

致辭

立法會：財經事務及庫務局局長就《2013年印花稅（修訂）條例草案》全體委員會審議階段合併辯論修正案的發言全文（三）（只有中文）

2014年7月15日（星期二）

以下是財經事務及庫務局局長陳家強今日（七月十五日）在立法會會議上就《2013年印花稅（修訂）條例草案》全體委員會審議階段第18條修正案（有關為購置非住宅物業而繳交雙倍從價印花稅的香港註冊公司或香港永久性居民提供退稅機制）的發言全文：

主席：

莫乃光議員代梁繼昌議員提出修正案，為購買非住宅物業而繳交雙倍從價印花稅的香港註冊公司或香港永久性居民，提供退稅機制，我可以理解他的出發點，但對他的修正案實在不能認同。在較早前辯論石禮謙議員提出的修正案時，我已力陳政府不就非住宅物業提供任何形式豁免的理據。我在此不再花篇幅解釋何以措施應涵蓋非住宅物業，我想較為直接說明莫議員建議的退稅機制的弊端，希望委員能夠作出清晰、正確的分析。

我知道部分議員，特別是商界背景的議員，反對有關措施涵蓋非住宅物業，因而想方法為有關的措施提供豁免、「減辣」，較早前全面豁免非住宅物業的修正案不獲通過，該退稅機制是照顧購買非住宅物業作自用的人士。我希望大家小心考量，若任何買家只須連續持有非住宅物業一段時間就能收回雙倍從價印花稅，這將令非住宅物業市場重回非理性亢奮的狀況，令現時已暫見放緩的樓價再次爬升，此情況是否樂見的呢？

有關退款安排形同豁免所有香港註冊的公司或香港永久性居民（包括以公司形式成立的慈善團體）購買的非住宅物業繳交雙倍從價印花稅，與政府推出有關的需求管理措施的政策目標並不一致。

至於市場效應，目前物業市場仍存波動，且異常敏感，有關修正案會向市場傳遞有關非住宅物業可獲「解凍」的信息，刺激市場對非住宅物業的需求，影響需求管理措施的效果。

雖然修正案就退稅申請人訂有條件限制，即申請人必須是在香港註冊的公司或香港永久性居民，但建議的門檻並不算高。香港一向以方便營商見稱，要成立在香港註冊的公司可謂輕而易舉。再者，在有關公司購入非住宅物業後，任何人士，包括海外公司或非香港永久性居民均可透過該香港註冊公司

的股權轉讓，間接獲得公司名下持有的非住宅物業的權益，並可在三年的相關時期屆滿後獲退回稅款，變相繞過雙倍從價印花稅，令該措施的效力蕩然無存。

此外，值得一提的是修正案並沒有規限有關非住宅物業的業權在三年的相關時期內不得轉讓。換句話說，即使申請人已出售有關非住宅物業，但只要又符合退稅的另一項條件，即是申請人仍持續使用該物業不少於三年，純為在香港經營其生意、專業或業務的用途，申請人仍然有資格獲得退回稅款，這是否有違政策和措施的原則呢？

剛才提到另一項退稅條件，即我們粗略地所說的是否自用的條件，我想指出，根據莫議員現時修正案的內容，並沒有說明舉證的責任誰屬，以及有甚麼法律上的基礎要求申請人提出證明，甚或作出法定聲明，這法律上的空隙，我認為各位議員不可置諸不理。這灰色地帶絕非單憑稅務局慣常發出的執行指引可以處理，因為執行指引根本沒有法律效力，會容易惹起法律上的挑戰。

我相信大家可以想像，實際上，稅務局難以判別有關非住宅物業是否作某些生意、專業或業務的用途，以至是否屬生意性質的投機活動和項目，更遑論斷定某香港公司或香港永久性居民是否純粹為在香港經營其生意、專業或業務而使用有關的非住宅物業，以及是否持續使用有關的非住宅物業。現行的印花稅制度只會按物業轉讓文書所涵蓋物業的性質而徵收印花稅，從來不會考究買家購買有關物業後就該物業在其後數年內的實際用途。在實際運作上，必然會出現不少爭議個案，例如若有關非住宅物業在相關時期丟空，應如何判別該非住宅物業的實際使用情況呢？此外，雖然莫議員的修正案訂明生意或業務不包括出租或分租有關的非住宅物業，但《印花稅條例》並無規定租約必須以書面形式訂立，稅務局又如何確切考究有關的非住宅物業是否經出租或分租呢？為着非常時期的措施而引入查核物業用途的機制，將會對印花稅制度產生根本性的改變，這樣勞師動眾的舉措是否與眼前問題相稱呢？

主席，我們明白政府當局推出的雙倍印花稅措施對工商企業不無影響，但物業市場的大幅波動會影響宏觀經濟及金融穩定，政府有必要從需求管理着手，以處理非住宅物業市場亢奮的情況。我們認為，本地企業及外資公司最終會受惠於一個擁有穩步發展的物業市場的營商環境。猶幸措施推出至今，已有效令非住宅物業的售價和租金升幅明顯放緩。試問我們是否希望見到非住宅物業價格回復升軌？

懇請各位委員對我剛才的論據作出客觀分析，並作出明智的決定，否決莫議員的修正案。

完