



個別人士報稅表指南 有關的稅務規例

參照報稅
表位置

第 8 部 8.4

居所貸款利息

- 由 1998/99 課稅年度開始，你所繳付的居所貸款利息，可從應課薪俸稅的入息或個人入息課稅的入息總額中扣除。按標準稅率計稅的人士亦可容許扣除居所貸款利息。
- 每位納稅人可申請扣除居所貸款利息的年期為 20 個課稅年度（無須為連續的年度）。
- 由 2024/25 課稅年度開始，在符合規定條件的情況下，納稅人可獲扣除居所貸款利息額外扣除。然而，納稅人在不論是否連續的課稅年度的情況下，只可在總共 19 個課稅年度獲容許居所貸款利息額外扣除或住宅租金額外扣除。
- 就居所貸款利息扣除而言，假如納稅人已就 20 個課稅年度獲居所貸款利息基本扣除，不論納稅人有否在該 20 個課稅年度中的任何一個年度獲扣除居所貸款利息額外扣除限額，以釐定可扣除的款額，納稅人均不可使用居所貸款利息額外扣除。

(a) 須符合的條件

居所貸款利息基本扣除

申請扣除居所貸款利息必須符合以下所有條件方可獲扣除：-

- 你是該住宅的**業主**（即唯一擁有人、聯權擁有人或分權擁有人），而有關物業的業權是以土地註冊處的註冊擁有人紀錄為準；
- 該住宅是根據《差餉條例》作個別評估應課差餉租值的單位，即該住宅必須在**香港境內**；
- 該住宅在有關課稅年度內全部或部分用作你的居住地方（如住宅只是部分用作納稅人的居住地方，所獲扣除的居所貸款利息須作適當的扣減）；
- 你在有關課稅年度內所繳付的居所貸款利息的有關貸款，是用以購買該住宅的；
- 該貸款是以該住宅或任何其他香港物業的按揭或押記作為還款保證的；及



個別人士報稅表指南 有關的稅務規例

參照報稅
表位置

居所貸款利息

- 貸款者是政府、財務機構、註冊的儲蓄互助社、領有牌照的放債人、香港房屋協會、你的僱主，或經稅務局局長核准為認可的組織或協會。

居所貸款利息額外扣除

由 2024/25 課稅年度起，如符合以下所有條件，便可獲居所貸款利息額外扣除：

- 你在有關課稅年度內，在香港與其子女同住，為期至少連續 6 個月；或稅務局局長認為在有關情況下屬合理的較短期間；
- 該名子女於 2023 年 10 月 25 日或之後出生；及在該課稅年度內有任何時間未滿 18 歲；
- 所繳付的居所貸款利息金額，較該課稅年度的基本扣除限額多；
- 你須以書面方式，選擇同時使用基本扣除限額及額外扣除限額，以釐定該課稅年度可容許作出扣除的款額。

(b) 扣除額

74

88

102

(i) 擁有全部業權

如果你是該住宅的唯一業主，可扣除額是你在該課稅年度**實際已繳付**的居所貸款利息，但以該課稅年度的最高限額為上限。2019/20 至 2023/24 課稅年度，可扣除的最高款額為\$100,000。由 2024/25 課稅年度起，如納稅人是與子女同住及符合特定條件，其居所貸款利息的最高扣除額，由 100,000 元提高至 120,000 元。



載於稅務局網頁的有關資料 – [提高居所貸款利息可容許作出的特惠扣除的限額](https://www.ird.gov.hk/chi/tax/adc.htm)

(<https://www.ird.gov.hk/chi/tax/adc.htm>)



個別人士報稅表指南 有關的稅務規例

參照報稅
表位置

居所貸款利息

(ii) 擁有部分業權

如果你是該住宅的聯權擁有人或分權擁有人，有關的居所貸款利息須視為由各聯權擁有人以人數按比例繳付，或視為由各分權擁有人以所佔擁有權按比例繳付，而你所得的扣除額須以上述方式計算。在這情況下，每課稅年度的扣除額上限亦按同樣比例減少。

(iii) 在下列情況下，在計算可扣除額時，已繳付的居所貸款利息須按比例減少：-

- 所取得的居所貸款部分用作其他用途，或
- 有關物業並非全部作居所用途，或
- 有關物業並非全年全部作居所用途。

71
85
99

(iv) 再次按揭貸款

如果就有關物業辦理再次按揭貸款，以獲得額外資金作不符合上述條件的用途，就不可扣除所繳付的額外貸款利息。

(c) 主要居住地方

如果你有多於一個居住地方，你只可以就你的**主要**居住地方申請扣除額。同樣地，如果你和你配偶各自有一所住宅，只有其中一方可以就**你們共同**視為**主要**居住地方的住宅申請扣除額。

(d) 車位

如自用的車位與你的住宅位於同一發展範圍，而你在同一課稅年度申請扣除該住宅的居所貸款利息，則就該車位所繳付的貸款利息亦可一併扣除。



個別人士報稅表指南 有關的稅務規例

參照報稅
表位置

居所貸款利息

(e) 撤回申請

如果在計算你的薪俸稅或個人入息課稅時已扣除居所貸款利息，則須在稅務局局長發出通知之日後 6 個月內以書面撤回申請。

當你撤回扣除的申索，則會視為不曾提出該項申索。撤回涉及的課稅年度亦不會被視為已獲容許扣除的課稅年度。

(f) 已婚人士扣除額

• 分開評稅

由於已婚人士及配偶的應課薪俸稅入息是以分開評稅方式計算，他們二人須各自在報稅表內申請扣除居所貸款利息。

• 合併評稅

如果已婚人士及配偶二人均有應課薪俸稅的入息，而其中一方的入息低於准予扣除的居所貸款利息與基本免稅額的**總和**，他們可選擇合併評稅，這樣，該居所貸款利息將會從二人合計的應予評稅的入息中扣除。選擇合併評稅的已婚人士及配偶如果想申請扣除居所貸款的利息，仍須各自在報稅表內申請。

• 提名配偶申請扣除居所貸款利息

如果已婚人士或配偶任何一方是有關住宅的業主，但在該課稅年度內完全沒有應課稅入息、租金收入或利潤，就可以提名配偶申請扣除其於該年度所付的居所貸款利息。有關住宅的業主（並非被提名的配偶）將被當作在該課稅年度獲准扣除居所貸款利息。如果業主有應課稅入息，他/她不應提名配偶申索扣除利息支出，而是選擇合併評稅或與配偶共同以個人入息課稅方式評稅。

77
91
105



個別人士報稅表指南 有關的稅務規例

參照報稅
表位置

居所貸款利息

- 個人入息課稅

根據個人入息課稅的辦法，已婚人士或配偶任何一方所繳付而准予扣除的居所貸款利息，會先從其入息總額中扣除。未完全扣除的部分將會用以抵銷配偶的入息總額，若仍有餘額，該餘額是不可以結轉入未來的課稅年度用以抵銷其在該等年度的入息總額。申請個人入息課稅的已婚人士及配偶如果想申請扣除居所貸款利息，仍須各自在報稅表內申請。



載於稅務局網頁的有關資料 – [香港稅務條例釋義及執行指引編號 35](#)
– [特惠扣除-第 26E 條和第 26F 條](#)
– [居所貸款利息](#)
(www.ird.gov.hk/chi/ppr/dip.htm#a35)