

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)972/12-13(01)號文件

檔 號：CB1/BC/5/12

《2013年印花稅(修訂)條例草案》委員會

立法會秘書處擬備的背景資料簡介

目的

本文件提供關於旨在修訂《印花稅條例》(第117章)以調高從價印花稅稅率的《2013年印花稅(修訂)條例草案》的背景資料，並綜述財經事務委員會及房屋事務委員會就有關立法建議進行的討論。

背景

2. 在全球流動資金日見充裕、極低息環境及按揭市場競爭激烈的情況下，物業價格近年不斷被推高。過去多年，政府當局推出了多項措施，防止物業市場出現泡沫的風險。自2010年以來，政府當局一直在4個範疇引入長期、中期及短期措施，應對有關情況。該4個範疇分別為增加土地供應、打擊投機活動、提高物業交易的透明度，以及防止按揭信貸過度擴張。上述需求管理措施旨在於物業市場過熱加上供應短缺這個特殊環境下，優先滿足香港永久性居民的需要，從而紓緩對房屋的需求。

《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》

3. 由於物業市場的熾熱氣氛已蔓延至一般住宅市場，政府當局認為有必要引入針對投機者的措施，以遏抑投機活動、減低物業市場出現泡沫的風險，以及確保物業市場穩健地運作。政府當局在2010年12月提出《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》，在從價印花稅之上引入一項在住宅物業轉售時適用的額外印花稅。此類額外印花稅適用於在2010年11月20日或之後取

得並在取得後24個月內轉售的任何價值的住宅物業¹。立法會成立了法案委員會，審議《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》，該條例草案其後在2011年6月22日獲立法會通過。匯報相關法案委員會商議工作的報告的超文本連結載於**附錄**。

《2012年印花稅(修訂)條例草案》

4. 雖然投機活動自引入額外印花稅後已有所減少，但流動資金充裕及低利率仍繼續帶動物業市場熾熱發展。據政府當局所述，2012年首9個月的整體物業價格上升了20%，較2008年的低位大幅上升107%。到了2012年9月，整體物業價格較1997年的高峰期高出26%。物業市場各部分均瀰漫着熾熱氣氛，尤以一般住宅市場為然。

5. 基於上述情況，財政司司長於2012年10月26日經諮詢行政會議後，在同日公布進一步的需求管理措施，即加強額外印花稅及引入買家印花稅。在有關的新法例通過後，上述措施將適用於在2012年10月27日或之後取得的住宅物業。政府在2013年1月9日向立法會提交《2012年印花稅(修訂)條例草案》，修訂《印花稅條例》，藉以推行有關加強額外印花稅及引入新的買家印花稅的建議²。立法會一個法案委員會現正審議該條例草案。

¹ 應繳額外印花稅按下列適用於不同的物業持有期的逆進稅率計算 ——

- (a) 若持有物業6個月或以內，稅率為15%；
- (b) 若持有物業超過6個月但在12個月或以內，稅率為10%；及
- (c) 若持有物業超過12個月但在24個月或以內，稅率為5%。

² 《2012年印花稅(修訂)條例草案》提出的主要建議包括：

- (a) 向上調整額外印花稅的稅率，並延長有關的住宅物業持有期如下 ——
 - (i) 若持有住宅物業6個月或以內，稅率為代價的款額或價值的20%；
 - (ii) 若持有住宅物業超過6個月但在12個月或以內，稅率為代價的款額或價值的15%；及
 - (iii) 若持有住宅物業超過12個月但在36個月或以內，稅率為代價的款額或價值的10%；
- (b) 引入適用於香港永久性居民以外的任何人士取得住宅物業的買家印花稅。除現有印花稅及額外印花稅(如適用)外，所有住宅物業均受限於稅率劃一為15%的買家印花稅。在若干情況下，買家印花稅可獲豁免繳付；及
- (c) 引入機制，容許以附屬法例形式修訂額外印花稅及買家印花稅的稅率。

《2013年印花稅(修訂)條例草案》

6. 政府當局指出，雖然加強額外印花稅及引入新的買家印花稅的措施在臨近2012年年底時對住宅物業市場產生降溫作用，但踏入2013年，市場氣氛再次轉趨樂觀。整體物業價格已較2008年的近期低位躍升120%，較1997年的高峰期則高出34%。置業負擔比率³在2012年第四季惡化至大約52%，首次超出1992年至2011年的49%這個長期平均比率。非住宅物業市場亦明顯出現過熱跡象，因為零售舖位、寫字樓及分層工廠大廈的售價，在2012年分別大幅上升了39%、23%和44%。與2009年的近期低位相比，這些物業的售價急升了148%至202%。

7. 鑒於出現上述情況，財政司司長經諮詢行政會議後，在2013年2月22日公布修訂《印花稅條例》，藉以由2013年2月23日開始推行下列建議——

- (a) 調高住宅物業和非住宅物業交易的從價印花稅稅率如下——

物業代價或市值 (以較高者為準)	現時的 從價印花稅 稅率	建議的 從價印花稅 稅率
不超逾2,000,000元	100元	1.50%
2,000,001元至3,000,000元	1.50%	3.00%
3,000,001元至4,000,000元	2.25%	4.50%
4,000,001元至6,000,000元	3.00%	6.00%
6,000,001元至20,000,000元	3.75%	7.50%
20,000,001元及以上	4.25%	8.50%

建議的從價印花稅稅率將適用於所有物業交易，但下述關乎住宅物業的交易除外——

- (i) 買家是香港永久性居民⁴，而他／他們在取得住宅物業之時並非香港任何其他住宅物業的實益擁有人(取得住宅物業之時是指在有多於一份可予徵收印花稅的文書(買賣協議或售賣轉

³ 這是指就一個45平方米的單位而言，若以目前的按揭利率和20年供款期計算，按揭供款在住戶(公共房屋的住戶除外)的入息中位數中所佔的比率。

⁴ 當局會採用在實施買家印花稅方面就香港永久性居民確立的定義。香港永久性居民指持有根據《人事登記條例》(第177章)發出的有效永久性居民身份證的人士，或符合資格但根據《人事登記規例》(第177A章)第25(e)條獲豁免申請發給永久性居民身份證的人士。

易契)的情況下，簽立第一份該等文書的時間)；或

(ii) 其中一名買家是香港永久性居民，而共同購買住宅物業的所有其他買家(不論他們是否香港永久性居民)，均是該名香港永久性居民的近親(即父母、配偶、子女、兄弟或姊妹)，而他們在取得住宅物業之時，並無任何一人是香港任何其他住宅物業的實益擁有人；

(b) 提前徵收非住宅物業交易的從價印花稅的時間，由現時在簽署售賣轉易契時徵收，改為在簽署買賣協議時徵收，使之與住宅物業交易的現行安排看齊；及

(c) 賦權財政司司長透過訂立須經立法會以訂立後審議程序處理的附屬法例的方式，調整從價印花稅的價值級別，以及現行和建議的從價印花稅稅率。

8. 為照顧只持有單一住宅物業而有意更換物業的香港永久性居民買家，當局會作出安排，按舊稅率向在取得住宅物業前已處置名下所有舊住宅物業(即採用"先賣後買"方式處置物業)的香港永久性居民，或能夠在取得新物業當日起計的6個月內處置舊物業(即採用"先買後賣"方式處置物業)的香港永久性居民，徵收從價印花稅。

9. 政府當局亦建議在多種情況下豁免按經調高的稅率徵收從價印花稅。舉例而言，針對近親之間取得或轉讓住宅物業的情況，政府當局會按舊稅率徵收從價印花稅，不論他們是否香港永久性居民及在取得物業時是否香港任何其他住宅物業的實益擁有人；至於根據《稅務條例》(第112章)第88條獲豁免繳稅的慈善機構所獲饋贈的住宅物業或非住宅物業，政府當局會完全豁免徵收從價印花稅。

10. 政府於2013年4月5日向立法會提交《2013年印花稅(修訂)條例草案》，藉此調高從價印花稅的稅率，以及推行為應付過熱的物業市場而提出的新措施涉及的其他建議。在2013年4月19日的內務委員會會議上，議員同意成立法案委員會，研究《2013年印花稅(修訂)條例草案》。

事務委員會進行的討論

11. 政府當局曾在2013年3月26日的財經事務委員會與房屋事務委員會聯席會議上，向該兩個事務委員會簡介各項與《2013年印花稅(修訂)條例草案》有關的建議。委員提出的主要關注事項綜述於下文。

擬議措施的目標指標及成效

12. 部分委員認為，政府當局應引入目標指標，藉以評估擬議措施的成效及釐定何時撤銷有關的新措施，或在有需要時推行進一步措施，加強新措施的成效。其中一項建議是政府當局應評估在推行新的需求管理措施後，香港永久性居民購買住宅物業的數字有否增加，因為這方面的數據可顯示政府當局為優先照顧香港永久性居民的住屋需要而採取的需求管理措施，是否具有成效。部分委員指出，調高從價印花稅稅率的措施的實施時間不應過長，因為這項措施可能會損害香港作為一個自由經濟體系的運作，導致物業市場受到過度規管。委員亦關注到，只遏抑住屋需求而不增加房屋供應，會構成潛在風險。

13. 鑒於政府當局建議將所有價值級別的物業的現行從價印花稅稅率一律增加一倍，委員關注到，所有物業買家取得物業的成本亦會一律上升，因此該建議不但未能調低物業價格，反而會令中低收入的真正置業人士更難購置物業。部分其他委員促請政府當局為應付物業市場過熱而制訂更嚴厲的措施，例如引入資本增值稅及恢復推行租金管制，以遏止住宅單位租金上升。

14. 政府當局表示，當局在評估擬議措施的成效時會考慮多項因素，包括市民大眾的負擔能力、物業市場的投機活動、投資氣氛，以及本地和外圍的經濟情況。當局會繼續密切監察物業市場的發展，同時不排除可能會引入更多措施，應對物業市場過熱的情況。

豁免按經調高的稅率徵收從價印花稅的建議

15. 由於政府當局建議就調高從價印花稅的措施作出多項豁免，以處理特定情況，部分委員關注到可獲得豁免的情況非常複雜，而且作出有關豁免似乎偏離了香港奉行簡單稅制的原則。委員亦對豁免機制可能會引起漏洞表示關注。舉例而言，若非香港永久性居民是香港永久性居民買家的配偶，則該名非香港永久性居民可在該名香港永久性居民買家去世後，或在與

該名香港永久性居民買家離婚後，取得某個物業的實益擁有權(或部分實益擁有權)而無須按經調高的稅率繳付從價印花稅。此外，投資者可透過轉移公司股份進行物業交易，規避按經調高的稅率繳付從價印花稅。

16. 委員察悉，只持有單一住宅物業而有意更換物業的香港永久性居民買家，可獲豁免按經調高的稅率繳付從價印花稅。此類香港永久性居民買家是指在取得住宅物業前已處置名下所有舊住宅物業(即採用"先賣後買"方式處置物業)的香港永久性居民，或在取得新物業當日起計的6個月內處置名下所有舊住宅物業(即採用"先買後賣"方式處置物業)的香港永久性居民。由於香港永久性居民買家購買物業自住而同時與他／她的近親共同擁有另一現有物業的情況並不罕見，部分委員建議，若該名香港永久性居民買家只持有相關單一住宅物業的部分實益擁有權，政府當局應考慮向該名買家給予豁免，例如在相關物業屬其中一個遺產項目的情況下。

17. 政府當局表示，當局擬訂立一個簡單而清晰的機制，推行各項新措施及實施相關豁免，以方便運作。因此，若香港永久性居民在取得物業時是香港任何其他住宅物業(包括從已去世人士繼承的住宅物業)的實益擁有人，經調高的從價印花稅稅率便會適用於有關的住宅物業交易，而不論該名香港永久性居民是擁有該物業的全部權益抑或部分權益。

18. 至於部分委員考慮到不合資格列為《稅務條例》下的慈善團體的非牟利機構有需要取得物業，作機構發展和擴建之用，因而建議政府當局向該等機構給予豁免，政府當局表示這並非有關建議的其中一項政策目的。因此，在香港註冊成立為公司的機構無論是否屬非牟利性質，均必須就其進行的物業交易繳付所有從價印花稅。儘管如此，在有關建議下，根據《稅務條例》獲豁免繳稅的慈善機構所獲饋贈的住宅物業或非住宅物業，可以獲得豁免。

相關文件

19. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年5月6日

《2013年印花稅(修訂)條例草案》委員會

相關文件一覽表

日期	事件	文件
2011年6月22日	立法會會議	《2010年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》 委員會報告 (立法會CB(1)2444/10-11號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/bc/bc02/reports/bc020622cb1-2444-c.pdf
2012年11月2日	財經事務委員會與房屋事務委員會 聯席會議	運輸及房屋局就"應付樓市過熱的進一步措施"發出的立法會參考資料摘要 http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/papers/fahg1102-thb201210-c.pdf
2012年12月	立法會參考資料摘要	運輸及房屋局就"《2012年印花稅(修訂)條例草案》"發出的立法會參考資料摘要 http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/bills/brief/b01_brf.pdf
2013年3月26日	財經事務委員會與房屋事務委員會 聯席會議	財經事務及庫務局就"應付樓市過熱的新一輪措施"發出的立法會參考資料摘要 http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/papers/fahg0326-fstb201302-c.pdf
2013年4月	立法會參考資料摘要	財經事務及庫務局就"《2013年印花稅(修訂)條例草案》"發出的立法會參考資料摘要 http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/bills/brief/b10_brf.pdf