不擬對非住宅物業交易作出任何形式的豁免。

9. 我們明白措施對工商企業造成不便，但這是在非常情況下引入的非常措施，目的是避免物業市場的大幅波動影響宏觀經濟及金融穩定。政府有必要從需求管理著手，以減低非住宅物業市場亢奮和對金融穩定可能造成的風險。我們認為，本地企業及外資公司最終會受惠於一個擁有穩步發展的物業市場的營商環境。因此，政府對有關的修正案不表認同。

### 涂謹申議員提出的修正案

10. 涂謹申議員提出的修正案，現概述如下：

- (一) 建議修訂條例草案第 9 條，規定未成年人士的受託人或監護人須為該未成年人士的近親或由法庭所任命的人士，而精神上無行為能力人士的受託人或監護人須是根據《精神健康條例》(第 136 章)或由法庭所任命的人士；及
- (二) 建議豁免慈善團體繳付雙倍從價印花稅。

### 未成年和精神上無行為能力人士的受託人或監護人

11. 鑑於未成年或精神上無行為能力的香港永久性居民沒有能力簽訂具法律約束力的協議，在獲得住宅物業時有實際需要由其他人代其行事，條例草案建議，買家或承讓人如只是在交易中擔任未成年或精神上無行為能力的香港永久性居民的受託人或監護人，應按舊有的從價印花稅稅率繳付稅款，但該名未成年或精神上無行為能力的人士不可以是

香港任何其他住宅物業的實益擁有人。

12. 為處理豁免雙倍從價印花稅的申請，稅務局會要求代表未成年或精神上無行為能力的香港永久性居民行事的買家提供書面證明。有關買家須提交相關證明文件，例如出世紙、根據《未成年人監護條例》(第 13 章)委任監護人的文書、有效及具法律約束力的委託書、根據《精神健康條例》(第 136 章)作出的法院命令或監護令等，以證明其在相關交易中的監護人或受託人身分。因應實際情況，稅務局亦會要求該人或聲稱受益人提交證據，例如購買物業的資金來源的文件，其他可證實該人或聲稱受益人在相關交易中的身分的證明文件等，以考慮是否接納聲稱受益人才是物業的實益擁有人。

13. 涂議員的修正案會對部分精神上無行為能力人士造成不便。舉例而言，在條例草案下，精神上無行為能力人士的自然監護人(例如未成年人的父母)可以代有關精神上無行為能力人士購買住宅物業而毋須繳付雙倍從價印花稅。然而，於涂議員的修正案下，有關人士必須先根據《精神健康條例》或以其他方式獲法庭作出任命，方可毋須繳付雙倍從價印花稅。

14. 整體而言，我們認為條例草案就未成年和精神上無行為能力人士的豁免安排恰當。因此，我們對有關的修正案不表認同。

### 對慈善團體的豁免

15. 正如政府於《2012 年印花稅(修訂)條例草案》委員會會議上解釋，《稅務條例》第 88 條訂明只有慈善團體就其營運符合該條例下規定的慈善業務(即該業務是在實際貫徹該機構明文規定的慈善宗旨時經營的；或主要是由該慈善團體的受益人進行的)所獲得的利潤，方可獲豁免繳交利得稅。該條例並不禁止慈善團體從事與其慈善目的無關的業務；但從該等業務所得的利潤仍須繳交利得稅。經參考現有從價印花稅、額外印花稅及買家印花稅下的安排，並考慮推出雙倍從價印花稅措施的政策原意，我們不擬於本條例草案下豁免慈善團體購置物業時繳交雙倍從價印花稅。

## 總結

16. 正如政府早前多番指出，政府必定會繼續密切監察物業市場的情況及外圍環境因素的變化，採取適當的措施，包括適時調整措施的力度，以確保樓市健康平穩發展。為此，政府承諾會在立法會通過條例之後一年內進行檢討，並向立法會作出匯報。

財經事務及庫務局  
2014年5月