

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)615/2023號文件

檔 號：CB2/BC/1/23

《2023年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會報告

目的

本文件匯報《2023年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會(“法案委員會”)的商議工作。

背景

2. 目前，根據《印花稅條例》(第117章)(“《條例》”)，就任何住宅物業的售賣轉易契或買賣協議而言，一般須按《條例》附表1第1(1)或(1A)類第1標準第1部所訂的稅率(“第1標準稅率”)(即相等於代價款額或價值的15%的劃一稅率)，繳付從價印花稅(在房屋局於2023年4月4日發出的立法會參考資料摘要(檔案編號：HDCR4-3/PH/1-10/0-1)中稱為“新住宅印花稅”)。然而，如任何單一住宅物業的售賣轉易契或買賣協議中的承讓人或購買人是代表自己行事的香港永久性居民，而且並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，《條例》附表1第1(1)或(1A)類第2標準所訂適用的稅率(“第2標準稅率”)一般適用，而這稅率較低。

3. 此外，就任何住宅物業的售賣轉易契或買賣協議而言，一般須按《條例》附表1第1(1AAB)或(1C)類所訂的稅率(即相等於代價款額或價值的15%的劃一稅率)，徵收買家印花稅，但如有關的承讓人或購買人是代表自己行事的香港永久性居民則除外。

4. 《行政長官2022年施政報告》(“《2022年施政報告》”)公布，作為招攬人才的措施之一，政府當局將引入機制，如來港的合資格而並非香港永久性居民的人才，在2022年10月19日

當日或之後在香港購置住宅物業，並在其後成為香港永久性居民，可獲退還從價印花稅及買家印花稅的某些款項。¹ 所得的法律效力是，他們將享有與首次置業的香港永久性居民同等的印花稅稅率。政府當局向立法會提交《2023年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》(“條例草案”)，是為了實施擬議退稅機制。

條例草案

5. 條例草案於2023年4月6日在憲報刊登，並於2023年4月19日的立法會會議上首讀。條例草案建議在《條例》第IIIA部加入新訂第6A分部(擬議新訂第29DI至29DL條)，以及在《條例》加入新訂第63B條和新訂附表12，就擬議退還從價印花稅及買家印花稅的某些款項(“指明款項”)的新機制(“有關機制”)訂定條文。根據《條例》擬議新訂第29DJ條，如任何人(“申請人”)已就單獨取得某單一住宅物業(“標的物業”)的文書(“適用文書”)繳付印花稅，則印花稅署署長(“署長”)可應申請人提出的申請，退還指明款項予申請人，但須符合以下條件：

- (a) 申請人取得標的物業的日期(“取得物業日期”)，是在2022年10月19日當日或之後；
- (b) 在取得物業日期，申請人是代表自己行事的及受指明計劃涵蓋(根據《條例》擬議新訂第29DJ(5)條，“指明計劃”定義為指《條例》擬議新訂附表12指明的計劃(包括政策或安排))；²
- (c) 在取得物業日期，申請人並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人；
- (d) 申請人並非任何其他香港住宅物業的買賣協議中的售賣人，而該買賣協議是在取得物業日期之前

¹ 見《2022年施政報告》第29(vii)段。

² 《條例》擬議新訂附表12現時載有7項計劃，分別為(i)一般就業政策；(ii)輸入內地人才計劃；(iii)優秀人才入境計劃；(iv)非本地畢業生留港/回港就業安排；(v)科技人才入境計劃；(vi)輸入中國籍香港永久性居民第二代計劃；及(vii)高端人才通行證計劃。

訂立的，以及在申請當日是未獲履行的，或在其他方面尚未完成的；

- (e) 在申請當日，申請人仍是標的物業的實益擁有人(以及除申請人及符合以下描述的人外，沒有其他人是標的物業的實益擁有人：(i)該人是申請人的近親；及(ii)該人在其取得標的物業的日期，是代表自己行事的)；及
- (f) 申請人在取得物業日期後成為香港永久性居民，而在申請當日仍是香港永久性居民。

6. 根據《條例》擬議新訂第29DJ(5)條，“指明款項”定義為指以下款項的總和：

- (a) 等於以下兩款項之間的差額的款項：已按第1標準稅率就適用文書繳付的從價印花稅，以及假使該文書按適用的第2標準稅率予以徵收從價印花稅的話，便須就它繳付的從價印花稅；及
- (b) 已就適用文書繳付的買家印花稅款項。

7. 《條例》擬議新訂第29DK條旨在就於訂明期間內更換物業的情況放寬上文第5(c)段所述的條件。《條例》擬議新訂第29DJ及29DK條旨在為根據某適用文書，與一名或多於一名其他人士(“共同買家”)共同取得標的物業的申請人訂定相若的資格準則及放寬情況。《條例》擬議新訂第29DL條旨在訂明在有關機制下申請退還稅款的期限。政府當局闡釋的條例草案要點載於立法會參考資料摘要第5至8段。條例草案如獲通過，將當作自2022年10月19日起實施。

法案委員會

8. 在2023年4月21日的內務委員會會議上，議員同意成立法案委員會研究條例草案。黃俊碩議員獲選為法案委員會的主席。法案委員會的委員名單載於**附錄**。

9. 法案委員會與政府當局舉行了一次會議，並接獲自由黨青年團提交的一份意見書。

法案委員會的商議工作

有關機制的吸引力和成本效益

10. 根據《條例》擬議新訂第29DJ條，如申請人已就取得標的物業的適用文書繳付印花稅，則署長可應申請人提出的申請，在符合若干條件的情況下退還指明款項予申請人。“指明款項”只關乎買家印花稅及根據《條例》附表1第1(1)或(1A)類可予徵收的從價印花稅，而“印花稅”按《條例》第2(1)條現時所載的定義，則是指根據《條例》可予徵收的印花稅，並包括根據《條例》第13(10)或47L(7)條可予徵收的附加印花稅、買家印花稅及根據《條例》附表1第1(1AA)或(1B)類可予徵收的額外印花稅(即“印花稅”所涵蓋的並不止於買家印花稅及從價印花稅)。因此，法案委員會法律顧問要求政府當局澄清，為何建議申請人必須已就“適用文書”繳付“印花稅”，才有資格獲退還“指明款項”。政府當局解釋，為免合資格的非香港永久性居民在其須就適用文書繳付的印花稅尚未繳付的情況下仍獲退還指明款項，當局建議，合資格的非香港永久性居民須先繳付就適用文書徵收的印花稅。

11. 委員察悉，該等非香港永久性居民如在香港定居後不久便取得標的物業，可能需要長達7年的時間才獲退還稅款，但在有關機制下將不會就退款獲付利息。委員進一步指出，分別為遏抑外來需求和減低投資需求而推出的需求管理措施日後有否可能調整(包括撤銷)的問題，在物業市場中存在不確定性。基於上述情況，他們對有關機制的吸引力和成本效益(特別是就財政資源一般有限的應屆畢業生而言)表示關注。他們詢問，政府當局曾否進行任何研究及調查，以評估有關機制的吸引力。鑒於政府當局表示難以估計有關機制下的預期受惠人數，委員要求當局提供資料，說明近年可予徵收新住宅印花稅及買家印花稅的住宅物業交易的價格範圍，以便評估有關機制對政府收入的潛在影響。部分委員認為，政府當局今後在制訂政策的過程中，應更善用民間智慧，以確保行政措施不會在無意中對實現預期的政策目標造成阻礙。

12. 政府當局表示，在2021-2022財政年度，所收取的買家印花稅總額及於新住宅印花稅制度下按第1標準稅率徵收的從價印花稅總額分別為35億元(涉及1 118宗交易)及91億元(涉及3 663宗交易)。在《2022年施政報告》的公眾諮詢期間，

政府當局收到相關持份者的具體建議，當中包括向取得香港住宅物業的外來人才退還印花稅，以作為他們留港作長遠發展的誘因。在制訂有關機制的過程中，政府當局一直緊記新住宅印花稅及買家印花稅措施分別在減低投資需求及外來需求等方面的政策目標。政府當局無意鼓勵非香港永久性居民(尤其是以物業投機為目的者)取得香港住宅物業。政府當局會繼續密切監察住宅物業市場情況，並在有需要時採取適當措施。政府當局亦認為，是否購置住宅物業是有關人才在顧及本身的需要及財政狀況後作出的個人決定。由於有關機制是《2022年施政報告》中宣布的其中一項招攬人才措施，其成效應與其他相關措施一併評估。

13. 委員詢問，與其提供退稅，政府當局會否考慮讓合資格的非香港永久性居民早在取得標的物業時，便享有與香港永久性居民相同的印花稅安排。當局可設立機制，在他們一旦未能符合所有相關準則時追討指明款項，例如在樓契中加入相關條文，規定在涉及標的物業交易的人士當中，其後的買家須確保應予追討的印花稅的繳納。委員指出，現時亦有類似的稅務安排，例如《稅務條例》(第112章)第20B條所訂的扣繳義務。³

14. 政府當局表示，倘若推行委員建議的替代措施，預計會有實際困難並招致不相稱的行政成本，例如因須持續檢查相關物業的狀態及相關非香港永久性居民的身份而產生的困難及成本。如相關非香港永久性居民已離開香港，政府當局可要求他們付款的方法有限。至於委員建議的追討機制，如相關非香港永久性居民在成為香港永久性居民之前已出售其物業，該機制或會令情況變得複雜。在政策層面，把確保繳納印花稅的責任從最初的買家轉嫁予其後的買家(並因而轉嫁予其法律代表)的做法，需審慎研究。此外，在制訂透過降低置業成本來招攬人才的措施時，亦須在擬議措施的吸引力，與買家

³ 根據《稅務條例》第20B條，如某名非居住於香港的人士須就該條第(1)款所描述的款項課稅，而有在香港的任何人將該等款項支付給該某名非居住於香港的人士或任何其他非居住於香港的人士或存入其貸方帳戶，則可向該某名非居住於香港的人士以該名在香港的人的名義課稅，而如此徵收的稅款，可按《稅務條例》訂定的所有方法向該名在香港的人追討。該名在香港的人在支付該等款項或將該等款項存入對方的貸方帳戶時，須從中扣除足以繳納稅款的款項。

印花稅及新住宅印花稅措施穩定住宅物業市場的政策目標之間，取得平衡。

資格準則

15. 有關機制的其中一項資格準則是，在申請人單獨取得標的物業的情況下，申請人在取得物業日期後成為香港永久性居民，而在申請當日仍是香港永久性居民(《條例》擬議新訂第29DJ(2)(d)條)；又或在共同取得標的物業的情況下，餘下共同買家當中的每一人(即在申請當日仍是標的物業實益擁有人的共同買家)均在取得物業日期後成為香港永久性居民，而在申請當日仍是香港永久性居民(《條例》擬議新訂第29DJ(3)(d)條)。委員詢問，如一名非香港永久性居民在取得香港標的物業後但在成為香港永久性居民前不幸離世，該名非香港永久性居民的繼承人是否仍可申請退還稅款。政府當局表示，有關機制旨在吸引外來人才留港作長遠發展。在上述不幸情況下，由於在成為香港永久性居民前離世的買家未能符合所有退稅條件，因此不會就有關物業退還稅款。

16. 委員指出，鑒於物業價格高企，共同取得物業的情況在香港頗為普遍。他們詢問，如一名非香港永久性居民與其他非香港永久性居民共同取得標的物業，而這些共同買家當中有人在取得該物業後最終沒有成為香港永久性居民，則該名非香港永久性居民在甚麼情況下會有資格獲退還稅款。政府當局表示，根據《條例》擬議新訂第29DJ(3)(d)條，餘下共同買家當中的每一人均須在取得物業日期後成為香港永久性居民，並須在申請當日仍是香港永久性居民，這與其他涉及香港永久性居民的退還印花稅安排一致，即不能就物業的部分業權獲退稅。舉例而言，如兩名非香港永久性居民X先生和Y女士(不論是否近親)共同取得標的物業，而最終只有X先生成為香港永久性居民，則X先生在下述情況下仍有資格獲退還稅款：(a)Y女士已把其業權全部轉讓予X先生，以及(b)X先生在申請當日仍擁有該物業的全部業權並符合退稅條件。

17. 此外，有關機制的另一項資格準則是，非香港永久性居民(或共同買家當中的每一人)：(a)在取得物業日期，不得是任何其他香港住宅物業的實益擁有人；及(b)不得是任何其他香港住宅物業的買賣協議中的售賣人，而該買賣協議是在取得物業日期之前訂立的，以及在申請當日是未獲履行的，或在其他方面尚未完成的(《條例》擬議新訂第29DJ(2)(b)及(3)(b)條)。

委員詢問，非香港永久性居民在成為香港永久性居民之前，如在處置其唯一原有住宅物業前已取得新的住宅物業，會否有資格根據有關機制獲退還稅款。政府當局回應時表示，《條例》擬議新訂第29DK條參照新住宅印花稅制度下的現行安排，就上述更換物業的情況訂定相關放寬條文。扼要而言，如在取得物業日期，申請人是另一香港住宅物業（“原物業”）的實益擁有人，則如符合以下條件，申請人將會視為在該日並非原物業的實益擁有人：(a)申請人是(i)根據某買賣協議處置原物業的，或(ii)根據某售賣轉易契將原物業轉讓或歸屬他人的，而該協議或轉易契是在標的物業的有關售賣轉易契的日期後的12個月內訂立的；及(b)不曾根據《條例》第IIIA部擬議新訂第6A分部就原物業退還稅款。

18. 就以上所述，委員認為，某些情況(例如死亡)並不在合資格的非香港永久性居民的控制範圍內，但卻可能令他們不符合資格在有關機制下獲退還稅款。依委員之見，相關資格準則可能較為嚴苛。政府當局回應時表示，買家印花稅及於新住宅印花稅措施下按第1標準稅率徵收的從價印花稅，一般適用於非香港永久性居民。有關機制旨在向合資格的非香港永久性居民退還稅款，以吸引他們留港作長遠發展。有關機制亦可照顧合資格的非香港永久性居民的家庭及個人需要，例如更換物業的情況。若物業業權其後因非香港永久性居民的個人或家庭情況(例如結婚)而有所改變，一如政府當局解釋，《條例》擬議新訂第29DJ(2)(c)及(3)(c)條規定，如(a)該等改變只涉及買家(或所有共同買家)的近親，⁴而(b)買家(或最少一名在取得物業日期受指明計劃涵蓋的共同買家)在申請當日仍是標的物業的實益擁有人，則仍會退還稅款。

19. 委員建議，政府當局應向公眾清楚解釋有關機制的資格準則，並輔以示例，讓公眾更了解該等資格準則。政府當局備悉此建議，並已提供書面補充資料，說明非香港永久性居民在若干情況下是否仍可根據有關機制申請退還稅款。⁵

⁴ 根據《條例》第29AD條，如兩名人士的其中一人，是其餘一人的父母、配偶、子女、兄弟或姊妹，他們即屬近親；而如3名或多於3名人士中的每一人，均是其餘每一其他人的父母、配偶、子女、兄弟或姊妹，他們即屬近親。

⁵ 見立法會CB(2)496/2023(02)號文件，該文件可於以下網址閱覽：
<https://www.legco.gov.hk/yr2023/chinese/bc/bc51/papers/bc51cb2-496-2-c.pdf>。

對指明計劃列表的修訂

20. 法案委員會法律顧問請法案委員會注意，根據《條例》擬議新訂第63B條，財政司司長可藉憲報公告，修訂《條例》擬議新訂附表12(當中載有上文第5(b)段所述的指明計劃)。該公告為附屬法例，須根據《釋義及通則條例》(第1章)第34條，由立法會按先訂立後審議的程序處理。委員對此安排並無其他意見。

條例草案的修正案

21. 法案委員會及政府當局均不會就條例草案提出任何修正案。

條例草案恢復二讀辯論

22. 法案委員會已完成審議條例草案，對條例草案恢復二讀辯論並無異議。政府當局表示擬於2023年6月21日的立法會會議上恢復條例草案的二讀辯論。

諮詢內務委員會

23. 法案委員會已於2023年6月9日向內務委員會匯報其商議工作。

立法會秘書處
議會事務部2
2023年6月16日

《2023年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會

委員名單*

主席 黃俊碩議員

委員 謝偉俊議員, JP
劉國勳議員, MH, JP
江玉歡議員

總數：4名委員

秘書 林偉怡女士

法律顧問 簡允儀女士

* 委員名單的變更載於附錄的附件。

《2023年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》委員會

委員名單的變更

議員	相關日期
嚴剛議員	至2023年5月2日