

致辞

立法会：财经事务及库务局局长动议二读《2013年印花稅（修订） 条例草案》致辞全文（只有中文）

2013年4月17日（星期三）

以下是财经事务及库务局局长陈家强今日（四月十七日）在立法会动议二读《2013年印花稅（修订）条例草案》致辞全文：

主席：

我谨动议二读《2013年印花稅（修订）条例草案》，以落实行政长官会同行政会议在二零一三年二月二十二日批准，并由政府于同日公布与从价印花稅有关的需求管理措施，以进一步应对物业市场的过热情况。

目的

条例草案的目的是修订《印花稅条例》（第117章），藉以实施下述两项措施：

第一，增加住宅物业和非住宅物业交易的从价印花稅稅率。我们建议把现时适用于住宅物业和非住宅物业交易的从价印花稅稅率大体而言增加一倍。修订后的从价印花稅稅率为物业交易款额或市值的1.5%至8.5%不等。

第二，提前征收非住宅物业交易从价印花稅，由现时在订立售卖转易契时征收，改为在签订买卖协议时征收，使有关安排与住宅物业交易的现行安排看齐。

去年十月，政府宣布推出两项需求管理措施，即加强额外印花稅和引入买家印花稅，前者旨在遏抑住宅物业的短期炒卖活动，而后者则为了在住宅物业供应紧张的情况下，优先满足香港永久性居民的置业需求。这两项措施都已取得一定成效。

然而，楼市在平稳了一段时间后，面对短期内仍然紧张的供应、持续低息的环境和资金泛滥的情况，住宅物业市场在本年年初再次出现亢奋的迹象，而非住宅物业市场也出现过热的情况，零售铺位、写字楼及分层工厂大厦都交投畅旺，价格在二零一二年不断攀升。

总而言之，物业市场处于炽热的状况，与本地经济基调背道而驰，楼市的泡沫风险日益加剧。因此，在楼市供求回复至较平衡的水平前，我们有必要推出新一轮的需求管理措施，以免楼市持续升温，最终危害宏观经济及金融稳定。

鉴于上述考虑，政府在本年二月二十二日宣布推出现时条例草案所涵盖的两项措施，目的是藉着增加交易成本，从而减少本地对住宅物业和非住宅物业的需求，并防止住宅物业市场的投机或投资活动转移至非住宅物业市场。以下，我会就条例草案的一些重点阐述我们的政策考虑。

措施的适用性

首先，我们会贯彻现行的政策，即优先照顾香港永久性居民的住屋需要。因此，我们建议，假如购买住宅物业的人士为香港永久性居民，而他们在购买物业当日并非任何其他香港住宅物业的实益拥有人，便可获豁免而无须按调整后的税率缴交从价印花税。

当买家向税务局呈交有关交易文件以加盖印花时，他们须同时声明本身是香港永久性居民，并且不是任何其他香港住宅物业的实益拥有人，那么便可按原有的从价印花税率缴交从价印花税。税务局会根据入境事务处及土地注册处的纪录，核对声明书的内容。

欠款责任

现行的条例就少付从价印花税，订明买卖双方须共同及个别承担向税务局缴付所欠税款的法律责任。在政府公布有关措施后，我们知悉有专业团体关注到，若因买家的声明失实而导致少付从价印花税的情况，那么缴付欠税的责任谁属。考虑到有关团体的意见和公平的原则，条例草案建议，如果从价印花税是因为买家一方所作出的法定声明而少付，即其后证实买家在作出声明之时并非香港永久性居民，又或他们是其他香港住宅物业的实益拥有人，则缴付新旧税率差额的印花税税款的法律责任只须由买家承担。

换楼安排

在拟订有关需求管理措施时，我们亦特别关顾到香港永久性居民可能会因「换楼」而在新旧物业交替期间拥有超过一个住宅物业的情况。为处理此等情况，条例草案建议订立退回税款机制。举例而言，如果有关的香港永久性居民在出售其原有而且唯一的本港住宅物业之前购入另一个住宅物业，即「先买后卖」，便须先按新税率缴付从价印花税。根据拟议的退回税款机制，该买家如果在购入新置物业的六个月内，签立买卖协议出售其原有住宅物业，并在两年内完成其原有住宅

物业的处置交易以及向税务局提出申请，税务局便会就新置物业退回反映新旧税率差额的印花税款。

豁免

在拟备条例草案时，我们已参考现行的额外印花税及拟议的买家印花税法下给予的豁免。我们建议参照上述两项印花税法，在特定的情况下给予豁免或退回新旧税率差额的机制。

执行与适时调整

主席，鉴于物业市场对价格变动非常敏感，拟议措施必须在公布后立即生效，以确保没有人能够在新措施公布后而相关修订条例尚待通过期间从中取利。因此，条例草案建议有关措施于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后翌日）生效。税务局已由二零一三年二月二十三日起开始记录所有物业交易，条例草案如获通过，税务局将于修订条例刊宪后，发出补交新旧税率差额的印花税款通知书。

由于楼市受到各种不断转变的因素所影响，包括外围和本地经济情况，我们必须持续密切留意楼市的发展趋势，在有需要时对需求管理措施作出适当的调整。为了可更迅速地回应物业市场的发展，我们建议引入机制，赋权财政司司长可透过「先订立、后审议」的附属法例形式修订从价印花税法，以及现有和建议的从价印花税法税率，以便有需要时可以按市况及时作出调整。至于有关提前征收非住宅物业交易从价印花税法措施，其目的不只是管理需求，因此即使从价印花税法措施随市况作出调整，我们也不会撤销有关非住宅物业交易的措施。

社会反应

在公布推出有关从价印花税法措施后，我们曾先后跟相关持份者（包括香港律师会、香港地产建设商会和地产代理监管局）会面，听取他们的意见。我们亦已于上月二十六日举行的房屋事务委员会及财经事务委员会联席会议上，向议员简介政策背景和建议内容。整体而言，新措施的目标获得社会普遍支持。

我们现时已逐渐看到先后两轮需求管理措施的累积效果，近期楼市已逐步稳定和冷却下来，短期炒卖、非本地个人和公司买家已经大为减少。然而，我们绝对不会松懈，会继续密切注意市况的发展，有需要时会采取适当的应对措施，以

维护香港社会的整体利益。

总结

我强调，需求管理措施绝非舍本逐末之举，而是面对当前楼市供求偏紧的情况的针对性做法。房屋问题的核心在于房屋供应，这是不容置疑的。为了从根本上解决房屋问题，政府亦已从多方面致力增加房屋土地供应。

主席，我现在把《2013 年印花税（修订）条例草案》提交立法会审议。在立法会法案委员会审议条例草案时，我们会尽力配合委员会的工作，就议员对条例草案的意见及所关注的范畴，提供进一步的资料及回应，以加快审议工作。我们期望立法会能尽快通过条例草案，以便为税务局和有关人士提供征收税款的法律依据。

我谨此陈辞。多谢主席。

完