

Hong Kong Tax Alert

18 September 2019
2019 Issue No. 14

新規取得住宅の空き家を対象とする「特別税率」の導入を提案：毎年の予定課税額の200%

2019年9月13日、行政長官が2018年6月に発表した、新規取得住宅の供給を促進するための「特別税率」の導入を求める2019年不動産税法(改訂案)(以下「法案」)が、政府官報に掲載されました¹。

居住許可証(Occupation Permit、以下「OP」)を取得して12カ月以上の新規取得住宅が「特別税率」の対象となります。つまり、「特別税率」は、非居住用物件又は転売された住宅には適用されません。

このような住宅の開発者または一次所有者は、当該住宅の過去12カ月間の状況に関する年次申告を土地・建物格付評価署(以下「RVD」)に提出する必要があります。

対象住宅の一次所有者は、下記の場合を除き、当該対象住宅の予定課税額の200%という固定年率で課される特別税率を納付する義務を負います。

- I. 売却済み
- II. 印紙税納付済みの賃貸契約書に基づいて市場賃料以上で、申告期間において合計183日以上、個人(一次所有者の関連当事者以外)に賃貸されている
- III. 一次所有者が雇用者として、同所有者の被雇用者に対する従業員社宅として、申告期間において合計183日以上提供されている

1. <https://www.gld.gov.hk/egazette/pdf/20192337/es32019233714.pdf>

対象住宅の譲渡がまだ実施されていないとしても、売買契約(以下「ASP」)が締結されている場合、当該対象住宅は販売されたものとみなされ、「特別税率」の対象にはなりません。

ただし、一次所有者はその後、ASPを解約または解除した場合、解約または解除の日から28日以内にRVDに通知する義務があります。このような解約または解除は、「特別税率」の延滞につながる可能性があります。

対象住宅の「一次所有者(first-owner)」とは、OPの発行日より対象住宅を保持している個人を指します。同法案は、一次所有者が関連会社へ対象住宅を販売することで「特別税率」を回避することを防止するために、元の一次所有者から直接または間接的に対象住宅の所有権を取得した者(すなわち、継承者)が、元の一次所有者の関連当事者である場合、当該対象住宅の一次所有者となるという規定を提案しています。

申告の提出

一次所有者は、対象住宅に関する年次申告書をRVDに提出する必要があります。一次所有者が過去12カ月間に対象住宅を保有している場合、次の状況を申告する必要があります。

- a. 当該住宅に関するASPまたは譲渡の有無
- b. ASPまたは譲渡が行われた場合、当該取引の当事者が関連会社であるか否か
- c. 当該住宅が過去12カ月間に、市場賃貸料以上で、183日以上賃貸されていたかどうか

最初の申告は、当該法案が成立し、かつ施行される前の12カ月の期間が対象となります。

RVDは、申告の詳細を検証するために、必要に応じ、印紙税納付済みの賃貸契約書、ASP、譲渡契約書などの関連する情報及び書類の提供を開発者に要求する場合があります。

合理的な理由がなく、申告しない、または完全な情報を期限までにRVDに提出せず、あるいはASPの中止ないし解除を一定期間内に通知しなかった場合は、一定の罰則及び罰金が科されます。

免除対象

一部の住宅は公的目的のために利用され、その性質は民間住宅と異なります。したがって、この法案は、以下のようない特定の物件においての居住目的が認められる場合、「特別税率」が免除されることを提案しています。

- a. 政府または公的法人が保有する物件
- b. 補助金付き住宅または暫定住宅
- c. 都市再生局(URA)の計画により、影響を受ける適格者に対して新住居を与える目的で、同局が保有する物件
- d. 有免許のホテルやゲストハウス
- e. 病院、老人ホーム、高齢者向けの介護施設、障害者向けの介護施設など

立法日程

この法案は、2019-20立法年度の冒頭で立法議会(LegCo)に提出されます。

法案は、立法議会での可決を経て、RVDと一次所有者が特別税率制に基づいて初めての申告提出を作成するための十分な時間を確保するように、政府官報に掲載されてから3カ月後に施行されることが提案されています。

Hong Kong office

Agnes Chan, Managing Partner, Hong Kong & Macau
 22/F, CITIC Tower, 1 Tim Mei Avenue, Central, Hong Kong
 Tel: +852 2846 9888 / Fax: +852 2868 4432

Ian McNeill
 Deputy Asia-Pacific Tax Leader
 +852 2849 9568
 ian.mcneill@hk.ey.com

Non-financial Services				Financial Services
David Chan Tax Leader for Hong Kong and Macau +852 2629 3228 david.chan@hk.ey.com				Paul Ho Tax Leader for Hong Kong +852 2849 9564 paul.ho@hk.ey.com
Business Tax Services / Global Compliance and Reporting				Business Tax Services / Global Compliance and Reporting
Hong Kong Tax Services				Paul Ho +852 2849 9564 paul.ho@hk.ey.com
Wilson Cheng +852 2846 9066 wilson.cheng@hk.ey.com	Tracy Ho +852 2846 9065 tracy.ho@hk.ey.com	Chee Weng Lee +852 2629 3803 chee-weng.lee@hk.ey.com	May Leung +852 2629 3089 may.leung@hk.ey.com	Sunny Liu +852 2846 9883 sunny.liu@hk.ey.com
Ada Ma +852 2849 9391 ada.ma@hk.ey.com	Grace Tang +852 2846 9889 grace.tang@hk.ey.com	Karina Wong +852 2849 9175 karina.wong@hk.ey.com		Michael Stenske +852 2629 3058 michael.stenske@hk.ey.com
China Tax Services				International Tax and Transaction Tax Services
Ivan Chan +852 2629 3828 ivan.chan@hk.ey.com	Lorraine Cheung +852 2849 9356 lorraine.cheung@hk.ey.com	Becky Lai +852 2629 3188 becky.lai@hk.ey.com	Carol Liu +852 2629 3788 carol.liu@hk.ey.com	International Tax Services
Tax Technology and Transformation Services				James Badenach +852 2629 3988 james.badenach@hk.ey.com
Albert Lee +852 2629 3318 albert.lee@hk.ey.com	Robert Hardesty +852 2629 3291 robert.hardesty@hk.ey.com			Jacqueline Bennett +852 2849 9288 jacqueline.bennett@hk.ey.com
International Tax and Transaction Services				Vanessa Chan +852 2629 3708 vanessa-ps.chan@hk.ey.com
International Tax Services		Transfer Pricing Services		
Cherry Lam +852 2849 9563 cherry-lw.lam@hk.ey.com	Jeremy Litton +852 2846 9888 jeremy.litton@ey.com	Martin Richter +852 2629 3938 martin.richter@hk.ey.com	Kenny Wei +852 2629 3941 kenny.wei@hk.ey.com	Adam Williams +852 2849 9589 adam-b.williams@hk.ey.com
Jo An Yee +852 2846 9710 jo-an.yee@hk.ey.com				Transfer Pricing Services
Transaction Tax Services				Justin Kyte +852 2629 3880 justin.kyte@hk.ey.com
David Chan +852 2629 3228 david.chan@hk.ey.com	Jane Hui +852 2629 3836 jane.hui@hk.ey.com	Tami Tsang +852 2849 9417 tami.tsang@hk.ey.com	Eric Lam +852 2846 9946 eric-yh.lam@hk.ey.com	Transaction Tax Services
Indirect Tax Services		People Advisory Services		
Andy Leung +852 2629 3299 andy-sy.leung@cn.ey.com	Ami Cheung +852 2629 3286 ami-km.cheung@hk.ey.com	Robin Choi +852 2629 3813 robin.choi@hk.ey.com	Jeff Tang +852 2515 4168 jeff.tk.tang@hk.ey.com	Paul Wen +852 2629 3876 paul.wen@hk.ey.com

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

About EY

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation is available via ey.com/privacy. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2019 Ernst & Young Tax Services Limited.

All Rights Reserved.

APAC no. 03009081

ED None.

ey.com/china

About EY's Tax services

Your business will only succeed if you build it on a strong foundation and grow it in a sustainable way. At EY, we believe that managing your tax obligations responsibly and proactively can make a critical difference. Our 50,000 talented tax professionals, in more than 150 countries, give you technical knowledge, business experience, consistency and an unwavering commitment to quality service – wherever you are and whatever tax services you need.

This material has been prepared for general informational purposes only and is not intended to be relied upon as accounting, tax or other professional advice. Please refer to your advisors for specific advice.

Follow us on WeChat

Scan the QR code and stay up to date with the latest EY news.

