

致辭

立法會：財經事務及庫務局局長動議二讀《2013年印花稅（修訂）條例草案》致辭全文（只有中文）

2013年4月17日（星期三）

以下是財經事務及庫務局局長陳家強今日（四月十七日）在立法會動議二讀《2013年印花稅（修訂）條例草案》致辭全文：

主席：

我謹動議二讀《2013年印花稅（修訂）條例草案》，以落實行政長官會同行政會議在二零一三年二月二十二日批准，並由政府於同日公布與從價印花稅有關的需求管理措施，以進一步應對物業市場的過熱情況。

目的

條例草案的目的是修訂《印花稅條例》（第117章），藉以實施下述兩項措施：

第一，增加住宅物業和非住宅物業交易的從價印花稅稅率。我們建議把現時適用於住宅物業和非住宅物業交易的從價印花稅稅率大體而言增加一倍。修訂後的從價印花稅稅率為物業交易款額或市值的1.5%至8.5%不等。

第二，提前徵收非住宅物業交易從價印花稅，由現時在訂立售賣轉易契時徵收，改為在簽訂買賣協議時徵收，使有關安排與住宅物業交易的現行安排看齊。

去年十月，政府宣布推出兩項需求管理措施，即加強額外印花稅和引入買家印花稅，前者旨在遏抑住宅物業的短期炒賣活動，而後者則為了在住宅物業供應緊張的情況下，優先滿足香港永久性居民的置業需求。這兩項措施都已取得一定成效。

然而，樓市在平穩了一段時間後，面對短期內仍然緊張的供應、持續低息的環境和資金氾濫的情況，住宅物業市場在本年年初再次出現亢奮的跡象，而非住宅物業市場也出現過熱的情況，零售鋪位、寫字樓及分層工廠大廈都交投暢旺，價格在二零一二年不斷攀升。

總的而言，物業市場處於熾熱的狀況，與本地經濟基調背道而馳，樓市的泡沫風險日益加劇。因此，在樓市供求回復至較平衡的水平前，我們有必要推出一輪的需求管理措施，以免樓市持續升溫，最終危害宏觀經濟及金融穩定。

鑑於上述考慮，政府在本年二月二十二日宣布推出現時條例草案所涵蓋的兩項措施，目的是藉着增加交易成本，從而減少本地對住宅物業和非住宅物業的需求，並防止住宅物業市場的投機或投資活動轉移至非住宅物業市場。以下，我就條例草案的一些重點闡述我們的政策考慮。

措施的適用性

首先，我們會貫徹現行的政策，即優先照顧香港永久性居民的住屋需要。因此，我們建議，假如購買住宅物業的人士為香港永久性居民，而他們在購買物業當日並非任何其他香港住宅物業的實益擁有人，便可獲豁免而無須按調整後的稅率繳交從價印花稅。

當買家向稅務局呈交有關交易文件以加蓋印花時，他們須同時聲明本身是香港永久性居民，並且不是任何其他香港住宅物業的實益擁有人，那麼便可按原有的從價印花稅稅率繳交從價印花稅。稅務局會根據入境事務處及土地註冊處的紀錄，核對聲明書的內容。

欠款責任

現行的條例就少付從價印花稅，訂明買賣雙方須共同及個別承擔向稅務局繳付所欠稅款的法律責任。在政府公布有關措施後，我們知悉有專業團體關注到，若因買家的聲明失實而導致少付從價印花稅的情況，那麼繳付欠稅的責任誰屬。考慮到有關團體的意見和公平的原則，條例草案建議，如果從價印花稅是因為買家一方所作出的法定聲明而少付，即其後證實買家在作出聲明之時並非香港永久性居民，又或他們是其他香港住宅物業的實益擁有人，則繳付新舊稅率差額的印花稅稅款的法律責任只須由買家承擔。

換樓安排

在擬訂有關需求管理措施時，我們亦特別關顧到香港永久性居民可能會因「換樓」而在新舊物業交替期間擁有超過一個住宅物業的情況。為處理此等情況，條例草案建議訂立退回稅款機制。舉例而言，如果有關的香港永久性居民在出售其原有而且唯一的本港住宅物業之前購入另一個住宅物業，即「先買後賣」，便須先按新稅率繳付從價印花稅。根據擬議的退回稅款機制，該買家如果在購入新置物業的六個月內，簽立買賣協議出售其原有住宅物業，並在兩年內完成其原有住宅

物業的處置交易以及向稅務局提出申請，稅務局便會就新置物業退回反映新舊稅率差額的印花稅稅款。

豁免

在擬備條例草案時，我們已參考現行的額外印花稅及擬議的買家印花稅下給予的豁免。我們建議參照上述兩項印花稅，在特定的情況下給予豁免或退回新舊稅率差額的機制。

執行與適時調整

主席，鑑於物業市場對價格變動非常敏感，擬議措施必須在公布後立即生效，以確保沒有人能夠在新措施公布後而相關修訂條例尚待通過期間從中取利。因此，條例草案建議有關措施於二零一三年二月二十三日（即二零一三年二月二十二日公布後翌日）生效。稅務局已由二零一三年二月二十三日起開始記錄所有物業交易，條例草案如獲通過，稅務局將於修訂條例刊憲後，發出補交新舊稅率差額的印花稅繳款通知書。

由於樓市受到各種不斷轉變的因素所影響，包括外圍和本地經濟情況，我們必須持續密切留意樓市的發展趨勢，在有需要時對需求管理措施作出適當的調整。為了可更迅速地回應物業市場的發展，我們建議引入機制，賦權財政司司長可透過「先訂立、後審議」的附屬法例形式修訂從價印花稅的稅階，以及現有和建議的從價印花稅稅率，以便有需要時可以按市況及時作出調整。至於有關提前徵收非住宅物業交易從價印花稅的措施，其目的不只是管理需求，因此即使從價印花稅的措施隨市況作出調整，我們也不會撤銷有關非住宅物業交易的措施。

社會反應

在公布推出有關從價印花稅的措施後，我們曾先後跟相關持份者（包括香港律師會、香港地產建設商會和地產代理監管局）會面，聽取他們的意見。我們亦已於上月二十六日舉行的房屋事務委員會及財經事務委員會聯席會議上，向議員簡介政策背景和建議內容。整體而言，新措施的目標獲得社會普遍支持。

我們現時已逐漸看到先後兩輪需求管理措施的累積效果，近期樓市已逐步穩定和冷卻下來，短期炒賣、非本地個人和公司買家已經大為減少。然而，我們絕對不會鬆懈，會繼續密切注意市況的發展，有需要時會採取適當的應對措施，以

維護香港社會的整體利益。

總結

我強調，需求管理措施絕非捨本逐末之舉，而是面對當前樓市供求偏緊的情況的針對性做法。房屋問題的核心在於房屋供應，這是不容置疑的。為了從根本解決房屋問題，政府亦已從多方面致力增加房屋土地供應。

主席，我現在把《2013年印花稅（修訂）條例草案》提交立法會審議。在立法會法案委員會審議條例草案時，我們會盡力配合委員會的工作，就議員對條例草案的意見及所關注的範疇，提供進一步的資料及回應，以加快審議工作。我們期望立法會能盡快通過條例草案，以便為稅務局和有關人士提供徵收稅款的法律依據。

我謹此陳辭。多謝主席。

完