



中華人民共和國香港特別行政區  
稅務局

印花稅署釋義及執行指引

第 3 號

根據《印花稅條例》(第 117 章)第 24 條  
可被當作代價的事物

本指引載有本局對《印花稅條例》的釋義及執行概要，以提供資及指導。指引本身並無法律約束力，亦不會影響任何人士向法庭提出上訴的權利。

稅務局局長 黃河生

1998 年 9 月

# 印花稅署釋義及執行指引

## 第 3 號

### 目錄

	段數
引言	1
受影響的文書/交易	2
一般目的	4
根據第 24(1)條可被當作代價的事物	5
第 24(1)條的適用範圍	9
第 24(1)條應用的規限	11
欠承讓人的債項 - 第 24(2)條	12
第 24(3)條的應用	15
實例	21
第 27 條	22
披露資料的規定	23

## 引言

《印花稅條例》(第 117 章)第 24 條將若干的債項抵銷、金錢繳付、證券轉讓或招致的欠債，當作為部分或全部售賣物業或轉移香港證券實益權益交易的代價。本指引說明印花稅署署長在運用第 24 條於評估不動產售賣轉易契、可予徵收印花稅的住宅物業買賣協議、及轉移香港證券實益權益的交易的印花稅時的現行做法。

## 受影響的文書/交易

2. 第 24(1)條適用於三類文書或交易：(一)香港不動產的售賣轉易契；(二)將香港證券實益權益轉移的交易；及(三)住宅物業的買賣協議(根據第 29C(9)條)。「香港證券」在本條例第 2 條中被定義為「其轉讓須在香港登記的證券」。一般而言，是指其股東登記名冊備存在香港的公司的證券，例如根據《公司條例》(第 32 章)成立的公司的證券，及在香港聯合交易所上市的證券。

3. 第 24(3)條將第 24(1)條的徵稅範圍擴展至一些股票的轉讓。詳情載於下文第 15 至 20 段。

## 一般目的

4. 基本上，此條款是一項反避稅措施，針對具有下列特徵的交易-

- 「隱藏代價」- 物業購買人或股票承讓人所付的部分或全部代價並不按照一般的買賣代價方式支付(例如由買家繳付金錢給賣家)。隱藏代價的個例子包括抵銷欠買家或承讓人的債項、由買家代賣家償還欠第三者的債項、以及由買家付款予賣家所指定的人士；
- 「隱藏股本」- 利用借貸(一般為股東貸款)使公司可在發行小量股本的情況下運作。

## 根據第 24(1)條可被當作代價的事物

5. 第 24(1)條針對以下兩種情況 -

- (a) 當物業或香港證券的轉讓是以欠承讓人(或欠在可予徵收印花稅的買賣協議下的買家)的債項作為全部或部分代價；
- (b) 當物業或香港證券的轉讓是或然地或肯定地以任何金錢繳付或證券轉讓作為代價。

不論該債項、金錢繳付或證券轉讓(視屬何情況而定)是否成為或是否構成所轉易物業的押記或產權負擔，本條款仍然適用。

6. 在這些情況下，該債項(除第 24(2)條另有規定外)、金錢或證券，均須當作為代價的全部或部分(視屬何情況而定)，而有關文書(即轉易契、轉讓書或可予徵收印花稅的協議)須按該代價予以徵收印花稅。

7. 當以抵銷欠承讓人債項(或部分債項)作為轉易或轉讓的全部或部分代價時，根據第 24(1)條，不論該債項是否呆帳或壞帳，所抵銷的數額將悉數被當作為代價[見 *IRC v North British Rly Co (1904) 4F (Ct of Sess) 27*]。

8. 第 24(3)條將上文第 5 段所述的第二種情況的徵稅範圍進一步擴展，有關說明載於下文第 15 至 20 段。

## 第 24(1)條的適用範圍

9. 第 24(1)條的用詞含意廣範，須留意以下各點-

- (a) “不論...是否成為或是否構成...押記或產權負擔”  
不論作為代價的有關債項，金錢繳付或證券轉讓是否構成所轉易物業或所轉移證券權益的押記或產權負擔，只要符合其他有關條件，此條款便可適用。

(b) “或然地或肯定地”

同樣地，當一項物業的轉易或證券轉讓是以「金錢繳付或證券轉讓」作為代價時，不論付款或轉讓的責任是肯定的還是或然的，此條款都可適用。

(c) “以...繳付或...轉讓為...代價”

雖然此條款並沒有指明由誰或給誰繳付金錢或轉讓證券，印花稅署同意在一般情況下，付款或轉讓的責任是屬於物業或證券的買家的(雖然這是可以透過間接的方式進行，例如買家可以指示與他有關聯的人士代他付款或轉讓證券)。不過，並無必要須買家承擔付款或轉讓證券的個人責任。至於收受款項或證券的人士，可以是賣家本人或其他人士。在 *IRC v Liquidators of City of Glasgow Bank (1881) 8R (Court of Session) 389* 個案中，法庭裁定在英國適用的一項相若條款正確地被應用，將應付予第三者但以有關物業作抵押的債券價值，與因該交易而抵銷的債項一併計算在物業轉易的代價內。

10. 可應用第 24(1)條的典型個案：當以協議價格轉讓一間目標公司的股票時，公司欠賣家[或其相聯者]的債項亦同時被轉讓給買家[或其相聯者]。在這個案中，有關的股票交易是在此條款的範圍內，因為交易是以繳付一筆作為轉讓公司債項權益給予買家的金錢為條件。這筆金額（可能有異於債項的面值）會被當作為購買股票的部分代價。

### 第 24(1)條應用的規限

11. 雖然第 24(1)條函括甚廣，它的應用是受到下列規限-

(a) “以...為代價”

明顯地，如要應用第 24(1)條，有關的金錢繳付或股票轉讓必須是有關物業或香港證券轉讓交易中不可分割的部分。因此，如果一項付款或股票轉讓是獨立於有關文書所指的物業或股票買賣交易，該項付款或轉讓(視屬何情況而定)並不屬於第 24(1)條的適用範圍內。在香港進行獨立的債項交易(即轉讓債項等)是無須予以徵收印花稅的。

(b) **不包括所轉讓物業或證券本質上固有的負債**

第 24(1)條的其中一個應用情況，是當一項轉讓或交易是以買家承擔賣家對第三者的負債為條件時，買家所承擔的負債會被當作為交易的部分或全部代價。但這條文並不適用於所購物業本質上固有的負債。所以，此條並不適用在租約轉易契約中，根據租約所應付的租金(見 *Swayne v IRC [1899] 1QB 335; affd [1900] 1QB 172*)。

### **欠承讓人的債項-第 24(2)條**

12. 第 24(1)條規定若一份物業轉易契或一項股票轉讓是以欠承讓人的債項作為代價，該份轉易契，或該項股票轉讓將以該債項的全數(或相方同意抵銷的部分的數額)予以徵收印花稅。如單獨考慮此條款，則當承讓人同意以較低價值的物業或股票抵銷欠他的債項時，印花稅仍須按所同意抵銷的債項的數額繳付。

13. 不過，第 24(2)條規定在上述情況下，用作計算印花稅的代價，須視為縮減至所轉易物業或證券實益權益的價值。最終的結果是印花稅只須按所轉讓物業或股票的價值繳付，而不用理會所抵銷債項的數額。

14. 如欲取得第 24(2)條的寬減，有關文書必須經由署長根據第 13(3)條裁定，才可當作已加蓋適當印花。須經裁定的原因是給予署長機會去考慮有關文書是否已根據第 24(1)及(2)條加蓋合適的印花。

### **第 24(3)條的應用**

15. 第 24(3)條是就一些情況擴展第 24(1)條的適用範圍。第 24(3)條規定，在一宗符合第 24(1)條的交易中，凡股票承讓人因目標公司的欠債而招致任何法律責任，則該宗交易(除以任何其他金錢繳付或股票轉讓為條件外)，須當作以繳付一筆相等於該欠債額的款項為條件。這筆「金錢繳付」根據第 24(1)條須當作應課稅代價的一部分。

16. 加入第 24(3)條的目的是擴展第 24(1)條作為反避稅條款的適用範圍，以包括一些股票轉讓交易，當中有關的當事人作出安排使股票買家須「為公司的債務作出財務安排或作出保證或承擔責任」(見 *Hong Kong Hanzard, 11 March 1981*)。一般而言，當公司只有少量股本，而股票的價值相對於公司以負債購入的資產是微不足道時，以上的情況便會發生。

17. 第 24(3)條將股票實益權益承讓人所承擔、承諾償還或保證的公司欠債當作代價。故當一位股票承讓人同意促使或保證公司會清還欠行將退出的股東或其他人士的債項，作為整體購買股票安排的一部分時，此條便會執行。在此等個案中，一般都會在股票轉讓合約中加入條文規定承讓人須於公司不能償還欠債時提供所需資金。這條文便是股票承讓人已招致第 24(3)條所指的責任的表面證據。

18. 第 24(3)條所採用的數額是承讓人所招致的欠債數額。該欠債的實際價值，即是無論該債項是否可全數收回或屬壞帳，並不在考慮之列。

19. 請注意，即使第 24(3)條不適用(例如承讓人沒有因公司的欠債而招致個人的法律責任)，若有關的股票轉讓是以任何其他人士的金錢繳付作為代價的話，第 24(1)條仍可能適用。

20. 第 24(3)條並不適用於不動產的售賣轉易契及可予徵收印花稅的住宅物業買賣協議；它只適用於股票的轉讓。

## 實例

21. 以下一些實例闡明印花稅署在執行第 24 條時的做法-

- (a) 甲出售目標公司的股票給乙。作為整體交易的一部分，甲將該公司欠他的股東貸款轉讓與乙。

根據第 24(1)條，乙所繳付作為承讓股東貸款代價的金錢會被當作為買賣股票的部分代價，因為所出售的股票是以該項金錢繳付為條件，而乙只能在支付有關款項後才可獲得無產權負擔的有關購買物(即該股票)。

如果在上述個案中，乙沒有接受債項轉讓，但因該股東貸款而招致法律責任，例如承諾或保證償還該貸款，則該債項的全數(而非支付作為債項轉讓的數額)，將根據第 24(3)條予以徵收印花稅。

- (b) 與(a)段的事實相同，但丙(替代乙)，一位與乙相聯或乙所指定的人士，接受股東貸款的轉讓。

丙繳付給甲作為貸款轉讓的金錢，根據第 24(1)條會被當作為購買股票的部分代價[另見上文第 9(c)段]。

- (c) 甲出售目標公司的股票給乙，作為整體交易的一部分，乙承諾貸款與目標公司以償還股東貸款給甲。

向目標公司注入資金屬第 24(1)條所述的「金錢繳付」。因此，第 24(1)條所載的基本徵收條文會將承諾貸款的數額當作為股票轉讓的部分代價。事實上，貸款資金的用途並不相關。

- (d) 甲出售目標公司的股票給乙。甲又將他的股東貸款轉讓給丙。兩項交易是獨立且分開進行的，因為是否執行其中一項交易並不影響另一項交易的執行與否。

第 24 條不適用。出售股票不是以繳付購買股東貸款的款項為條件，所以第 24(1)條並不適用。再者，乙並沒有因目標公司的欠債而招致任何法律責任(見上文第 17 段)，所以第 24(3)條亦不適用。當然，丙同意承讓股東貸款是否確實與甲同意向乙出售股票無關，須由事實決定。

- (e) 與(a)段的事實相同，但股東貸款是以低於面值的代價轉讓。

與上文(a)段所述的處理方法相同。代價數額的計算是以貸款轉讓的實際數額釐定，而不是按股東貸款的面值(見上文第 10 段)。

- (f) 甲將空地售給乙。作為買賣協議的一部分，甲同意在地盤上用\$X興建一所房屋或單位。

甲所承諾的是提供興建一所房屋或單位的服務。該項土地出售並不是以任何金錢繳付(用以興建房屋或單位的\$X並不屬於此類繳款)或股票轉讓為條件，所以不在第24(1)條的範圍內。再者，由於不涉及股票買賣，第24(3)條亦不適用。

- (g) 公司清盤人將不動產以分派資產方式轉讓給股東，有關轉易契受制於一項給第三者的按揭。

由於在自動清盤中，清盤人為執行資產分派而簽立的物業轉易契不是一份售賣轉易契，該轉易契不在第24條的範圍內。

- (h) 遺囑執行人將香港證券或不動產轉讓給一位承受現金遺產的承繼人以代替一項金錢遺贈。

遺囑執行人將香港證券或不動產轉讓，以代替一項金錢遺贈，會被視作證券或物業的買賣，而該承繼人應得的金錢遺贈會被視為代價。若物業或證券的價值與承繼人應得的遺贈金額不符(無論是偏高或偏低)，根據第27(4)及第24(2)條的規定，應繳印花稅額會按所轉讓物業或證券的價值計算，而不是按金錢遺贈的數額計算。

若遺囑上的遺產承繼人同意並簽立一份家庭協議書(在共同協議下從新分配遺囑所述的遺贈)，該協議書須就應付的印花稅加蓋印花。根據這份已加蓋印花的協議書而轉讓的香港證券或不動產無須再繳付印花稅。

- (i) 當轉讓香港證券時，買家同意在股票登記後促使公司將欠賣家的股東貸款轉為公司股本。

要符合第24(3)條所述‘因欠債而招致任何法律責任’的範圍，該責任必須直接與股票買家將公司債

務重整或作出保證或承擔償還債務的安排有關，而該安排應使有關債務得以實際償還。故此，在上述的情況下，促使公司將賣家的股東貸款轉為股本的協議，並不在此條款的範圍內。

## 第 27 條

22. 請注意，第 24 條只就所指定的情況，提供程式以計算售賣轉易契、可予徵收印花稅的買賣協議或股票轉讓的代價，作為繳付印花稅之用。條款本身並不防礙第 27(4)及(1)條適用於「當作為代價」仍然低於所轉讓物業或股票的價值的個案。當第 27 條適用時，印花稅將根據有關物業或股票的價值計算。

## 披露資料的規定

23. 《印花稅條例》第 11 條規定，對任何文書的繳付印花稅法律責任，或對該文書可予徵收的印花稅款額有影響的所有事實及情況，均須詳盡而真確地在該文書內列出。所以，在提交不動產的售賣轉易契、可予徵收印花稅的住宅物業買賣協議或香港證券轉讓書予印花稅署辦理加蓋印花手續時，而在第 24 條有可能被應用的情況下，有關買家及賣家或轉讓人及承讓人(視屬何情況而定)均有責任在有關文書上詳盡列明有關交易的事實及情況。在有需要時，印花稅署可在加蓋印花前查詢有關交易的詳情。