



中华人民共和国香港特别行政区政府
税务局

印花税署释义及执行指引

第 3 号

根据《印花税条例》(第 117 章)第 24 条
可被当作代价的事物

本指引载有本局对《印花税条例》的释义及执行概要，以提供资讯及指导。指引本身并无法律约束力，亦不会影响任何人士向法庭提出上诉的权利。

税务局局长 黄河生

1998 年 9 月

印花税署释义及执行指引

第 3 号

目录

	段数
引言	1
受影响的文书/交易	2
一般目的	4
根据第 24(1)条可被当作代价的事物	5
第 24(1)条的适用范围	9
第 24(1)条应用的规限	11
欠承让人的债项 - 第 24(2)条	12
第 24(3)条的应用	15
实例	21
第 27 条	22
披露资料的规定	23

引言

《印花税法例》(第 117 章)第 24 条将若干的债项抵销、金钱缴付、证券转让或招致的欠债，当作为部分或全部售卖物业或转移香港证券实益权益交易的代价。本指引说明印花税法署署长在运用第 24 条于评估不动产售卖转易契、可予征收印花税的住宅物业买卖协议、及转移香港证券实益权益的交易的印花税时的现行做法。

受影响的文书/交易

2. 第 24(1)条适用于三类文书或交易：(一)香港不动产的售卖转易契；(二)将香港证券实益权益转移的交易；及(三)住宅物业的买卖协议(根据第 29C(9)条)。「香港证券」在本条例第 2 条中被定义为「其转让须在香港登记的证券」。一般而言，是指其股东登记名册备存在香港的公司的证券，例如根据《公司条例》(第 32 章)成立的公司的证券，及在香港联合交易所上市的证券。

3. 第 24(3)条将第 24(1)条的征税范围扩展至一些股票的转让。详情载于下文第 15 至 20 段。

一般目的

4. 基本上，此条款是一项反避税措施，针对具有下列特征的交易-

- 「隐藏代价」- 物业购买人或股票承让人所付的部分或全部代价并不按照一般的买卖代价方式支付(例如由买家缴付金钱给卖家)。隐藏代价的个例子包括抵销欠买家或承让人的债项、由买家代卖家偿还欠第三者的债项、以及由买家付款予卖家所指定的人士；
- 「隐藏股本」- 利用借贷(一般为股东贷款)使公司可在发行小量股本的情况下运作。

根据第 24(1)条可被当作代价的事物

5. 第 24(1)条针对以下两种情况 -

- (a) 当物业或香港证券的转让是以欠承让人(或欠在可予征收印花税的买卖协议下的买家)的债项作为全部或部分代价；
- (b) 当物业或香港证券的转让是或然地或肯定地以任何金钱缴付或证券转让作为代价。

不论该债项、金钱缴付或证券转让(视属何情况而定)是否成为或是否构成所转易物业的押记或产权负担，本条款仍然适用。

6. 在这些情况下，该债项(除第 24(2)条另有规定外)、金钱或证券，均须当作为代价的全部或部分(视属何情况而定)，而有关文书(即转易契、转让书或可予征收印花税的协议)须按该代价予以征收印花税。

7. 当以抵销欠承让人债项(或部分债项)作为转易或转让的全部或部分代价时，根据第 24(1)条，不论该债项是否呆帐或坏帐，所抵销的数额将悉数被当作为代价[见 *IRC v North British Rly Co (1904) 4F (Ct of Sess) 27*]。

8. 第 24(3)条将上文第 5 段所述的第二种情况的征税范围进一步扩展，有关说明载于下文第 15 至 20 段。

第 24(1)条的适用范围

9. 第 24(1)条的用词含意广范，须留意以下各点 -

- (a) **“不论...是否成为或是否构成...押记或产权负担”**
不论作为代价的有关债项，金钱缴付或证券转让是否构成所转易物业或所转移证券权益的押记或产权负担，只要符合其它有关条件，此条款便可适用。

(b) “或然地或肯定地”

同样地，当一项物业的转易或证券转让是以「金钱缴付或证券转让」作为代价时，不论付款或转让的责任是肯定的还是或然的，此条款都可适用。

(c) “以...缴付或...转让为...代价”

虽然此条款并没有指明由谁或给谁缴付金钱或转让证券，印花税署同意在一般情况下，付款或转让的责任是属于物业或证券的买家的(虽然这是可以透过间接的方式进行，例如买家可以指示与他有关联的人士代他付款或转让证券)。不过，并无必要须买家承担付款或转让证券的个人责任。至于收受款项或证券的人士，可以是卖家本人或其它人士。在 *IRC v Liquidators of City of Glasgow Bank (1881) 8R (Court of Session) 389* 个案中，法庭裁定在英国适用的一项相若条款正确地被应用，将应付予第三者但以有关物业作抵押的债券价值，与因该交易而抵销的债项一并计算在物业转易的代价内。

10. 可应用第 24(1)条的典型个案:当以协议价格转让一间目标公司的股票时，公司欠卖家[或其相联者]的债项亦同时被转让给买家[或其相联者]。在这个案中，有关的股票交易是在此条款的范围内，因为交易是以缴付一笔作为转让公司债项权益给予买家的金钱为条件。这笔金额（可能有异于债项的面值）会被当作购买股票的部分代价。

第 24(1)条应用的规限

11. 虽然第 24(1)条函括甚广，它的应用是受到下列规限-

(a) “以...为代价”

明显地，如要应用第 24(1)条，有关的金钱缴付或股票转让必须是有关物业或香港证券转让交易中不可分割的部分。因此，如果一项付款或股票转让是独立于有关文书所指的物业或股票买卖交易，该项付款或转让(视属何情况而定)并不属于第 24(1)条的适用范围内。在香港进行独立的债项交易(即转让债项等)是无须予以征收印花税的。

(b) **不包括所转让物业或证券本质上固有的负债**

第 24(1)条的其中一个应用情况，是当一项转让或交易是以买家承担卖家对第三者的负债为条件时，买家所承担的负债会被当作为交易的部分或全部代价。但这条文并不适用于所购物业本质上固有的负债。所以，此条并不适用于在租约转易契约中，根据租约所应付的租金(见 *Swayne v IRC [1899] 1QB 335; affd [1900] 1QB 172*)。

欠承让人的债项-第 24(2)条

12. 第 24(1)条规定若一份物业转易契或一项股票转让是以欠承让人的债项作为代价，该份转易契，或该项股票转让将以该债项的全数(或相方同意抵销的部分的数额)予以征收印花税。如单独考虑此条款，则当承让人同意以较低价值的物业或股票抵销欠他的债项时，印花税仍须按所同意抵销的债项的数额缴付。

13. 不过，第 24(2)条规定在上述情况下，用作计算印花税的代价，须视为缩减至所转易物业或证券实益权益的价值。最终的结果是印花税只须按所转让物业或股票的价值缴付，而不用理会所抵销债项的数额。

14. 如欲取得第 24(2)条的宽减，有关文书必须经由署长根据第 13(3)条裁定，才可当作已加盖适当印花。须经裁定的原因是给予署长机会去考虑有关文书是否已根据第 24(1)及(2)条加盖合适的印花。

第 24(3)条的应用

15. 第 24(3)条是就一些情况扩展第 24(1)条的适用范围。第 24(3)条规定，在一宗符合第 24(1)条的交易中，凡股票承让人因目标公司的欠债而招致任何法律责任，则该宗交易(除以任何其它金钱缴付或股票转让为条件外)，须当作以缴付一笔相等于该欠债额的款项为条件。这笔「金钱缴付」根据第 24(1)条须当作应课税代价的一部分。

16. 加入第 24(3)条的目的是扩展第 24(1)条作为反避税条款的适用范围，以包括一些股票转让交易，当中有关的当事人作出安排使股票买家须「为公司的债务作出财务安排或作出保证或承担责任」(见 *Hong Kong Hanzard, 11 March 1981*)。一般而言，当公司只有少量股本，而股票的价值相对于公司以负债购入的资产是微不足道时，以上的情况便会发生。

17. 第 24(3)条将股票实益权益承让人所承担、承诺偿还或保证的公司欠债当作代价。故当一位股票承让人同意促使或保证公司会清还欠行将退出的股东或其它人士的债项，作为整体购买股票安排的一部分时，此条便会执行。在此等个案中，一般都会在股票转让合约中加入条文规定承让人须于公司不能偿还欠债时提供所需资金。这条文便是股票承让人已招致第 24(3)条所指的责任的表面证据。

18. 第 24(3)条所采用的数额是承让人所招致的欠债数额。该欠债的实际价值，即是无论该债项是否可全数收回或属坏帐，并不在考虑之列。

19. 请注意，即使第 24(3)条不适用(例如承让人没有因公司的欠债而招致个人的法律责任)，若有关的股票转让是以任何其它人士的金钱缴付作为代价的话，第 24(1)条仍可能适用。

20. 第 24(3)条并不适用于不动产的售卖转易契及可予征收印花税的住宅物业买卖协议；它只适用于股票的转让。

实例

21. 以下一些实例阐明印花税署在执行第 24 条时的做法-

- (a) 甲出售目标公司的股票给乙。作为整体交易的一部分，甲将该公司欠他的股东贷款转让与乙。

根据第 24(1)条，乙所缴付作为承让股东贷款代价的金钱会被当作为买卖股票的部分代价，因为所出售的股票是以该项金钱缴付为条件，而乙只能在支付有关款项后才可获得无产权负担的有关购买物(即该股票)。

如果在上述个案中，乙没有接受债项转让，但因该股东贷款而招致法律责任，例如承诺或保证偿还该贷款，则该债项的全数（而非支付作为债项转让的数额），将根据第 24(3)条予以征收印花税。

- (b) 与(a)段的事实相同，但丙(替代乙)，一位与乙相联或乙所指定的人士，接受股东贷款的转让。

丙缴付给甲作为贷款转让的金钱，根据第 24(1)条会被当作购买股票的部分代价[另见上文第 9(c)段]。

- (c) 甲出售目标公司的股票给乙，作为整体交易的一部分，乙承诺贷款与目标公司以偿还股东贷款给甲。

向目标公司注入资金属第 24(1)条所述的「金钱缴付」。因此，第 24(1)条所载的基本征收条文会将承诺贷款的数额当作股票转让的部分代价。事实上，贷款资金的用途并不相关。

- (d) 甲出售目标公司的股票给乙。甲又将他自己的股东贷款转让给丙。两项交易是独立且分开进行的，因为是否执行其中一项交易并不影响另一项交易的执行与否。

第 24 条不适用。出售股票不是以缴付购买股东贷款的款项为条件，所以第 24(1)条并不适用。再者，乙并没有因目标公司的欠债而招致任何法律责任（见上文第 17 段），所以第 24(3)条亦不适用。当然，丙同意承让股东贷款是否确实与甲同意向乙出售股票无关，须由事实决定。

- (e) 与(a)段的事实相同，但股东贷款是以低于面值的代价转让。

与上文(a)段所述的处理方法相同。代价数额的计算是以贷款转让的实际数额厘定，而不是按股东贷款的面值(见上文第 10 段)。

- (f) **甲将空地售给乙。作为买卖协议的一部分，甲同意在地盘上用\$X兴建一所房屋或单位。**

甲所承诺的是提供兴建一所房屋或服务。该项土地出售并不是以任何金钱缴付(用以兴建房屋或单位的\$X并不属于此类缴款)或股票转让为条件，所以不在第24(1)条的范围内。再者，由于不涉及股票买卖，第24(3)条亦不适用。

- (g) **公司清盘人将不动产以分派资产方式转让给股东，有关转易契受制于一项给第三者的按揭。**

由于在自动清盘中，清盘人为执行资产分派而签立的物业转易契不是一份售卖转易契，该转易契不在第24条的范围内。

- (h) **遗嘱执行人将香港证券或不动产转让给一位承受现金遗产的承继人以代替一项金钱遗赠。**

遗嘱执行人将香港证券或不动产转让，以代替一项金钱遗赠，会被视作证券或物业的买卖，而该承继人应得的金钱遗赠会被视为代价。若物业或证券的价值与承继人应得的遗赠金额不符(无论是偏高或偏低)，根据第27(4)及第24(2)条的规定，应缴印花税额会按所转让物业或证券的价值计算，而不是按金钱遗赠的数额计算。

若遗嘱上的遗产承继人同意并签立一份家庭协议书(在共同协议下从新分配遗嘱所述的遗赠)，该协议书须就应付的印花税加盖印花。根据这份已加盖印花的协议书而转让的香港证券或不动产无须再缴付印花税。

- (i) **当转让香港证券时，买家同意在股票登记后促使公司将欠卖家的股东贷款转为公司股本。**

要符合第24(3)条所述‘因欠债而招致任何法律责任’的范围，该责任必须直接与股票买家将公司债

务重整或作出保证或承担偿还债务的安排有关,而该安排应使有关债务得以实际偿还。故此,在上述的情况下,促使公司将卖家的股东贷款转为股本的协议,并不在此条款的范围内。

第 27 条

22. 请注意,第 24 条只就所指定的情况,提供程序以计算售卖转易契、可予征收印花税的买卖协议或股票转让的代价,作为缴付印花税之用。条款本身并不妨碍第 27(4)及(1)条适用于「当作为代价」仍然低于所转让物业或股票的价值之个案。当第 27 条适用时,印花税将根据有关物业或股票的价值计算。

披露资料的规定

23. 《印花税条例》第 11 条规定,对任何文书的缴付印花税法责任,或对该文书可予征收的印花税款额有影响的所有事实及情况,均须详尽而真确地在该文书内列出。所以,在提交不动产的售卖转易契、可予征收印花税的住宅物业买卖协议或香港证券转让书予印花税署办理加盖印花手续时,而在第 24 条有可能被应用的情况下,有关买家及卖家或转让人及承让人(视属何情况而定)均有责任在有关文书上详尽列明有关交易的事实及情况。在有需要时,印花税署可在加盖印花前查询有关交易的详情。