



中華人民共和國香港特別行政區
稅務局

稅務條例釋義及執行指引

第 14 號(修訂本)

物業稅

本指引旨在為納稅人及其授權代表提供資料及指導。指引本身並無法律約束力，亦不會影響任何人士向稅務局局長、稅務上訴委員會或法院提出反對或上訴的權利。

本指引取代於1983年12月7日發出標題為(A)由1983-84年度起的物業稅及(B)暫繳物業稅的指引。

稅務局局長 劉麥懿明

2005年2月

稅務條例釋義及執行指引

第 14 號(修訂本)

目錄

	段數
物業稅的徵收	
「擁有人」的涵義	1
「土地或／及建築物」的涵義	4
擁有權的改變	6
物業稅的計算	8
應評稅值的確定	
應評稅值的涵義	9
不能追討的代價	15
追討收回的租金	16
從應評稅值扣除的項目	
差餉	17
修葺及支出免稅額	18
寬減及豁免	
第 25 條訂明的稅項抵銷	20
第 5(2)(a)條訂明的法團豁免	21
第 87 及 88 條訂明的豁免	22
物業出租等同一項業務	23
暫繳物業稅	25
物業稅報稅表及評稅通知書	30

物業擁有人的責任

提交報稅表-第 51(1)條	33
須課稅通知-第 51(2)條	34
停止作為擁有人的通知-第 51(6)條	35
更改地址通知-第 51(8)條	36
備存足夠的租金紀錄-第 51D 條	37
豁免情況改變的通知-第 5(2)(c)條	38
聯權擁有人或分權擁有人的責任-第 56A 條	39
建築物的公用地方作出租用途	41

物業稅的徵收

「擁有人」的涵義

物業稅是《稅務條例》(該條例)第5(1)條訂明的稅項，須向擁有座落在香港的任何土地或／及建築物的擁有人徵收，每年按該土地或／及建築物的應評稅淨值，以標準稅率計算。

2. 根據該條例第2條的定義，任何土地或／及建築物的「擁有人」包括－

- (a) 直接從政府名下持有該土地或／及建築物的人。在一般情況下，「擁有人」基本上指名字已登記在土地註冊處的人；
- (b) 實益擁有人；
- (c) 終身租客；
- (d) 按揭人；
- (e) 管有承按人；
- (f) 擁有相逆土地業權並就該土地上的建築物或其他構築物收取租金的人；
- (g) 向根據《合作社條例》註冊的合作社為購買該土地或／及建築物而供款的人；
- (h) 持有土地或／及建築物但須繳地租或其他年費的人；及
- (i) 擁有人的遺產的遺囑執行人。

3. 這條對「擁有人」所下的定義，只臚列一部分涵義，絕不可限制該詞的一般涵義。建築物的業主根據《建築物管理條例》成立業主法團後，該建築物公用地方的權利、權力、特權及責任，須由業主立案法團而非業主行使及執行；而業主所負有的與該建

築物公用部分有關的法律責任，亦須針對該業主立案法團而非業主執行。因此，該業主立案法團被裁定為該建築物公用地方的擁有人，並且須課物業稅 [見稅務上訴案例編號 D27/98].

「土地或／及建築物」的涵義

4. 「土地或／及建築物」在通常情況下具有一般涵義。該條例第 7A 條把涵義引伸至包括「碼頭、貨運碼頭及其他構築物」。構築物的一些例子有：牆壁、水壩、廣告招牌、燈箱、油站等。這亦包括建築物內沒有特定轉讓給任何一個擁有人，但擬用於為建築物全部擁有人謀求利益的共用地方。

5. 除了為考慮第 5(2)條訂明的稅項豁免外[見第 21 段]，「建築物」應包括建築物的任何部分。

擁有權的改變

6. 由於物業稅是向物業擁有人徵收的，因此遇有物業轉讓，便須找出物業擁有權改變的日期，以確定新舊擁有人各自應繳的物業稅稅款。

7. 大部分物業交易，都是由買方與賣方訂立物業買賣合約開始。物業的管有權及業權，會在較後日期當買賣完成時，藉着轉讓契或其他轉易文書轉移給買方。從技術層面來說，由簽立買賣合約日期起至交易完成期間，出現了雙重擁有權：賣方既是物業在法律上的擁有人，而買方在訂立買賣合約，並繳付部分買價作為訂金後，也成為物業在衡平法上的擁有人。買賣雙方一般會在買賣合約條款內確定物業租金收入享有權的轉移日期。就物業稅而言，有權收取租金的一方，就須繳納物業稅。

物業稅的計算

8. 物業稅是按土地或／及建築物的應評稅淨值以標準稅率徵收。應評稅淨值的計算方法如下—

該條例的有關條文		元
第 5B(2)條	就物業使用權應收的代價	A
第 7C(2)條	加： 追討收回的租金	<u>B</u>
		C
第 7C(1)及(3)條	減： 不能追討的租金	<u>(D)</u>
	應評稅值	E
第 5(1A)(b)(i)條	減： 擁有人繳付的差餉*	<u>(F)</u>
		G
第 5(1A)(b)(ii)條	減： 「G」的 20%作為修葺及支出方面的標準免稅額	<u>(H)</u>
	應評稅淨值	<u><u>I</u></u>

* 不包括地稅(見第 17 段)

應評稅值的確定

應評稅值的涵義

9. 第 5B(2)條訂明，物業在每個課稅年度的應評稅值，須是就有關土地或建築物或土地連建築物的使用權而付出的代價，而該代價是指在有關年度內付給擁有人或按擁有人的命令或為擁有人的利益而付出的金錢或金錢等值。需要計算入應評稅值之內的已收或應收款項有以下例子—

- (a) 租金；
- (b) 為樓宇的使用權而支付的許可證費用；
- (c) 整筆頂手費；
- (d) 支付予擁有人的服務費、管理費等；及
- (e) 由住客支付屬於擁有人的開支(如修理費)。

10. 租約超過一年而整筆支付的頂手費，可在租約期內或由租約開始日期起計 3 年內(以較短者為準)，按月平均攤分。

11. 舉例一

某租約為期 5 年，由 1999 年 6 月 1 日開始直至 2004 年 5 月 31 日終止。納稅人在 1999 年 3 月 31 日收取了頂手費 60,000 元。

該筆頂手費須分 3 年攤分以課繳物業稅，由 1999 年 6 月 1 日至 2002 年 5 月 31 日，詳情如下－

課稅年度	應評稅值
1999/2000	60,000 元 x 10/36 = 16,667 元
2000/01	60,000 元 x 12/36 = 20,000 元
2001/02	60,000 元 x 12/36 = 20,000 元
2002/03	60,000 元 x 2/36 = <u>3,333 元</u>
	<u>60,000 元</u>

12. 第 5B(6)條明確地把在提供與物業使用權有關連的服務或利益方面須付出的任何款項列為代價。因此，如業主租出整幢建築物給不同租客，並向建築物內所有租客提供管理服務，在確定有關物業的應評稅值時，租客支付給業主的管理費便應計算在內。

13. 不過，如租約訂明租客須負責繳付管理費，即使管理費是經業主繳付，所繳付的費用也不應計入有關物業的使用權須付代價之內。如管理費是經業主繳付，業主只作為租客的代理人。

14. 如租約沒有提及哪一方負責繳付管理費，但事實證明，業主習慣從每月向租客所收取的整筆款項中，繳付管理費給管理服務提供者，並且無權向租客申索付還，則有關物業的使用權須付代價，只應計算業主所收取的款項淨額(經扣減所繳付的管理費)。這個情況假定了各方的合約責任與上文第 13 段所述相同。

不能追討的代價

15. 第 7C(1)條訂明，在確定應評稅值時，任何須在 1983 年 4 月 1 日或其後付出的物業相關代價，如獲證明並經評稅主任接納為在任何課稅年度內不能追討的款項後，便可在該課稅年度內扣除。如該年度的應評稅值不足以扣除該不能追討的款額，根據第

7C(3)條，餘數須在最近期而有關的應評稅值又足夠供扣除的一個課稅年度內扣除。任何申索扣除不能追討的代價，均須提供證明文件作為支持。

追討收回的租金

16. 先前因不能追討而予以扣除的任何款額如已追討收回，應在追討收回的年度計算入應評稅值。

從應評稅值扣除的項目

差餉

17. 凡擁有人同意繳付物業的差餉，該擁有人所繳付的差餉可從應評稅值中扣除 [第5(1A)條]。不過，1997年7月1日之後某些物業的應繳地稅則不可扣除。

修葺及支出免稅額

18. 在確定應評稅淨值時，可扣除修葺及支出方面的特殊免稅額。該免稅額為物業應評稅值的20%，而物業應評稅值是

- (a) 包括第16段所述追討收回的租金(如有的話)；及
- (b) 已扣除第15及17段所述不能追討的代價及差餉(如有的話)。

19. 這個免稅額不論擁有人所招致的實際開支金額是多少都會給予。有關的百分率可由立法會藉決議修訂 [第5(1B)條]。

寬減及豁免

第25條訂明的稅項抵銷

20. 凡任何人在香港經營某行業、專業或業務，而該人擁有並使用物業，則任何課稅年度須繳付的物業稅，可用來抵銷同一

課稅年度須繳付的利得稅，惟一

- (a) 得自該物業的利潤須是經營該行業、專業或業務所得的利潤的一部分；或
- (b) 該物業須由該擁有人佔用或使用以產生應課利得稅的利潤。

第 5(2)(a)條訂明的法團豁免

21. 第 5(2)(a)條訂明，任何法團如根據第 25 條有權獲抵銷物業稅，而該物業稅如非根據第 5(2)(a)條獲豁免即須由該法團繳付者，則該法團可獲豁免其所擁有的物業之物業稅。

第 87 及 88 條訂明的豁免

22. 根據該條例第 87 條的規定，行政長官會同行政會議可豁免任何人、辦事處或機構繳付應徵收的物業稅款的全部或任何部分。第 88 條訂明，任何屬公共性質的慈善機構或信託，均獲豁免繳納物業稅。

物業出租等同一項業務

23. 根據定義，任何法團將處所出租或分租，以及法團以外的任何人將處所分租，都等同營運一項業務 [第 2 條]。因此，由此而產生的租金收入須課利得稅。

24. 至於在其他情況下，物業出租是否等同一項業務，則須按「業務」一詞的一般涵義及概念予以考慮。雖然這是個關乎於事實的問題，須按個別情況來決定，但本局認為，下列情況都強烈顯示業務的存在－

- (a) 出租的物業數目相當多，擁有人聘請了一些員工處理租務及租客的事宜；

- (b) 物業屬特殊類別，例如舞廳、戲院或酒樓，而業主提供了額外服務，例如業主是舞廳、戲院或酒樓的持牌人（見 *Louis Kwan-nang KWONG & Carlos Kowk-nang KWONG v. CIR, 2 HKTC 541*);
- (c) 物業買賣商將處所出租：租金應被視為物業買賣業務的收入；或
- (d) 某生意或業務附帶出租物業，因此後者亦成為前者的一部分，情形就好像一個擁有物業的商人，把物業的一部分用作經營業務，並出租非即時需要的其餘部分。

暫繳物業稅

25. 凡應課物業稅的人(即任何土地及／或建築物的擁有人)，均須繳付暫繳物業稅。任何課稅年度的暫繳物業稅，須參照上一年度的應評稅淨值而按標準稅率繳付，並會用以支付該年度已確定的最後應課物業稅，所餘稅款會用來支付下一年度的暫繳稅；而未用完的稅款會退還給納稅人。

26. 第 63M (2) 及 (3) 條規定，如上一年度的應評稅值是按少於 1 年的期間計算，本年度的暫繳物業稅可以評估方法評定；如任何人在任何年度開始須繳付物業稅，則該年度及下一年度的暫繳物業稅也可以評估方法評定。

27. 暫繳稅繳稅通知書可單獨向有法律責任繳付該暫繳稅的人發出，或包括在物業稅評稅通知書內，並註明由局長指定的繳稅日期。

28. 納稅人可根據下文第 29 段所列的任何理由，以書面申請緩繳全部或部分應繳的暫繳稅。申請必須在下列限期(兩者以較遲者為準)前送達局長－

- (a) 該暫繳稅的繳稅日期前 28 天；或
- (b) 發出繳付暫繳稅的通知書日期後 14 天。

29. 緩繳的理由包括－

- (a) 在該課稅年度的應評稅值，少於或相當可能少於該課稅年度的上一年度的應評稅值的 90%，或少於或相當可能少於暫繳物業稅的評估應評稅值的 90%；
- (b) 該應課稅人士已停止是、或在該課稅年度結束前將停止是土地及／或建築物的擁有人，而該課稅年度的有關應評稅值，少於或相當可能少於暫繳物業稅的應評稅值；
- (c) 該應課稅人士已選擇就該課稅年度以個人入息課稅辦法接受評稅，而該個人入息課稅辦法相當可能減少其繳稅的法律責任；或
- (d) 該應課稅人士已就該課稅年度的上一年度物業稅評稅提出有效的反對。

物業稅報稅表及評稅通知書

30. 在 1993/94 課稅年度以前，本局會分別就每個物業單位發出物業稅報稅表及評稅通知書，而不會顧及擁有權的類別。

31. 由 1993 年 4 月 1 日起，稅務局推出個別人士綜合報稅表制度。自此，物業收入須按物業擁有權的類別，以下列方式申報：

- (a) 個別人士全權擁有的物業－
 - (i) 所有這類物業的詳情，應申報在報稅表 - 個別人士(B.I.R.表格第 60 號)內。該報稅表會按有關物業擁有人的個人稅務檔案發出。
 - (ii) 本局會對個別物業擁有人的所有全權擁有物業作出綜合物業稅評稅。

(b) 個別人士非全權擁有的物業－

- (i) 每個物業的詳情，應各自申報在物業稅報稅表 (B.I.R.表格第 57 號 或 B.I.R.表格第 58 號)內。該報稅表會按有關物業的相應物業稅檔案向擁有人發出。
- (ii) 本局會對擁有人或共同擁有人 [聯權擁有人及分權擁有人] 就每個物業作出物業稅評稅。

32. 就某些由個別人士聯權擁有或共同擁有的物業，本局不會發出物業稅報稅表，而只會向擁有人發出簡單的通知信，覆查其應否課稅，並提醒他們履行須課稅通知的責任 [見第 34 段]。如該物業沒有出租，就無須回覆該通知信。如該物業已出租，擁有人只須在回條部分(「出租通知」)寫明租約開始日期後將通知信交回本局。本局然後會發出該物業出租年度的物業稅報稅表以供填報。

物業擁有人的責任

提交報稅表－第 51(1) 條

33. 物業擁有人有責任填妥根據第 51(1)條向他們發出的報稅表，並在報稅表規定的時限內 (通常是報稅表發出日期起計一個月) 交回稅務局。即使有關物業是由擁有人或任何其他人士無須付出代價而佔用，擁有人仍須遵照第 51(1)條的規定填寫報稅表。

須課稅通知－第 51(2) 條

34. 就任何課稅年度應課物業稅但沒有收到報稅表的人士，須在該課稅年度結束後 4 個月內 (例如：就 2004/05 課稅年度而言即在 2005 年 7 月 31 日或之前)，以書面通知稅務局局長表示其本人須就該課稅年度課稅。

停止作為擁有人的通知-第51(6)條

35. 如物業擁有權因出售或轉讓而有所改變，賣方或轉讓人須在出售或轉讓完成後一個月內，將上述改變以書面通知本局。

更改地址通知-第51(8)條

36. 應課物業稅的人士如更改其地址，須於一個月內將更改的詳情以書面通知稅務局局長。

備存足夠的租金紀錄-第51D條

37. 所有物業擁有人須備存足夠的收租紀錄，例如租約及租單副本，以便本局能易於確定其稅務責任。這些紀錄應保留為期最少7年。

豁免情況改變的通知-第5(2)(c)條

38. 如擁有人是根據第5(2)(a)條獲豁免物業稅的法團，在該物業的擁有權或用途有所改變時，或對此項豁免有影響的任何其他情況有所改變時，該擁有人須於事後30天內將該項改變以書面通知局長。

聯權擁有人或分權擁有人的責任-第56A條

39. 凡有二人或多於二人是任何物業的聯權擁有人或分權擁有人，每一個擁有人的身分都好像是唯一擁有人一樣，須負責作出根據該條例規定作出的所有作為，包括提交報稅表及繳交稅款[第56A(1)條]。此外，這項條文並不免除任何人根據本條例須承擔的任何義務，亦不影響聯權擁有人或分權擁有人各自之間的任何權利或義務[第56A(2)條]。

40. 如任何人繳付了物業稅，而該人若非因第56A(1)條即無法律責任繳付該物業稅，則該人可向有法律責任繳付該物業稅的人追討該稅款[第56A(3)條]。

建築物的公用地方作出租用途

41. 建築物的公用地方(例如建築物的側舖、車位、外牆、天台等)一般屬於建築物各擁有人共同擁有。如任何公用地方已出租，所得租金收入須課繳物業稅。擁有人有責任申報租金收入和繳稅。如擁有人未有收到有關出租公用地方的物業稅報稅表，須以書面通知局長。

42. 在稅務上訴案例編號 D80/02 中，上訴委員會裁定，一幢建築物某個住宅單位的個別擁有人，是該建築物的停車位的共同擁有人，因此第 56A 條對他適用。雖然上訴人辯稱如要第 56A 條適用，就須有一文書，列出所有現時或曾經是有關停車位的共同擁有人，但委員會對此論點並不認同。此外，上述裁決據稱會對有關的個別擁有人造成困難，但委員會認為這並不相關，也不會影響對第 56A 條的詮釋。

43. 然而，如建築物擁有人已成立業主立案法團，按《建築物管理條例》(第 344 章) 第 16 條規定，擁有人所具有的與建築物公用地方有關的權利和責任，須由業主立案法團行使及履行。因此，業主立案法團須代表建築物所有擁有人申報收入和繳稅。