
雙倍印花稅意見

介紹

- (1) 首先，我藉此機會，向各位立法會議員，及法案相關的公務員致歉，因為我遲來的信，可能令各位帶來不便。
- (2) 雖然我是香港律師會的物業委員會委員，但我今天提出的意見，純屬私人，並不代表香港律師會。
- (3) 相信大家都知道，法案的目的，係針對那些現在已經擁有一個或多個香港住宅物業的人仕。若果他們在 2013 年 2 月 23 日或之後再買香港的住宅物業，他們就要支付“從價印花稅”或我們一般叫做“雙倍印花稅”（“DSD”）。
- (4) 但各位知不知道，按現時草案及印花局的觀點，一些現在仍然沒有擁有任何住宅物業的人仕，在他們買第一套住宅物業時，仍然要支付 DSD。
- (5) 草案若然是這樣，當然是荒唐及不可接受。因為這樣的法例，不但違背立法原意，傷及無辜，並制做不公及社會矛盾。

附表

- (6) 我在此信的附表（“附表”）列舉出，在不同情況下，印花局會向買家收取 DSD。看完這個附表，各位可能好混淆，點解大部份案例都是買家沒有住宅，但仍然要交 DSD。這些人只不過擁有一個舖位，一個工業大廈單位，甚至一幅爛地。

“住宅物業” 定義

- (7) 魔鬼在細節。按現時印花稅條例（“印花條例”）第 29A(1)條，“住宅物業”的定義，是指所有“不屬於非住宅物業的不動產”。至於“非住宅物業”，在條例則是如下：—
- (a) 一份政府租契或政府租契協議；
 - (b) 一份《建築物管理條例》(第 344 章)第 2 條所指的公契；
 - (c) 一份根據《建築物條例》(第 123 章)第 21 條發出的佔用許可證；或
 - (d) 署長所信納對該不動產的批准用途有效地予以限制的任何其他文書，
- 該不動產在與其有關的政府租契年期內或在與其有關的已協定政府租契年期內(以適用者為準)，任何時間均不得全部或部分用作住宅用途。

兩個意思

- (8) 從以上定義的字面理解，“非住宅物業”的 4 個情況，即 (a), (b), (c), (d)，若果相關物業其中一個能夠符合，便可視為“非住宅物業”，因為 (a), (b), (c), (d) 之間，是被一個“OR”即“或”來分隔。
- (9) 打個比喻，若果有一個物業，根據政府租契 (a)，該物業在政府租契年期內，任何時間均不得全部或部份用作住宅用途，那麼該物業就是非住宅物業。
- (10) 另外一個意思，則是若果 (a), (b), (c), (d) 4 個任何其中一個條件下，相關物業可被視為可以用作“住宅用途”，那麼，相關物業就是“住宅用途”。就算按其他 3 個條件，相關物業皆被視作“不可用作住宅用途”，相關物業，仍然是“住宅物業”。

印花局觀點

- (11) 印花局最近告訴我，他們對“住宅物業”定義的觀點，是十分明確，因為曾經諮詢律政署 (“DOJ”)。印花局指出，其實稅局在 2006 年的 Practice Notes (revised) No.1 of 2006 (“PN”) 見第 26 段，已早有闡述。而上文第 10 段，就是印花局持的看法。

(12) 的而且確，PN 的第 26 段指出，

“換句話說，一項物業只有在根據上述 (a), (b), (c), (d) 任何文書的現有條件不能作住宅用途的情況下，才是非住宅物業。否則，該物業按照定義必然是住宅物業。”

(13) 印花局繼而在 PN 的第 28 段，列舉一個例子。

“如沒有任何其後的相關文書，就會靠佔用許可證來決定一項物業是「住宅」或「非住宅」物業。然而，如果在發出指明作住宅用途的佔用許可證後，有新訂的**城市規劃法例**將有關物業的用途限制為非住宅用途，就「非住宅物業」定義的(d)段（見第 25 段）來說，該法例將視為「文書」。該物業如在有關法例有效期內買賣，會被視為非住宅物業。”

(14) 在這裏，各位議員須要察覺印花局指“**新訂的城市規劃法例**”，是被視為對不動產的批准用途有效地予以限制的文書。老實說，城市規劃法例完全沒有對物業的用途作出限制。作出限制用途的文書，是分區計劃大綱圖（“OZP”）。

- (15) 基於上述第（14）段的原因，所以我所認識的法律界朋友，一直都不太在意印花局就印花條例 29A(1)(d)有關的意見及觀點。況且，在未有 SSD, BSD 及 DSD 之前，“住宅物業”與“非住宅物業”在印花稅的角度只是影響交稅時間，稅率、購買及轉售等都不會有影響或差距。

OZP

- (16) 上文第（14）段的問題，印花局在出了 PN 之後，可能亦逐漸明白了。所以，於 2014 年 6 月 3 日，我其中一個客戶的印花稅個案，印花局就說，OZP 是對該物業的批准用途有效地予以限制的“文書”。
- (17) 若果以第（16）段的 OZP 解讀成為 29A(1)(d)的文書，去研究及分析印花局在 PN 第 28 段（見上文第（13）段）的個案，那麼，會有什麼結果？
- (18) 未去了解結果前，我須特別指出，印花局的例子，完全脫離現實。首先，各位可以詢問政府，有多少個案，政府將原為住宅的土地，以 OZP 更改為非住宅。第二，這例子有一個錯誤但沒有說出來的假設，就是假設政府租契沒有用途的規管及限制，這更加荒謬。若果任何人仕違反政府租契用途，政府可以充公及收回土地。在一般情況下，若要理順及處理政府租契的用途限制，業主須向政

府申請變更地契用途，並支付補地價。

自相矛盾

- (19) 更糟糕是，原來印花局在 PN 第 28 段的例子，所作出的結論，與自己 PN 第 26 段，對“住宅物業”的解讀自相矛盾。印花局在第 26 段說：

“換句話說，一項物業只有在根據上述 (a), (b), (c), (d) 任何文書的現有條件不能作住宅用途的情況下，才是非住宅物業。否則，該物業按照定義必然是住宅物業。”

- (20) 印花局在 PN 的例子，相關物業的佔用許可證是住宅用途。所以，正常情況下，政府租契 (29A(1)(a) 定義) 大廈公契 (29A(1)(b) 定義) 都會規限用途為住宅用途。再加上佔用許可證 (29A(1)(c) 定義) 亦訂明物業為住宅用途。所以印花條例第 29A(1)(a)–(d) 裏面，有 (a), (b) 及 (c) 3 條說明物業可以用作住宅用途。
- (21) 既然根據印花局觀點，(a), (b), (c), (d) 有一種文書訂為可用作住宅用途，物業便是“住宅物業”，為什麼印花局的例子，4 個中了 3 個，仍然將物業指為非住宅物業？簡直自相矛盾。

附表例子

- (22) 一個廠家，擁有一個工廠大廈單位，辛辛苦苦，賺了一些錢，首次置業，買個住宅樓給家人及自己享用，便無辜被徵收 DSD，這公道嗎？希望各位議員一起看看附表的例子，撫心自問，有那個應該受到 DSD 的對待。
- (23) 大家肯定知道，附表中的例子，要求買家支付 DSD 是完全不合理，亦違反立法原意。所以，我請求政府及各位立法會議員，做好把關工作，提供豁免予那些沒有真正已經擁有住宅物業的人仕。

修訂

- (24) 基於連印花局都對“住宅物業”的定義有所混淆，政府應該考慮修訂“非住宅物業”的定義。在這方面，無論現在的“非住宅物業”定義上，印花局的觀點（見上文第（11）段（及 PN 第 26 段））是否正確，我認為公道及恰當的定義，就是按本文第（8）段所指：

“非住宅物業”的 4 個情況，即（a），（b），（c），（d），若果相關物業其中一個能夠符合，便可視為“非住宅物業”，因為（a），（b），（c），（d）之間，是被一個“OR”即“或”來分隔。

- (25) 另外，在附表的例子已清楚顯示，依靠“OZP”作為“文書”會對定義制造矛盾，對當事人不公，所以，定義上應該清楚指示，“文書”不包括任何“分區計劃大綱圖”。
- (26) 為公平起見，一些沒有上蓋的空地，無論是“住宅物業”或“非住宅物業”，我都認為值得獲得 DSD 甚至 SSD 及 BSD 的豁免。就此，可以在法案說明，以免對“住宅物業”的定義，制造複習性。

結論

- (27) “住宅物業”的定義，不單對第一次購買住宅物業人仕有影響，亦會波及（1）那些擁有住宅物業，然後購買寫字樓，舖位、工業大廈及空地的買家，與及（2）BSD 與 SSD 個案。

日期：2014年6月19日

楊寶林律師

抄送：香港律師會

附表

(A) 工業大廈

問：陳生擁有一個工業大廈單位，沒有住宅物業，他第一次買住宅單位，是否須要交雙倍印花稅。

答：根據 OZP，他的工業大廈被規劃可用作住宅。故此（按本文第（10）及（16）段），他被視作已擁有一個住宅物業，他須要支付雙倍印花稅。

(B) 工業大廈（CDA）

問：李生有個地下舖位，位處一個根據新修訂的 OZP，為綜合發展區（“CDA”），之前在有關人仕申請改變其土地的（工業）用途時，李生已向城規會反對，但仍被更改為 CDA。他沒有住宅物業，現在第一次買住宅單位，是否須要交雙倍印花稅。

答：答案跟（A）一樣。

(C) 舖位

問：黃生有個地下舖位在港島，但沒有住宅物業，他第一次買住宅單位，是否須要雙倍印花稅。

答：雖然跟個案（A）一樣，政府租契，大廈公契（“DMC”）及入住許可證（“OP”）都限制舖位不可用作住宅，但 OZP 指舖位所處位置，可用作住宅用途。所以，他被視作已擁有一個住宅物業，他須要支付雙倍印花稅。

(D) 爛地

問：張生有一幅祖先留下的爛地，面積只有幾佰呎，四週被其他土地包圍。按政府租契，土地是以農業用途。OZP 訂明土地為 V-ZONE（可以興建小型屋宇）（“丁屋”）。張生是原居民，向地政署申請在爛地建丁屋，等了 10 年，卻被否決，原因是面積太小，去水及交通問題亦不能理順。張生心灰意冷。現在張生第一次買住宅物業，是否須要交雙倍印花稅。

答：因 OZP 容許土地興建丁屋，張生被視作已擁有住宅物業，他須要支付雙倍印花稅。

(E) 共同擁有土地

問：跟上述(D)個案一樣，何生祖先留下一幅 V-ZONE 土地，但只佔 84 分之一。所以他對土地從來沒有幻想，沒有想過興建丁屋。辛辛苦苦儲夠首期，在附近買第一套住宅單位，他是否須要支付雙倍印花稅。

答：多謝祖先福蔭，他須要支付雙倍印花稅。

(F) 舊屋重建

問：許小姐有間舊屋，日久失修，年多前 10 號風球，倒下來。等了 10 年，政府仍在處理她的重建申請（這是正常不過吧）。她到附近買一個住宅單位，是否須要支付雙倍印花稅。

答：舊屋按政府租契是“屋地”，沒有上蓋仍是住宅物業，她須要支付雙倍印花稅。

(G) 公司買工業大廈

問：個案（A）所述的工業大廈，現在由史公司向陳生購買，它須要支付什麼印花稅？

答：因工業大廈是住宅物業，史公司須要比預期多付 15%（BSD）稅，當然 DSD 是無可避免。

(H) 外資公司購買舖位

問：廖外資公司向個案（B）李生購買一個舖位，它須要支付什麼印花稅？

答：跟個案（G）一樣，15%（BSD）稅，及 DSD。

(I) 買舖位

問：林生已擁有住宅物業，現在向個案（C）業主，購買舖位，他是否須要支付雙倍印花稅？

答：舖位是住宅物業，林生被視為購買第二個住宅物業，須要支付雙倍印花稅。

備注：此附表各位人士乃香港永久居民。