

書面質詢

現行印花稅規章規定，「買賣預約合同或其他即使屬合規範、有效及產生效力但仍不能移轉所有權或其他用益物權的文件、文書或行為；」均須繳納印花稅（第51條三款b項）。那就是說，若有任何交易，即使僅是給付訂金而未進行正式交易，就已經產生稅務責任。這是二零一一年當局特意提出修改的。毫無疑問，這一修訂是針對在物業交易中，物業轉名立契的滯後，因此要在物業交易的第一步，就需徵稅。當然，若物業能順完成交易，那麼不管在哪一步開始產生稅務責任，基本問題不大。但若在交易過程中出現阻滯，乃至無法完成或無法進行交易，這個稅項仍是需要徵收，那就有違課稅的原意。

自有關法律修改以後，就出現過不少個案，如雙方協議了進行物業交易，並以落訂確認，但有時雙方亦會有協議若基於某些原因，交易可以取消（如當買方需要借貸才能交易，若無法取得銀行貸款批准，則交易可以無條件取消，訂金可以退回）。但當真的發生了需要取消交易時，因為曾落訂，即使證明交易無法完成，印花稅仍須徵收。這是極為不合理的。最近本人也接到一個個案，當事人向另一人落訂認購其二手物業，正準備交易前，業主謝世，其多名法定繼承人對交易意見不統一，結果交易取消。但當事人卻被財政局追討印花稅，經百般解釋仍被指因交易啟動而產生稅務責任，所以印花稅仍是必須繳付。當然，根據印花稅規章第五十二條二款，若經法院判決有關交易無效，則可免繳或倘已繳的也可退回印花稅。但前提是經法院判決，即當事人需要花費一筆費用聘請律師方有可能免繳或退回印花稅。為何交稅時如此輕鬆，但退回時卻要聘用律師闢上法院得到肯定判決才可收回款項呢？

事實上，法律雖可以此解讀，但現實卻有相反例子，如原御海南灣土地因涉貪而被當局宣告批給失效，發展商即時向各預約買受人退還樓款及發出解約證明，各預約買受人即可獲政府退回已繳之印花稅。又如海一居苦主，當局同樣清楚明白告知小業主只要證明交易取消便可退回印花稅。這在在說明，法律也有空間作不同解讀。印花稅原意是進行物業交易就須承擔稅務責任。若最終物業交易不成功，則稅務責任便應不存在，即應免繳或倘已繳的印花稅也可退回。

為此，本人向行政當局提出書面質詢：

- 一、現行印花稅規章雖然將物業交易的第一步起（如落訂）就視為開始產生稅務責任，但若因為各種原因，包括雙方協議取消交易或因一些不可抗力因素而令交易無法進行，只要證明有關交易沒有完成，是否應可免繳或倘已繳的也可退回印花稅？
- 二、因為這一規定，不管你是否完成交易亦視為須承擔稅務責任，從而可被視為曾購買不動產，亦造成部份人士因為曾承擔物業交易的稅務責任而在之後置業時不被視為首次置業而失去某些優惠，當局對這類實際未完成交易的人士是否能仍視此交易為不存在？
- 三、因為這一規定，不管你是否完成交易亦視為須承擔稅務責任，從而可被視為曾購買不動產，亦造成部份人士當有需要申請經屋或社屋時，被視為在相關年限內曾成為不動產預約買受人而被視為不符合申請經屋或社屋的資格，當局對這種證實交易取消的曾經預約買受人，是否應不視之為曾購物業而剝奪其申請公屋資格？

立法議員 區錦新

二零一八年八月二十四日

