

《2013 年印花稅(修訂)條例草案》委員會
2013 年 5 月 31 日(星期五)

財經事務及庫務局副秘書長(庫務)開場發言

目的

- 《2013 年印花稅(修訂)條例草案》是落實政府於 2013 年 2 月 22 日公布與從價印花稅有關的需求管理措施，以進一步應對物業市場的過熱情況。
- 我們採取新一輪的需求管理措施，目的是要防範樓市風險進一步上升而危害宏觀經濟及金融體系，並優先滿足香港永久性居民的置居需求。

新一輪措施

- 新一輪需求管理措施包括下述兩項：
 - 第一，大體而言，倍增住宅物業和非住宅物業交易的從價印花稅稅率。新的稅率為物業交易款額或市值的百分之 1.5 至百分之 8.5 不等。
 - 第二，提前徵收非住宅物業交易從價印花稅，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，使有關安排與住宅物業交易的現行安排看齊。

措施的適用範圍

- 雙倍從價印花稅適用於住宅和非住宅物業的交易。為貫徹優先照顧香港永久性居民的住屋需要的政策，我們建議根據以下兩項條件制定豁免機制：

- (一) 凡購買住宅物業的人士為香港永久性居民;及
- (二) 他們在購買物業當日並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人。
- 香港永久性居民買家在向稅務局呈交有關交易文件以加蓋印花時，須聲明本身是香港永久性居民，並且不是任何其他香港住宅物業的實益擁有人。經稅務局核對聲明後，合資格的香港永久性居民買家可按原有的從價印花稅稅率繳稅。
 - 條例草案建議，如果從價印花稅是基於買家一方聲稱自己符合獲豁免的資格而少付，而其後證實買家在購入住物業之時並非香港永久性居民，又或他們是其他香港住宅物業的實益擁有人，則繳付新舊稅率差額的印花稅稅款的法律責任只須由買家而非買賣雙方承擔。
 - 此外，考慮到香港永久性居民可能會因「換樓」而在新舊物業交替期間擁有超過一個住宅物業的情況，我們建議訂立退回稅款機制，以照顧「換樓」人士的需要。如果香港永久性居民在出售其原有而且唯一的本港住宅物業之前購入另一個住宅物業，即「先買後賣」，便須先按新稅率繳付從價印花稅。該買家只要在購入新置物業的六個月內，簽立買賣協議出售其原有住宅物業，並於完成其原有物業的處置交易後，在購入新置物業起計兩年內向稅務局提出申請，稅務局便會就新置物業退回反映新舊稅率差額的印花稅稅款。

其他豁免

- 在擬備條例草案時，我們已參考現行的額外印花稅及擬議的買家印花稅下給予的多項豁免。我們建議參照上述兩項印花稅，在特定的情況下給予豁免或退回新舊稅率差額的機制。

執行

- 稅務局已由 2013 年 2 月 23 日起(即政府公布措施後的翌日)開始記錄所有物業交易，條例草案如獲通過，稅務局將於修訂條例刊憲後，發出補交新舊稅率差額的印花稅繳款通知書。

適時調整

- 樓市受各種不斷轉變的因素所影響，包括外圍和本地經濟情況，故此，我們會持續留意樓市的發展趨勢，在有需要時對需求管理措施作出適當的調整。為此，我們建議引入機制，賦權財政司司長可透過「先訂立、後審議」的附屬法例形式修訂從價印花稅的稅階，以及現有和建議的從價印花稅稅率，以便有需要時可以按市況及時作出調整。
- 至於有關提前徵收非住宅物業交易從價印花稅的措施，其目的是與徵收住宅物業印花稅的安排看齊，因此假如日後從價印花稅的稅率隨市況作出調整，有關提前徵收非住宅物業交易的印花稅安排將會維持。

時間表

- 我和政府其他同事會全力配合法案委員會的工作。我們期望立法會能早日通過條例草案，以落實有關的需求管理措施。以下，我請運輸及房屋局首席助理秘書長郭女士簡介私人住宅物業市場的最新情況。

財經事務及庫務局

2013 年 5 月