

致辞

立法会：财经事务及库务局局长就《2013 年印花税（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（三）（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 年印花税（修订）条例草案》全体委员会审议阶段第 18 条修正案（有关为购置非住宅物业而缴交双倍从价印花税的香港注册公司或香港永久性居民提供退税机制）的发言全文：

主席：

莫乃光议员代梁继昌议员提出修正案，为购买非住宅物业而缴交双倍从价印花税的香港注册公司或香港永久性居民，提供退税机制，我可以理解他的出发点，但对他的修正案实在不能认同。在较早前辩论石礼谦议员提出的修正案时，我已力陈政府不就非住宅物业提供任何形式豁免的理据。我在此不再花篇幅解释何以措施应涵盖非住宅物业，我想较为直接说明莫议员建议的退税机制的弊端，希望委员能够作出清晰、正确的分析。

我知道部分议员，特别是商界背景的议员，反对有关措施涵盖非住宅物业，因而想方法为有关的措施提供豁免、「减辣」，较早前全面豁免非住宅物业的修正案不获通过，该退税机制是照顾购买非住宅物业作自用的人士。我希望大家小心考量，若任何买家只须连续持有非住宅物业一段时间就能获退回双倍从价印花税，这将令非住宅物业市场重回非理性亢奋的状况，令现时已暂见放缓的楼价再次爬升，此情况是否乐见的呢？

有关退款安排形同豁免所有香港注册的公司或香港永久性居民（包括以公司形式成立的慈善团体）购买的非住宅物业缴交双倍从价印花税，与政府推出有关的需求管理措施的政策目标并不一致。

至于市场效应，目前物业市场仍存波动，且异常敏感，有关修正案会向市场传递有关非住宅物业可获「解冻」的信息，刺激市场对非住宅物业的需求，影响需求管理措施的效果。

虽然修正案就退税申请人订有条件限制，即申请人必须是在香港注册的公司或香港永久性居民，但建议的门槛并不算高。香港一向以方便营商见称，要成立在香港注册的公司可谓轻而易举。再者，在有关公司购入非住宅物业后，任何人士，包括海外公司或非香港永久性居民均可透过该香港注册公司

的股权转让，间接获得公司名下持有的非住宅物业的权益，并可在三年的相关时期届满后获退回税款，变相绕过双倍从价印花税，令该措施的效力荡然无存。

此外，值得一提的是修正案并没有规限有关非住宅物业的业权在三年的相关时期内不得转让。换句话说，即使申请人已出售有关非住宅物业，但只要又符合退税的另一项条件，即是申请人仍持续使用该物业不少于三年，纯为在香港经营其生意、专业或业务的用途，申请人仍然有资格获得退回税款，这是否有违政策和措施的原则呢？

刚才提到另一项退税条件，即我们粗略地所说的是否自用的条件，我想指出，根据莫议员现时修正案的内容，并没有说明举证的责任谁属，以及有甚么法律上的基础要求申请人提出证明，甚或作出法定声明，这法律上的空隙，我认为各位议员不可置诸不理。这灰色地带绝非单凭税务局惯常发出的执行指引可以处理，因为执行指引根本没有法律效力，会容易惹起法律上的挑战。

我相信大家可以想象，实际上，税务局难以判别有关非住宅物业是否作某些生意、专业或业务的用途，以至是否属生意性质的投机活动和项目，更遑论断定某香港公司或香港永久性居民是否纯粹为在香港经营其生意、专业或业务而使用有关的非住宅物业，以及是否持续使用有关的非住宅物业。现行的印花税制度只会按物业转让文书所涵盖物业的性质而征收印花税，从来不会考究买家购买有关物业后就该物业在其后数年内的实际用途。在实际运作上，必然会出现不少争议个案，例如若有关非住宅物业在相关时期丢空，应如何判别该非住宅物业的实际使用情况呢？此外，虽然莫议员的修正案订明生意或业务不包括出租或分租有关的非住宅物业，但《印花税条例》并无规定租约必须以书面形式订立，税务局又如何确切考究有关的非住宅物业是否经出租或分租呢？为着非常时期的措施而引入查核物业用途的机制，将会对印花税制度产生根本性的改变，这样劳师动众的举措是否与眼前问题相称呢？

主席，我们明白政府当局推出的双倍印花税措施对工商企业不无影响，但物业市场的大幅波动会影响宏观经济及金融稳定，政府有必要从需求管理着手，以处理非住宅物业市场亢奋的情况。我们认为，本地企业及外资公司最终会受惠于一个拥有稳步发展的物业市场的营商环境。犹幸措施推出至今，已有效令非住宅物业的售价和租金升幅明显放缓。试问我们是否希望见到非住宅物业价格回复升轨？

恳请各位委员对我刚才的论据作出客观分析，并作出明智的决定，否决莫议员的修正案。

完