

# 修訂《印花稅條例》以遏抑住宅物業投機

## 引言

在二零一零年十一月十九日的會議上，行政會議建議，行政長官指令，批准修訂《印花稅條例》(香港法例第 117 章)，以推行下列建議，遏抑住宅物業投機—

- (a) 在現有的從價印花稅之上，引入一項在物業轉售時適用的「額外印花稅」，適用於在本年十一月二十日或以後購入，並在購入後二十四個月或以內轉售的任何價值的住宅物業。有關交易應繳的「額外印花稅」，是根據有關交易聲稱的交易金額或經印花稅署署長(即稅務局局長)評估該物業的市值(兩者以較高者為準)，並按下列適用於不同的物業持有期的逆進稅率計算：
  - (i) 假若有關物業被持有六個月或以內，稅率為 15%；
  - (ii) 假若有關物業被持有超過六個月但在十二個月或以內，稅率為 10%；以及
  - (iii) 假若有關物業被持有超過十二個月但在二十四個月或以內，稅率為 5%；
- (b) 不容許二千萬元或以下住宅物業交易延遲繳交從價印花稅。

## 建議

### 引入「額外印花稅」

2. 現時，物業交易可予徵收從價印花稅，買賣雙方共同及個別承擔繳付責任。從價印花稅的現行稅率見附

件。我們建議在現有的從價印花稅之上，引入一項在住宅物業業權轉讓時根據上文第 1(a)段所載的稅率徵收的新的「額外印花稅」，適用於在本年十一月二十日或以後購入，並在二十四個月或以內以任何形式包括以確認人方式轉售(即市場普遍稱為「摸售」)進行轉售的任何價值的住宅物業(但下文第 4 段所述的轉售則可獲豁免)。除了下文第 6 段所指的過渡安排外，簽署了買賣合約或契約轉讓文件後三十天內須繳付「額外印花稅」。

3. 我們建議買賣雙方須共同承擔繳付「額外印花稅」的責任，無論他們是個人或公司(包括上市或非上市公司，以及不論其註冊地)。雖然在某些地方額外印花稅是向賣方徵收的，但我們認為我們的建議較合適，因為這讓稅務局在無法聯絡上賣方時可向買方追討「額外印花稅」，這安排與現行法例一致。這有助防止經操控的交易，因為假若賣方失蹤，買方亦須承擔繳付「額外印花稅」的責任。

4. 我們建議豁免下列情況，即提名由近親人士(即父母、配偶或子女)接受物業權益以及把物業轉售或轉讓予近親人士、聯營公司之間進行物業轉讓、根據遺囑或法律把離世者的物業轉予受益人、因破產/非自願的清盤而出售物業，以及把物業轉售予政府。在計算持有期時，我們建議以離世者購入物業該日作為其受益人或執行人擁有該物業權益的日期。根據現行《印花稅條例》，某些情況下把物業轉售予政府、聯營公司之間進行物業轉讓、根據遺囑或法律把離世者的物業轉予受益人，以及提名由近親人士接受物業權益已獲豁免印花稅。

5. 為杜絕違例情況，我們建議擴大現行《印花稅條例》的制裁條文以涵蓋「額外印花稅」。換句話說，任何人若未能於限期前繳付「額外印花稅」，可處以最高達十倍須繳付的「額外印花稅」作罰款。任何逾期仍未繳付的「額外印花稅」，將視作拖欠印花稅署署長的民事債項。以任

何欺詐手段逃避繳付「額外印花稅」的行為，與現行《印花稅條例》的規定一樣，均屬刑事罪行。

6. 我們建議有關「額外印花稅」的措施在今年十一月二十日起生效，適用於所有在該日或以後購入的住宅物業，而有關住宅物業若於二十四個月或以內轉售須繳付「額外印花稅」。在新法律條文生效之前，稅務局會記錄所有在今年十一月二十日起至新法律條文生效期間的一切住宅物業交易，以確定須予繳付「額外印花稅」的個案，並於新法律條文生效後發出繳付「額外印花稅」通知書。我們會提醒公眾、地產代理監管局、香港律師會、香港地產建設商會以及主要的地產代理協會上述有關的安排。

7. 稅務局一直密切跟進物業買賣，如物業交易屬經營業務，稅務局會向有關人士或公司就有關交易的利潤徵收利得稅。稅務局會繼續這方面的工作。

### 不容許延遲繳交印花稅

8. 我們已自二零一零年四月一日起不容許二千萬元以上的住宅物業交易延遲繳交印花稅。為了減低投機者的流動資金，我們建議不容許任何住宅物業交易延遲繳交印花稅。換句話說，簽署了買賣合約後三十天內須繳交印花稅，不再可以在遲至簽署了買賣合約三年後或在完成契約轉讓時(兩者以較前者為準)才繳交印花稅。

9. 不過，這項建議只會在新法律條文生效後才執行。在這段期間，稅務局會繼續根據現行法例接受以及批准延遲繳交印花稅的申請，直至新法律條文生效為止。

### 其他相關的新措施

10. 香港金融管理局會繼續密切監察市場的情況，並調

整銀行的風險管理準則。

11. 這些措施的目的是遏止炒賣活動，向打算藉著物業市場的投機活動而賺取短期回報的人士發出明確的訊息，他們應當考慮我們這些措施，以及其他在有需要時可能推出的措施。當短期炒賣香港物業變得無利可圖，以個人、香港公司或外國公司名義進行的投機活動將會隨之減少。

**運輸及房屋局**

**二零一零年十一月十九日**

現時物業買賣的從價印花稅稅率

代價	印花稅稅率
不超過 200 萬元	\$100
超過 200 萬元但不超過 300 萬元	1.5%
超過 300 萬元但不超過 400 萬元	2.25%
超過 400 萬元但不超過 600 萬元	3%
超過 600 萬元但不超過 2,000 萬元	3.75%
超過 2,000 萬元	4.25%