

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（八）（只有中文）

2014年7月14日（星期一）

以下是財經事務及庫務局局長陳家強今日（七月十四日）在立法會會議上就《2013年印花稅（修訂）條例草案》（《條例草案》）全體委員會審議階段第10、13及18條修正案的發言全文：

代主席：

政府建議就《條例草案》第10、13及18條作出修訂，修正案內容已載列於發送給各位委員的文件內。有關的修訂旨在訂明以一份文書取得或購買住宅物業連車位的交易若符合指明條件，有關車位可獲豁免繳交雙倍從價印花稅。有關豁免規定不適用於香港永久性居民聯同其非香港永久性居民近親的住宅物業連車位的交易。此外，因應加入有關住宅物業連車位的豁免安排，我們建議對其他有關的條文作出相應修訂。

剛才涂謹申議員提出的兩項修正案，第一項旨在收緊政府當局建議的為香港永久性居民購買住宅物業可獲豁免繳交雙倍從價印花稅的安排，使豁免只局限於一份文書中的一個住宅物業（不論是否連車位）；並使豁免適用於香港永久性居民聯同其非香港永久性居民近親的住宅物業交易；而第二項修正案則旨在擴大豁免雙倍從價印花稅的適用範圍至香港永久性居民聯同其非香港永久性居民近親購買住宅物業連車位的交易。政府對上述兩項修正案均不表贊同。

根據《條例草案》，購買住宅物業的香港永久性居民，只要他們是代表自己行事的，而且在購買有關住宅物業當日並非香港其他住宅物業的實益擁有人，便可獲豁免雙倍從價印花稅，不論有關交易的文書是否涉及多於一個住宅單位。

我們理解涂議員及個別議員的關注，有關豁免安排會否與政府推出雙倍從價印花稅措施的理念不一致，以及讓炒賣物業的人士有機可乘。我想指出，政府不贊成將現時《條例草案》下提供的豁免，收緊為只容許一份交易文書內的單一住宅物業可獲豁免雙倍從價印花稅，是出於多方面的考量，當中包括：

（一）從政策而言，建議的雙倍從價印花稅措施，是建基於現行的從價印花稅制度，秉承《印花稅條例》下以交易文書為基礎徵收印花稅的固有特質，

即如一份交易文書只涉及住宅物業，不論當中涉及的住宅物業數目多寡及不論它們是否不可分開的物業，該份文書內的所有物業單位會被視為單一整體交易，稅務局會按其總代價徵收印花稅。

在不影響印花稅制度以交易文書為基礎徵收印花稅這根本原則的前提下，為達致加強管理需求的效果，政府於是向所有涉及住宅物業或非住宅物業的交易文書，一律徵收雙倍從價印花稅，以管理已購買住宅物業的人士的需求。然而，為了照顧香港永久性居民的置居需要，我們為香港永久性居民提供豁免，有關豁免取決於買家在購買住宅物業當日，在香港是否擁有其他住宅物業，而非取決於有關的交易文書所涉及的物業數目。這是我們一貫的政策目標；

（二）從制度而言，修正案並沒有界定何謂「一個住宅物業」，容易造成灰色地帶，例如未分契的一幢三層村屋，是否應視之為單一住宅物業呢？若購入的是一個地段，又應如何處理呢？這些情況未見得在修正案中得到妥善處理，會造成不少執行上的困難；

（三）從實際層面而言，對於沒有擁有其他住宅物業的香港永久性居民，我們不能妄顧他們在購買居所時，需要以同一交易文書購入多於一個住宅物業單位的可能性（例如毗鄰單位或同一屋苑內的不同單位），以配合其個人或家庭等相關考慮。若我們在缺乏客觀基礎的情況下，簡單地一刀切把同一文書中的第二個及以上的住宅物業納入雙倍從價印花稅的徵稅範圍，可能會出現誤中副車的情況（包括毗鄰單位和三層分契村屋等）；

（四）從市場信息而言，鑑於物業市場非常敏感，任何對雙倍從價印花稅措施所作的改動，均可能對市場產生莫大的影響，令市場接收的信息混亂，亦令市民無所適從，尤其是如以文書中涉及住宅物業的數目來收緊豁免，這形同「加辣」，對市場處理物業交易的一貫做法帶來不明朗因素；

（五）從避稅風險而言，政府推出一系列需求管理措施的目的，是為了針對不同買家的不同需求，環環相扣、相輔相成，以達致打擊炒賣和管理需求的目標。若買家並非香港永久性居民（包括公司買家），他們不但須就購買住宅物業的交易文書繳付買家印花稅，更須繳付雙倍從價印花稅。若買家在三十六個月之內將其持有的住宅物業出售以便重新購置其他住宅物業，他們亦須就出售物業的交易文書，繳付額外印花稅。

我們認為以個人名義，透過同一交易文書購入多於一個住宅單位以繞過雙倍從價印花稅，從而進行炒賣活動的安排，投資風險不少。鑑於炒賣活動已受制於額外印花稅措施，有關避稅風險的關注已得到相當程度的處理。

在此，我可以和大家分享一些統計數字，或許有助釋除個別議員的疑慮。自推出雙倍從價印花稅措施（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間，共有約 52 700 宗住宅物業交易，其中只有 3.4%(即約 1 800 宗)在同一交易文書涉及多於一個物業。而該 1 800 宗交易中，有接近九成半個案（即約 1 700 宗）的買家為香港身份證持有人，他們的個案大都涉及住宅單位連車位或天台（約 1 400 宗）、相連或複式住宅單位（約 100 宗），以及村屋等（約 200 宗）。根據現時政府修正案所反映的調整方案，住宅連車位的個案大致上已獲得處理。若把同一交易文書中的第二個及以上的物業納入雙倍從價印花稅的徵稅範圍，便會殃及約 300 宗涉及相連或複式單位或村屋等個案。至於買家為非香港身份證持有人（包括公司和海外人士）的個案（約 100 宗），他們不但須就購置住宅物業的交易文書繳付買家印花稅，更須繳付雙倍從價印花稅。

總的來說，在考慮了以文書為基礎的印花稅制度、整體需求管理措施的相互牽制作用、市民購買居所的需要和對市場發放的信息等各項因素後，政府並不贊同為着施行雙倍從價印花稅措施，而對以一份交易文書購入多於一個住宅物業的情況另設限制。

接着，我想回應涂議員的第二項關乎對住宅物業連車位的豁免安排的修正案。根據《條例草案》以及稅務局的現行做法，當代表自己行事且並沒擁有香港其他住宅物業的香港永久性居民以一份交易文書購入住宅物業連車位時，若該住宅物業和車位是分開和不同的物業，則有關交易中的住宅物業可獲豁免雙倍從價印花稅，而車位因屬非住宅物業不獲豁免。

在詳細考慮法案委員會的意見，且平衡現行的物業印花稅制度、照顧市民置居需要和維護措施成效之後，我們決定秉承現時《條例草案》為住宅物業提供豁免的精神，連帶照顧以一份文書購買住宅物業連車位的人士的需要，豁免當中車位的雙倍從價印花稅。然而，考慮到車位本屬非住宅物業的性質，有關豁免必須從嚴制定，並具備以下條件：

（一）買家是代表自己行事的香港永久性居民，而在購買有關住宅物業和車位當日並非香港任何其他住宅物業和車位的實益擁有人；

（二）有關豁免以一個車位為限，不論買家購入該車位是否自用或是否首次購入車位；及

（三）有關車位必須連同住宅物業以一份文書購入，不論該車位是否坐落於同一住宅物業發展之內。若一份文書涉及多於一個車位，即使連同住宅物業

一併購入，當中的所有車位將不獲豁免。

涂議員建議讓香港永久性居民聯同其非香港永久性居民近親購買住宅物業連車位的交易，亦可受惠於上述的豁免安排，實質上是把豁免的適用範圍擴大，有違我們從嚴制定豁免的立場。因此，我們不能接納涂議員的修正案。

我希望各位委員能夠理解政府當局的立場，反對涂議員的兩項修正案。

完