

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（八）（只有中文）

2014年7月14日（星期一）

以下是财经事务及库务局局长陈家强今日（七月十四日）在立法会会议上就《2013年印花税（修订）条例草案》（《条例草案》）全体委员会审议阶段第10、13及18条修正案的发言全文：

代主席：

政府建议就《条例草案》第10、13及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。有关的修订旨在订明以一份文书取得或购买住宅物业连车位的交易若符合指明条件，有关车位可获豁免缴交双倍从价印花税。有关豁免规定不适用于香港永久性居民联同其非香港永久性居民近亲的住宅物业连车位的交易。此外，因应加入有关住宅物业连车位的豁免安排，我们建议对其他有关的条文作出相应修订。

刚才涂谨申议员提出的两项修正案，第一项旨在收紧政府当局建议的为香港永久性居民购买住宅物业可获豁免缴交双倍从价印花税的安排，使豁免只局限于一份文书中的一个住宅物业（不论是否连车位）；并使豁免适用于香港永久性居民联同其非香港永久性居民近亲的住宅物业交易；而第二项修正案则旨在扩大豁免双倍从价印花税的适用范围至香港永久性居民联同其非香港永久性居民近亲购买住宅物业连车位的交易。政府对上述两项修正案均不表赞同。

根据《条例草案》，购买住宅物业的香港永久性居民，只要他们是代表自己行事的，而且在购买有关住宅物业当日并非香港其他住宅物业的实益拥有人，便可获豁免双倍从价印花税，不论有关交易的文书是否涉及多于一个住宅单位。

我们理解涂议员及个别议员的关注，有关豁免安排会否与政府推出双倍从价印花税措施的理念不一致，以及让炒卖物业的人士有机可乘。我想指出，政府不赞成将现时《条例草案》下提供的豁免，收紧为只容许一份交易文书内的单一住宅物业可获豁免双倍从价印花税，是出于多方面的考量，当中包括：

（一）从政策而言，建议的双倍从价印花税措施，是建基于现行的从价印花税制度，秉承《印花税条例》下以交易文书为基础征收印花税的固有特质，

即如一份交易文书只涉及住宅物业，不论当中涉及的住宅物业数目多寡及不论它们是否不可分开的物业，该份文书内的所有物业单位会被视为单一整体交易，税务局会按其总代价征收印花税。

在不影响印花税制度以交易文书为基础征收印花税这根本原则的前提下，为达致加强管理需求的效果，政府于是向所有涉及住宅物业或非住宅物业的交易文书，一律征收双倍从价印花税，以管理已购买住宅物业的人士的需求。然而，为了照顾香港永久性居民的置居需要，我们为香港永久性居民提供豁免，有关豁免取决于买家在购买住宅物业当日，在香港是否拥有其他住宅物业，而非取决于有关的交易文书所涉及的物业数目。这是我们一贯的政策目标；

（二）从制度而言，修正案并没有界定何谓「一个住宅物业」，容易造成灰色地带，例如未分契的一幢三层村屋，是否应视之为单一住宅物业呢？若购入的是一个地段，又应如何处理呢？这些情况未见得在修正案中得到妥善处理，会造成不少执行上的困难；

（三）从实际层面而言，对于没有拥有其他住宅物业的香港永久性居民，我们不能妄顾他们在购买居所时，需要以同一交易文书购入多于一个住宅物业单位的可能性（例如毗邻单位或同一屋苑内的不同单位），以配合其个人或家庭等相关考虑。若我们在缺乏客观基础的情况下，简单地一刀切把同一文书中的第二个及以上的住宅物业纳入双倍从价印花税的征税范围，可能会出现误中副车的情况（包括毗邻单位和三层分契村屋等）；

（四）从市场信息而言，鉴于物业市场非常敏感，任何对双倍从价印花税措施所作的改动，均可能对市场产生莫大的影响，令市场接收的信息混乱，亦令市民无所适从，尤其是如以文书中涉及住宅物业的数目来收紧豁免，这形同「加辣」，对市场处理物业交易的一贯做法带来不明朗因素；

（五）从避税风险而言，政府推出一系列需求管理措施的目的，是为了针对不同买家的不同需求，环环相扣、相辅相成，以达致打击炒卖和管理需求的目标。若买家并非香港永久性居民（包括公司买家），他们不但须就购买住宅物业的交易文书缴付买家印花税，更须缴付双倍从价印花税。若买家在三十六个月之内将其持有的住宅物业出售以便重新购置其他住宅物业，他们亦须就出售物业的交易文书，缴付额外印花税。

我们认为以个人名义，透过同一交易文书购入多于一个住宅单位以绕过双倍从价印花税，从而进行炒卖活动的安排，投资风险不少。鉴于炒卖活动已受制于额外印花税措施，有关避税风险的关注已得到相当程度的处理。

在此，我可以和大家分享一些统计数字，或许有助释除个别议员的疑虑。自推出双倍从价印花税措施（即二零一三年二月二十三日）至二零一四年三月三十一日期间，共有约 52 700 宗住宅物业交易，其中只有 3.4%（即约 1 800 宗）在同一交易文书涉及多于一个物业。而该 1 800 宗交易中，有接近九成半个案（即约 1 700 宗）的买家为香港身份证持有人，他们的个案大都涉及住宅单位连车位或天台（约 1 400 宗）、相连或复式住宅单位（约 100 宗），以及村屋等（约 200 宗）。根据现时政府修正案所反映的调整方案，住宅连车位的个案大致上已获得处理。若把同一交易文书中的第二个及以上的物业纳入双倍从价印花税的征税范围，便会殃及约 300 宗涉及相连或复式单位或村屋等个案。至于买家为非香港身份证持有人（包括公司和海外人士）的个案（约 100 宗），他们不但须就购置住宅物业的交易文书缴付买家印花税，更须缴付双倍从价印花税。

总的来说，在考虑了以文书为基础的印花税制度、整体需求管理措施的相互牵制作用、市民购买居所的需要和对市场发放的信息等各项因素后，政府并不赞同为着施行双倍从价印花税措施，而对以一份交易文书购入多于一个住宅物业的情况另设限制。

接着，我想回应涂议员的第二项关乎对住宅物业连车位的豁免安排的修正案。根据《条例草案》以及税务局的现行做法，当代表自己行事且并没拥有香港其他住宅物业的香港永久性居民以一份交易文书购入住宅物业连车位时，若该住宅物业和车位是分开和不同的物业，则有关交易中的住宅物业可获豁免双倍从价印花税，而车位因属非住宅物业不获豁免。

在详细考虑法案委员会的意见，且平衡现行的物业印花税制度、照顾市民置居需要和维护措施成效之后，我们决定秉承现时《条例草案》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，豁免当中车位的双倍从价印花税。然而，考虑到车位本属非住宅物业的性质，有关豁免必须从严制定，并具备以下条件：

- (一) 买家是代表自己行事的香港永久性居民，而在购买有关住宅物业和车位当日并非香港任何其他住宅物业和车位的实益拥有人；
- (二) 有关豁免以一个车位为限，不论买家购入该车位是否自用或是否首次购入车位；及
- (三) 有关车位必须连同住宅物业以一份文书购入，不论该车位是否坐落于同一住宅物业发展之内。若一份文书涉及多于一个车位，即使连同住宅物业

一并购入，当中的所有车位将不获豁免。

涂议员建议让香港永久性居民联同其非香港永久性居民近亲购买住宅物业连车位的交易，亦可受惠于上述的豁免安排，实质上是把豁免的适用范围扩大，有违我们从严制定豁免的立场。因此，我们不能接纳涂议员的修正案。

我希望各位委员能够理解政府当局的立场，反对涂议员的两项修正案。

完