

致辞

立法会：财经事务及库务局局长就《2013年印花稅（修订）条例草案》全体委员会审议阶段合并辩论修正案的发言全文（二）（只有中文）

2014年7月15日（星期二）

以下是财经事务及库务局局长陈家强今日（七月十五日）在立法会会议上就《2013年印花稅（修订）条例草案》（《条例草案》）全体委员会审议阶段第18条修正案的发言全文：

主席：

政府建议就《条例草案》第18条作出修订，修正案内容已载列于发送给各位委员的文件内。有关的修正案旨在调整有关「先买后卖」的换楼人士可受惠于退税机制的六个月换楼期限开始计算的日期。

张宇人议员提出的修正案，是建基于政府的修正案之上，只是把六个月的期限延长至十二个月。

在我回应张议员的修正案之前，我想先就《条例草案》建议的退税机制作出扼要说明。根据《条例草案》的建议，购买新住宅物业的香港永久性居民，如在购入新置物业的六个月内签立买卖协议以出售其在香港原有唯一的住宅物业，便可受惠于为换楼人士而设的退回税款机制。

在法案委员会审议《条例草案》期间，我们听到不少意见，认为原建议的换楼期限由新置物业的买卖协议开始计算，并未能適切照顾换楼人士的实际需要。我们在平衡维护措施成效和照顾市民换楼实际所需这两方面的考虑之后，决定提出将「六个月」的换楼期限由《条例草案》原建议的购入新置物业的买卖协议的日期起计，延后至由购入新置物业的售卖转易契的日期起计。

因应上述安排，我们亦建议就《条例草案》所订明，换楼人士须在「两年」内向税务局提出退税申请的指定期限作出一些微调。我们建议在维持现时以签立购入新置物业的买卖协议的日期后两年内提出申请的期限之余，加入新的条款，容许以有关出售原有住宅物业的售卖转易契的日期起计的两个月内提出申请，两者以较后者为准，此举可让换楼人士，包括购置楼花的人士，因应其实际情况在完成买卖交易后申请退税。

我们认为，现时政府修正案所反映的调整方案可同时兼顾购买现楼及楼

花的换楼人士的需要。退税条件统一、清晰、公平，令市民易于掌握，并让税务局能有效执行。

此外，鉴于现时《条例草案》为「先买后卖」的换楼人士所订立的退税安排，乃源于为香港永久性居民所购置的住宅物业提供双倍从价印花税豁免，既然我们已决定秉承为住宅物业提供豁免的精神，连带照顾以一份文书购买住宅物业连车位的人士的需要，我们已相应地为「先买后卖」的换楼人士提供住宅物业连车位的退税安排。换句话说，换楼人士只要符合现时政府所提出的修正案的规定，在指明的期限处置原有的住宅物业（可包括住宅物业连车位）及向税务局提出退税的申请，税务局便会就新的住宅物业及车位（如适用的话）退回新旧税率差额的从价印花税税款。

法案委员会及社会大众对上述的技术性调整方案均表示欢迎。我们亦乐见石礼谦议员和谢伟铨议员分别撤回其就换楼课题而提出的拟议修正案。

为了说明何以换楼期限设定为「六个月」，我想提供一些数字给大家参考。按税务局的数据分析，在 2011 年至 2012 年期间，在购入住宅物业后出售其他住宅物业并持有香港身份证的个人买家当中，平均有接近一半是在六个月内出售其其他住宅物业。此外，基于资金周转的考虑，一般而言，换楼人士应不会在购入新住宅物业后长时间持有其原有物业。我们理解，市场上有银行为楼换楼的客户提供楼换楼的过渡贷款，以便客户完成新购住宅物业的按揭程序，而有关过渡贷款的还款期一般为六个月。由此可见，六个月期限的制定是有客观事实的基础的。

对于张宇人议员的修正案，我们不表赞同，因为我们之所以要设定换楼期限，是为了避免让换楼人士或声称换楼的人士在一段长时间持有多于一个住宅物业，与政府管理需求的政策目标不相符。张议员的修订，无疑会令出售原有住宅物业的期限过分宽松。观乎现时楼市的敏感状况，若将「六个月」的换楼期限延至十二个月，只会令市场错误解读为政府进一步放宽措施，令楼市升温，影响措施的效力。

基于以上种种原因，我恳请各位委员支持政府的修正案，反对张议员动议的修正案。

完