

《2013年印花稅(修訂)條例草案》委員會

政府當局對書面意見的回應

本文件旨在回應立法會秘書處夾附於2014年6月23日和7月9日的信件中，分別由楊寶林律師和資產關注組提出的書面意見(立法會CB(1)1660/13-14(01)及1776/13-14(01)號文件)。

(I) 楊寶林律師的意見

2. 楊律師對於稅務局參照《印花稅條例》下有關的適用文書訂明某物業作不同用途時如何釐定物業的性質；以及對於沒有蓋建物業的空置地段徵收雙倍從價印花稅、額外印花稅和買家印花稅，表示了個人意見。

物業的定義

3. 正如我們在立法會CB(1)1060/13-14(02)號文件解釋，不動產屬住宅物業或非住宅物業，是根據該不動產的批准用途而非實際用途來釐定。根據《印花稅條例》第29A(1)條，印花稅署署長(“署長”)會按照以下文書作出判斷：

- (a) 政府租契或政府租契協議；
- (b) 《建築物管理條例》(第344章)第2條所指的公契；
- (c) 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(例如新的法定規劃圖則，包括分區計劃大綱圖)。

如根據上述任何文書的現有條件，有關物業不得全部或部分用作住宅用途，則該物業便會被視為非住宅物業。若有關物業不屬非住宅物業，即為住宅物業。

分區計劃大綱圖

4. 城市規劃委員會(“城規會”)根據《城市規劃條例》擬備和公布分區計劃大綱圖(“大綱圖”),旨在顯示規劃區內的概括土地用途地帶及主要的運輸網,以便對該地區的發展及重建施加法定規劃管制¹。

5. 一般而言,某建築物的准許用途會在政府租契、公契或佔用許可證等文書註明,亦需符合大綱圖就該建築物位處的地段的規劃用途。只有當某地段沒有上蓋物業,而政府租契(公契或佔用許可證在此情況下不適用)沒有規限該地段的用途時,稅務局會參照有關的法定規劃圖則的土地用途地帶,作為該地段的准許用途。此外,城規會會不時進行檢討,並修訂大綱圖以配合地區的發展和需要。任何人士在規劃地區內如欲改變土地用途,必須符合大綱圖的規定,及須先取得城規會的許可(如適用的情況下),方可進行。然而,大綱圖的《註釋》亦訂明任何土地或建築物的現有用途,即使不符合圖則的規定,也無須更正,直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。

6. 稅務局會視乎每一宗個案的實況,釐定物業的性質及評定應繳付印花稅。換句話說,假如某非住宅物業位處的地段根據大綱圖被重新規劃可發展成為住宅用途,但有關的政府租契、公契或佔用許可證的現有條件指明該物業是作非住宅用途,而有關不動產未進行重建及政府租契或公契沒有作出相應修訂,以及並沒有根據《建築物條例》更改作住宅用途,在《印花稅條例》下,則署長會視該不動產為非住宅物業。

空置地段的豁免安排

7. 政府不同意買賣空置地段獲全面豁免繳納印花稅的建議,因這樣會助長土地的投機活動,與政策目的不一致。然而,為達致不窒礙作重建用途的土地和物業交易,根據現行的《印花稅條例》,買賣作為重建之用的住宅用地(包括空地),如符合法例訂明的條件,可獲退還買家印花稅及豁免繳納額外印花稅。另一方

¹ 分區計劃大綱圖顯示個別規劃區的土地用途地帶、發展參數和主要道路系統。圖則所涵蓋的地區按土地用途分類,一般分為住宅、商業、工業、綠化地帶、休憩用地、政府/機構/社區用途或其他指定用途。每份分區計劃大綱圖均附有《註釋》表,說明某個地帶經常准許進行的用途(第一欄的用途),以及其他必須先取得城規會的許可才能進行的用途(第二欄的用途)。該《註釋》亦會註明任何土地或建築物的現有用途,即使不符合圖則的規定,也無須更正,直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。

面，購買住宅或非住宅用地(包括空地)作為重建之用，如符合條例訂明的條件，可獲豁免雙倍從價印花稅而取回新舊從價印花稅的差額。我們認為這已在兼顧需求管理和重建政策兩方面之間取得平衡。

(II) 資產關注組的意見

8. 我們就資產關注組意見的詳細回應載於附件。

財經事務及庫務局
2014年7月

《2013年印花稅(修訂)條例草案》

政府就資產關注組提交的意見書的回應

提出的主要意見/事項	政府的回應
<p>1. 反對雙倍從價印花稅訂立，令政府財政收入減少，同時亦令相關行業(如物業代理、裝修、運輸等)收入減少。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 實施雙倍從價印花稅的目的是在於物業市場過熱加上供應短缺的非常情況下，優先照顧香港永久性居民的置居需要。有關的需求管理措施並非旨在增加政府財政收入。 • 我們明白樓市交投量從高位回落，影響相關行業人士。我們希望大家明白除了政府的需求管理措施外，持續高企的樓價同樣令成交量減少。相反，如果我們坐視樓市泡沫風險不理，泡沫一旦爆破，對香港經濟和地產代理業界的影響，只會更深遠、更漫長。我們的政策目標是要讓樓市盡早回復健康平穩發展，這樣對香港整體和地產相關行業代理業界，長遠都是有利的。 • 因應樓市的情況，政府會採取適當的措施，包

	<p>括適時調整需求管理措施的力度。《2013年印花稅(修訂)條例草案》(“《條例草案》”)於2014年7月15日獲立法會通過。政府承諾，會在一年後進行檢討，並向立法會作出匯報。</p>
<p>2. 認為措施違反《基本法》下的低稅制度。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 我們認為雙倍從價印花稅措施符合《基本法》，其政策目的旨在優先照顧香港永久性居民購置住宅物業自住的需要。《條例草案》的建議做法，合理適當，是一項相稱的措施。 • 雙倍從價印花稅屬合法的徵稅，受基本法第108條規管。
<p>3. 反對租金管制。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 意見備悉。租金管制並非本《條例草案》的範疇。 • 政府已進行研究，分析香港過去實行租務管制(當中包括租金管制)的效果，以及海外的相關經驗，研究結果亦已在2014年7月7日的立法會房屋事務委員會會議上匯報(立法會CB(1)1709/13-14(01)號文件)。