

税务评论

作者：

香港税务

香港

邓伟文

合伙人

电话：+852 2852 6661

电邮：raytang@deloitte.com.hk

陈复新

总监

电话：+852 2852 6531

电邮：alfchan@deloitte.com.hk

梁廷昕

高级经理

电话：+852 2852 6453

电邮：yleung@deloitte.com.hk

加征「额外印花税」并增设「买家印花税」，为过热楼市降温

概要

自 2010 年 11 月首推「额外印花税」(SSD)后，香港财政司司长曾俊华于 2012 年 10 月 26 日宣布，政府将推出新一轮措施以应对过热的楼市情况，包括调高「额外印花税」的税率，并延长须缴交「额外印花税」的物业持有期；再者，除现有的从价印花税及「额外印花税」外，将会引入「买家印花税」(BSD)，即香港永久性居民以外的任何住宅物业买家(包括以个人或公司身份)，均须缴纳该税项。

虽然政府在 2010 年已推出「额外印花税」，但是近期香港住宅物业的价格及交投量屡创新高，显示原有的「额外印花税」不足以压抑住宅物业市场的炒卖活动。加上美国联邦储备局推出第三轮量化宽松措施(QE3)，预计低息环境会维持相当长的时间，同时更多资本会流入香港，预料本地楼市的短期炒卖活动将会持续。

政府现推出“加强版”「额外印花税」以及增设「买家印花税」，显示当局一直监察住宅物业市场的发展动态，并会采取必要措施，以保障香港楼市的稳健发展。

措施一：“加强版”「额外印花税」

在原有的「额外印花税」机制下，凡于 2010 年 11 月 20 日或以后购入的住宅物业，而在取得物业后 24 个月内处置(转售)该物业，便须缴交累退税率介乎 5%至 15%的「额外印花税」。(有关原有的「额外印花税」机制详情，请参阅 2010 年 11 月 25 日的税务评论期数 H37/2010 - 《引入「额外印花税」以遏止住宅楼宇炒风》)目前政府宣布将会修订《印花税条例》，上调额外印花税的税率(介乎 10%至 20%)，并延长须缴交「额外印花税」的物业持有期至 36 个月，详情如下：

- 六个月内转售的物业，税率为 20%；
- 六个月至一年内转售的物业，税率为 15%；以及
- 一年至三年内转售的物业，税率为 10%。

若《印花税条例》的修订案获得通过，“加强版”「额外印花税」机制将会适用于所有在 2012 年 10 月 27 日或以后购入的住宅物业。另一方面，在 2010 年 11 月 20 日至 2012 年 10 月 26 日期间购入的住宅物业则可按原有的「额外印花税」机制处理。

措施二：「买家印花税」

购入本港住宅物业须缴交「买家印花税」

新增的「买家印花税」适用于香港永久性居民以外的任何人士(包括公司)于 2012 年 10 月 27 日或以后购入香港的住宅物业。买家印花税的应缴金额须按照相关物业的购入代价或其市值(以较高者为准)的 15%计算。买家或承让人将要在现有的从价印花税及「额外印花税」上，就物业转售支付「买家印花税」(如适用)。

出售及转让日期

就「买家印花税」而言，正如「额外印花税」的处理方法一样，买卖双方签订具法律约束的买卖合同当天，即被视为购入物业的日期。临时买卖合同和正式买卖合同同样为应课税合约，签订后均被视为已“购入”该物业。

豁免条件¹

现时当局建议于下列情况下买家可获豁免征收「买家印花税」：

- i. 由一名香港永久性居民及其非香港永久性居民的近亲²联名取得住宅物业；
- ii. 转让住宅物业予非香港永久性居民的近亲；
- iii. 在买卖合同中，提名非香港永久性居民的近亲接受住宅物业权益；
- iv. 购买人或承让人由法院判令或命令取得或获转让住宅物业；
- v. 财务机构的承按人取得或转让已承按的住宅物业；
- vi. 由一个离世者遗产中取得或转让的住宅物业；
- vii. 相联法人团体之间进行住宅物业转让（须符合《印花税条例》第 45 条的集体豁免条件）；
- viii. 为清拆及重建目的而购入的住宅物业，但须于取得该住宅物业的指定期间内完成及销售重建后的住宅物业；
- ix. 因原有住宅物业按照市区重建计划而出售于市区重建局，或根据《收回土地条例》被收回，而取得的住宅物业；
- x. 把住宅物业转售或转让予政府；及
- xi. 馈赠住宅物业予根据《税务条例》获豁免缴税的慈善机构。

「买家印花税」的缴交日期

当新法例正式生效时，买家有责任缴交「买家印花税」。凡于 2012 年 10 月 27 日至新法例生效当日，期间所签订的应课税买卖合同，买家均须在法例生效后三十天内缴交「买家印花税」。在新法例生效当日或以后签订的应课税买卖合同，买家必须在签订该买卖合同后的三十天内缴交「买家印花税」。若未有签订买卖合同，买家须在物业权益转让后三十天内缴纳买家印花税。

我们的意见

政府为稳定楼市，故于 2010 年 11 月首推「额外印花税」，却受到外围经济因素影响而未见成效。低息环境加上资金持续流入本港，导致房地产价格再创新高；政府现推出“加强版”「额外印花税」和增设「买家印花税」，或有助遏止物业的过度炒卖活动，以及稳定物业价格。

我们对政府压抑楼市炒风的政策表示支持，同时亦就上述两项新措施提出以下意见：

「买家印花税」的责任承担

根据政府发布的常见问题，若一名香港永久居民与一名非其近亲的非香港永久性居民联名购入住宅物业，将不获豁免「买家印花税」，并须按照物业的购入代价或市值（以较高者为准则）计算，缴纳全数的买家印花税。虽说买家印花税须由买家或承让人负责缴付，但该建议措施未有清晰指明，同为买家的香港永久性居民与非香港永久性居民是否需要共同承担「买家印花税」，或是只由非香港永久性居民的一方买家承担全数的「买家印花税」。

第 45 条：印花税豁免

政府早前回应传媒查询时，表示有意把目前《印花税条例》第 45 条的集团内部豁免，延伸并覆盖至“加强版”「额外印花税」和新增「买家印花税」。若未能符合豁免条件者（如母公司转让物业予其附属公司后，于两年内出售该附属公司的股份予非关联公司或人士），将不获豁免买家印花税，该母公司须在转让股份后三十天内就相关物业的转让支付「买家印花税」，但这有违承让人须承担此税项的原则，故有待当局厘清在此类情况下到底该由转让人（母公司）或是承让人（附属公司）承担「买家印花税」。

公司购入住宅物业须缴交「买家印花税」

正如我们之前于 2010 年 11 月 25 日发表的税务评论中指出，原有的「额外印花税」确实存在漏洞，然而，“加强版”「额外印花税」也出现类似漏洞，即措施只会针对住宅物业的转让，却不适用于股份转让。新推的「买家印花税」使所有住宅物业的买家（包括香港公司及海外公司）将须缴付新增的 15%「买家印花税」，此举或能防止炒家透过开设公司以购入住宅物业，并有助填补早前买家可利用控股公司进行住宅物业交易以避免缴付从价印花税及「额外印花税」的漏洞。

可是，从公司角度而言，无论公司为任何目的购入住宅物业，均须支付「买家印花税」，这或会造成非预期的负面效果，打击真正的物业用家；例如，妨碍公司为避免昂贵的租金成本而购入住宅物业以用作员工宿舍。政府应考虑引入相关机制，向购入物业自用而非作炒卖用途的香港公司提供豁免。

¹请参阅税务局网站《常见问题：买家印花税》：<http://www.ird.gov.hk/eng/faq/bsd.htm>

²就征收「买家印花税」而言，“近亲”指父母、配偶、子女或兄弟姐妹。

非香港永久性居民透过信托安排香港永久性居民作为受托人以代为购入住宅物业

由于「买家印花税」不适用于香港永久性居民，故此海外炒家或会试图以不同方法，如透过信托安排，委任一名香港永久性居民作为受托人，以购入香港住宅物业，从而避免缴纳「买家印花税」。「买家印花税」是新规定，现未有清晰指明在此类安排下是否可获豁免，政府或会就此作出澄清。

结论

鉴于近期住宅物业价格屡创新高，为香港市民带来严重的房屋问题，而且过度的投机活动会妨碍香港楼市的健康发展。因此，政府紧密监控楼市并且实施必要措施，以保障市场能够妥善运作，我们对此深表欢迎。新加坡政府早于 2011 年已实施同类措施，征收额外「买家印花税」（即在现有「买家印花税」上附加 3% 或 10%），以打击新加坡楼市的过度炒卖活动。自该措施推出以来，虽然新加坡的物业价格持续上升，可是原来价格急升的情况已见改善。

至于香港，政府推出“加强版”「额外印花税」以及引入「买家印花税」，或可有助压抑香港住宅物业的需求。然而，政府亦应制定政策以增加住宅物业的中长期供应，才能有效地应对楼市过度炒卖的情况，和解决香港市民面对的房屋问题。

北京**吴嘉源**

合伙人

电话：+86 10 8520 7501

传真：+86 10 8518 7501

电子邮件：kevng@deloitte.com.cn

香港特别行政区**展佩佩**

合伙人

电话：+852 2852 6440

传真：+852 2520 6205

电子邮件：sachin@deloitte.com.hk

深圳**谢玉莲**

合伙人

电话：+86 755 3353 8777

传真：+86 755 8246 3222

电子邮件：contse@deloitte.com.cn

重庆**龚兵**

合伙人

电话：+86 23 6310 6206

传真：+86 23 6310 6170

电子邮件：clgong@deloitte.com.cn

济南**郭心洁**

合伙人

电话：+86 531 8518 1058

传真：+86 531 8518 1068

电子邮件：eunicekuo@deloitte.com.cn

苏州**许柯/梁晴**

合伙人

电话：+86 512 6289 1318/1328

传真：+86 512 6762 3338

电子邮件：frakxu@deloitte.com.cn
mliang@deloitte.com.cn**大连****汤卫东**

合伙人

电话：+86 411 8371 2888

传真：+86 411 8360 3297

电子邮件：ftang@deloitte.com.cn

澳门特别行政区**马健华**

合伙人

电话：+853 8898 8833

传真：+853 2871 3033

电子邮件：quiva@deloitte.com.hk

天津**苏国人**

合伙人

电话：+86 22 2320 6680

传真：+86 22 2320 6699

电子邮件：jassu@deloitte.com.cn

广州**谢玉莲**

合伙人

电话：+86 20 8396 9228

传真：+86 20 3888 0121

电子邮件：contse@deloitte.com.cn

南京**许柯**

合伙人

电话：+86 25 5791 5208

传真：+86 25 8691 8776

电子邮件：frakxu@deloitte.com.cn

武汉**祝维纯**

合伙人

电话：+86 27 8526 6618

传真：+86 27 8526 7032

电子邮件：juszhu@deloitte.com.cn

杭州**卢强**

合伙人

电话：+86 571 2811 1901

传真：+86 571 2811 1904

电子邮件：qilu@deloitte.com.cn

上海**郭心洁**

合伙人

电话：+86 21 6141 1308

传真：+86 21 6335 0003

电子邮件：eunicekuo@deloitte.com.cn

厦门**蒋琳琦**

合伙人

电话：+86 592 2107 298

传真：+86 592 2107 259

电子邮件：lijiang@deloitte.com.cn

关于德勤中国税务技术中心

德勤中国税务团队于二零零六年成立德勤中国税务技术中心，旨在不断提高德勤中国的税务服务质量，为客户提供更佳的服务及协助税务团队出类拔萃。德勤中国税务技术中心编制、发布了“税务评论”、“税务要闻”等系列刊物，从技术的角度就新近颁发的相关国家法规、法例作出评论分析与介绍；并对疑点、难点作出专题税务研究及提供专业意见。如欲垂询，请联络：

中国税务技术中心

电子邮件：ntc@deloitte.com.cn

华东区**许德仁**

全国区领导人及合伙人

电话：+86 21 6141 1498

传真：+86 21 6335 0003

电子邮件：lkhaw@deloitte.com.cn

华北区**张捷**

合伙人

电话：+86 10 8520 7526

传真：+86 10 8518 1326

电子邮件：angelazhang@deloitte.com.cn

华南区**殷国璋**

合伙人

电话：+852 2852 6538

传真：+852 2520 6205

电子邮件：dyun@deloitte.com.hk

如欲索取本文的电子版或更改收件人信息，请联络陆颖仪 Wandy Luk (wanluk@deloitte.com.hk) 或传真至+852 2541 1911。

关于德勤

Deloitte (“德勤”) 泛指德勤有限公司 (一家根据英国法律组成的私人担保有限公司，以下称“德勤有限公司”)，以及其一家或多家成员所。每一个成员所均为具有独立法律地位的法律实体。请参阅 www.deloitte.com/cn/about 中有关德勤有限公司及其成员所法律结构的详细描述。

德勤为各行各业的上市及非上市客户提供审计、税务、企业管理咨询及财务咨询服务。德勤成员所网络遍及全球逾 150 个国家，凭借其世界一流和高质量专业服务，为客户提供应对最复杂业务挑战所需的深入见解。德勤逾 195,000 名专业人士致力于追求卓越，树立典范。

关于德勤大中华

作为其中一所具领导地位的专业服务事务所，我们在大中华设有 21 个办事处分布于北京、香港、上海、台北、重庆、大连、广州、杭州、哈尔滨、新竹、济南、高雄、澳门、南京、深圳、苏州、台中、台南、天津、武汉和厦门。我们拥有近 13,500 名员工，按照当地适用法规以协作方式服务客户。

关于德勤中国

在中国大陆、香港和澳门，我们通过德勤·关黄陈方会计师行和其关联机构包括德勤华永会计师事务所有限公司，以及它们下属机构和关联机构提供服务。德勤·关黄陈方会计师行为德勤有限公司的成员所。

早在 1917 年，我们于上海成立了办事处。我们以全球网络为支持，为国内企业、跨国公司以及高成长的企业提供全面的审计、税务、企业管理咨询和财务咨询服务。

我们在中国拥有丰富的经验，并一直为中国会计准则、税制以及本土专业会计师的发展作出重大的贡献。在香港，我们为大约三分之一在香港联合交易所上市的公司提供服务。

本文件中所含数据乃一般性信息，故此，并不构成任何德勤有限公司、其成员所或相关机构(统称为“德勤网络”)提供任何专业建议或服务。在做出任何可能影响自身财务或业务的决策或采取任何相关行动前，请咨询合资格的专业顾问。任何德勤网络内的机构不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。