



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 35 號(修訂本)

特惠扣除：第 26E 條和第 26F 條
居所貸款利息

本指引旨在為納稅人及其授權代表提供資料。它載有稅務局對本指引公布時有關稅例的釋義及執行。引用本指引不會影響納稅人反對評稅及向稅務局局長、稅務上訴委員會及法院提出上訴的權利。

本指引取代於 1999 年 10 月發出的指引。

稅務局局長 劉麥懿明

2007 年 5 月

稅務條例釋義及執行指引

第 35 號(修訂本)

目錄

| | 段數 |
|------------------------|----|
| 引言 | 1 |
| 甲部 — 居所貸款利息(第 26E 條) | |
| 基本原則 | 3 |
| 利息必須在有關課稅年度內繳付 | 4 |
| 扣除只限於在有關年度內繳付的利息款額 | 5 |
| 最高利息扣除額 | 6 |
| 全部或部分擁有業權 | 7 |
| 最高利息扣除額的分攤 | 12 |
| 住宅必須用作住所 | 13 |
| 合資格的住宅 | 17 |
| 結婚和分居／離婚 | 23 |
| 居所貸款 | 26 |
| 可獲容許在十個課稅年度內扣除 | 31 |
| 車位 | 32 |
| 撤回申索 | 33 |
| 指明團體和認可組織及協會 | 35 |
| 為取得稅項利益而進行的物業轉讓 | 38 |
| 乙部 — 提名配偶申索扣除(第 26F 條) | 39 |
| 丙部 — 有關扣除的實際應用 | 41 |

引言

政府在 1998/99 財政年度預算案公布，就個別人士為購買居所而借取按揭貸款所繳付的利息給予特惠扣除。特惠扣除與個人免稅額不同，個人免稅額不適用於按標準稅率繳稅的納稅人，但特惠扣除則可給予所有須繳納薪俸稅或選擇以個人入息課稅辦法評稅的納稅人。有關的實施法例載於《1998 年稅務(修訂)條例》。

2. 該項特惠扣除適用於 1998/99 課稅年度和所有其後的年度，並載於《稅務條例》(該條例)第 26E 條和第 26F 條。除 2001/02 和 2002/03 課稅年度的最高可容許扣除額為 150,000 元外，其他任何年度最高可容許作出的居所貸款利息扣除額為 100,000 元。個別人士可享有任何十個課稅年度(無須為連續的年度)的居所貸款利息扣除。在該項特惠扣除於 1998 年 4 月 1 日開始生效前購買和在其後購買的住宅物業之間並無分別。就合資格獲得扣除的所付利息而言，所有物業均獲同等對待。

甲部 — 居所貸款利息 (第 26E 條)

基本原則

3. 任何人就為購買住宅物業而借取的按揭貸款繳付利息，如該住宅在有關課稅年度內任何時間被該人用作住所，則該人可獲給予居所貸款利息扣除(第 26E(1)條)。規管給予扣除的基本原則為—

- 利息是在該課稅年度內繳付
- 可容許作出的扣除額不能超過在該年度繳付的利息款額
- 最高扣除額為—

| <u>課稅年度</u> | <u>最高扣除額(元)</u> |
|--------------------|-----------------|
| 1998/99 至 2000/01 | 100,000 |
| 2001/02 和 2002/03 | 150,000 |
| 2003/04 和其後的每個課稅年度 | 100,000 |

- 申索扣除的人士必須為該住宅的擁有人或部分擁有人
- 就共同擁有的物業而言，最高扣除額須予分攤
- 該住宅被該人用作其居住地方
- 該住宅必須為位於香港的合資格住宅
- 獲給予的貸款是用作購買該住宅的
- 該貸款是藉以一項香港物業作出按揭或押記而取得的
- 貸款人為認可機構
- 該人在以往十個或以上的課稅年度未曾獲給予扣除。

利息必須在有關課稅年度內繳付

4. 只有在有關課稅年度內實際繳付的居所貸款利息才可獲容許作出扣除。為施行是項扣除，有關債項（或其任何部分）是在該課稅年度之前或期間產生，不是相關的考慮因素。只要款項是在該課稅年度內支付，在符合其他合資格條件的情況下，利息便可予以扣除。在某一課稅年度招致的利息如在下一年度才繳付，則只可在付款的年度予以扣除。

例 1

A 先生在 2005 年 12 月 1 日購買了一個住宅，資金來自銀行的按揭貸款。他在 2006 年 1 月 2 日、2006 年 2 月 1 日、2006 年 3 月 1 日和 2006 年 4 月 1 日所作的每月貸款還款中，每月利息佔 10,000 元。該等利息在下列課稅年度可予扣除－

| <u>支付利息日期</u> | <u>可作出扣除的課稅年度</u> |
|--|-------------------|
| 2006 年 1 月 2 日、 2006 年 2 月 1 日和 2006 年 3 月 1 日 | 2005/06 |
| 2006 年 4 月 1 日 | 2006/07 |

儘管在 2006 年 4 月 1 日支付的利息乃於 2006 年 3 月 1 日至 2006 年 3 月 31 日期間內招致，但該項利息只可在付款的課稅年度予以扣除。

扣除只限於在有關年度內繳付的利息款額

5. 個人免稅額乃訂明的固定金額，納稅人只要符合有關資格便可提出申索。特惠扣除，包括居所貸款利息，卻與個人免稅額不同，原因是不管已訂下的最高獲准扣除金額（可能是一個訂明金額或入息的某個百分率），納稅人也只可獲得扣除實際繳付的款額。納稅人申索的款額如超過在該課稅年度內繳付的開支，則與任何其他作出虛假或誇大申索的納稅人一樣，須根據該條例的罰則受到懲罰。

例 2

B 小姐是某單位的唯一擁有人，該單位是她在 1998 年以 1,000,000 元購入的。在截至 2006 年 3 月 31 日止的年度內，她就獲批用以購買該單位的銀行貸款繳付了 20,000 元按揭利息。B 小姐在 2005/06 課稅年度可享有的扣除額只限 20,000 元，即她在該年度繳付的利息款額。

最高利息扣除額

6. 最高居所貸款利息扣除額不能超過附表 3D 就有關課稅年度指明的款額（第 26E(2)(a)(ii)條）。任何唯一擁有人如在某年度繳付的利息不少於最高扣除額 100,000 元(1998/99 至 2000/01 和 2003/04 及其後的課稅年度)或 150,000 元(2001/02 和 2002/03 課稅年度)，便可獲扣除該款額。在任何年度超出法定最高扣除額的居所貸款利息開支將不會有扣稅效用，未獲扣除的利息不能結轉及在任何其後的課稅年度申索。

例 3

C 先生為單身人士，在截至 2006 年 3 月 31 日止的年度，他就其居所按揭繳付了居所貸款利息 120,000 元。他在其 2005/06 年度薪俸稅評稅中獲容許扣除 100,000 元。在截至 2007 年 3 月 31 日止的年度，C 先生只支付了 80,000 元的居所貸款利息。在 2006/07 年度的薪俸稅評稅中，他只享有 80,000 元的扣除額。在 2005/06 年度評稅中不獲扣除的 20,000 元利息不能結轉及在 2006/07 年度評稅中獲容許作出扣除。

全部或部分擁有業權

7. 根據第 26E 條，只有就居所貸款繳付的利息方可予以扣除。第 26E(9)條界定「居所貸款」為全部或部分用於購買一個住宅的貸款，而該住宅在有關課稅年度的任何時間內是由作為唯一擁有人、聯權共有人或分權共有人的人士持有的。為符合資格申索扣除居所貸款利息，申索人必須擁有該住宅的業權。

唯一擁有人

8. 以唯一擁有人身分擁有一個住宅的人士，在不超出附表 3D 所訂明的最高扣除額情況下，有權申索在有關課稅年度內支付的全部利息（第 26E(2)(a)條）。

聯權共有人

9. 如物業為聯權共有，利息扣除則按照業權比例而非各聯權共有人實際支付的款額計算。凡任何人並非以唯一擁有人的身分擁有任何住宅，在聯權共有的情況下，就該住宅繳付的居所貸款利息須當作由各聯權共有人平均繳付（第 26E(2)(b)(i)條）。各聯權共有人無須證明他們平均分擔利息付款，因為就享有扣除而言，這並非相關的考慮因素。只要利息已經繳妥，便足以讓所有聯權共有人申索他們所佔的部分。

例 4

D 先生和 D 太太為一個住宅的聯權共有人，該住宅在整個 2005/06 課稅年度全部用作他們的居住地方。在該年度，就他們的按揭所繳付的利息總額合共 120,000 元。作為聯權共有人，D 先生和 D 太太各人均有權申索扣除居所貸款利息。由於他們是聯權共有人，第 26E(2)(b)(i)條把他們當作為按相同比例繳付利息，而他們就所付利息總額分別佔的份額為 60,000 元。[由於物業為聯權共有，該 100,000 元的最高居所貸款利息扣除額是按「每個物業」的基準，而非「每人」的基準來引用。他們各人獲容許作出的扣除只限 50,000 元—參看第 12 段]。

分權共有人

10. 對於由兩個或以上的人士以分權共有人身分擁有的物業，有關利息須當作為由各分權共有人，各自根據其在該住宅的擁有權中所佔份額而按比例繳付（第 26E(2)(b)(ii)條）。

例 5

E 先生和 F 先生是一個住宅的分權共有人，該住宅全部用作他們的居住地方。他們分別所佔的擁有權份額為 1/4 和 3/4。購買該住宅的資金為銀行按揭貸款，在 2005/06 課稅年度繳付的利息總額為 120,000 元。由於他們是分權共有人，第 26E(2)(b)(ii)條將 1/4 的利息（30,000 元）視作由 E 先生支付，3/4（90,000 元）由 F 先生支付。[參看第 12 段有關分權共有人之間分攤附表 3D 指明的最高利息扣除額的基準]。

11. 在引用第 26E 條方面，應注意有關物業擁有權的下列各點 —

- 如住宅物業由一家有限公司擁有，而在其中居住的納稅人是該有限公司的股東，在這情況下，該納稅人並不符合獲得特惠扣除的資格，理由是該納稅人只不過是一個住在由第三者擁有的物業的租戶。要獲得扣除，該住宅必須由納稅人全部或部分擁有，並用作其住所。
- 如一個住宅的唯一擁有權，或在分權共有情況下的部分擁有權，因擁有人或部分擁有人死亡而轉移予第三者（不論是藉遺囑的執行或根據《無遺囑者遺產條例》的條文），受益人不能就由遺產或由他／她本人繳付的任何居所貸款利息申索扣除。受益人只有在土地註冊處正式轉讓業權後，才有權申索扣除在正式轉讓業權後所繳付的居所貸款利息。
- 根據生存者取得權的規則，聯權共有物業的擁有權在死者去世時將轉移予其他聯權共有人。由那時候開始，尚存的聯權共有人繳付的利息可予以扣除。

- 如一個住宅是由父母擁有，並全部供父母用作住所，但每月貸款供款是由他們的子女繳付，則他們的子女是不能獲扣除居所貸款利息的。第 26E(2)(b)(i) 條將利息視作由父母一同繳付，他們才有權申索扣除。

最高利息扣除額的分攤

12. 最高扣除額乃適用於整個物業而非各個別擁有人。如一項物業有一個以上的擁有人，可容許作出的最高扣除額（按附表 3D 所指明）須根據各擁有人所佔的擁有權比例在他們之間進行分攤。居所貸款利息最高扣除額須按下列基準適用於有關擁有人—

| <u>擁有基準</u> | <u>分攤基準</u> | <u>該條例中的提述</u> |
|-------------|---|-------------------------------|
| 唯一擁有人 | 擁有人獲 100% 的扣除 | 第 26E(2) 條 |
| 聯權共有人 | 聯權共有人之間 平均分攤 | 根據 26E(2)(c)(i) 條 分攤最高扣除額 |
| 分權共有人 | 在分權共有人之間按 他們個別在該住宅的 擁有權中所佔的份額 分攤 | 根據 26E(2)(c)(ii) 條 分攤最高扣除額 |

| <u>例 6</u> | <u>所付利息 / 佔所付利息的份額</u> | <u>納稅人獲容許作出 的最高扣除額</u> |
|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>擁有權基準</u> | | |
| 唯一擁有人(例 3) | | |
| C 先生 | <u>120,000 元</u> | <u>100,000 元</u> |
| 聯權共有人(例 4) | | |
| D 先生 | 60,000 元 | 50,000 元 |
| D 太太 | <u>60,000 元</u> | <u>50,000 元</u> |
| | <u>120,000 元</u> | <u>100,000 元</u> |
| 分權共有人(例 5) | | |
| E 先生 | 30,000 元 | 25,000 元 |
| F 先生 | <u>90,000 元</u> | <u>75,000 元</u> |
| | <u>120,000 元</u> | <u>100,000 元</u> |

住宅必須用作住所

13. 就其繳付利息的住宅必須在付息期間由納稅人用作住所。仍在興建中的物業因未獲發給入伙紙，不能用作居住地方。一項物業能夠成為一個人的居住地方的最早日期，便是入伙紙發出的日期。不過，一個住宅成為一個人的居住地方的日期是事實的問題，原則上取決於該人開始在該樓宇居住的日期。在入伙紙發出後，但在該人實際入住前期間所繳付的利息不能作為居所貸款利息提出申索，理由是該物業仍未成為該人的居住地方。

例 7

2005年12月1日，G先生獲批按揭貸款，以支付一個仍在興建中的單位的買價。他在2005年12月1日至2006年3月31日期間繳付了80,000元利息。該物業的入伙紙在2006年3月31日發出，G先生在2006年4月1日入住該物業。在2006年3月31日及之前所繳付的利息將不獲作為居所貸款利息扣除，理由是在2005/06課稅年度期間並無任何時間該物業是被G先生用作居住地方。由2006年4月1日起繳付的利息則符合資格獲得扣除。

全年部分用作住所的住宅

14. 個別人士就一筆居所貸款所繳付利息的全數款額，只有在該住宅於整個年度全部由該人用作住所的情況下，方可予以扣除（但有法定上限）。在任何其他情況下，只有就有關情況而言屬合理的款額方可獲容許作出扣除（第26E(2)(a)(i)(B)條）。如納稅人在整個課稅年度內出租其住宅的一半，則根據第26E條，只有一半利息開支會獲容許作出扣除。[由於所收取的租金須課物業稅，歸因於租金入息的利息可在以個人入息課稅評稅時扣除]。

例 8

H小姐是其居所的唯一擁有人。她在整個2005/06課稅年度把居所的一半出租。她在此期間繳付了120,000元的按揭利息，其中合理地可獲容許作為居所貸款利息扣除的部分是她所繳付利息的一半。在本個案中，H小姐根據第26E條獲容許扣除60,000元。所付的另外60,000元利息（可歸因於為產生租金入息而招致的），如適用的話，則可在以個人入息課稅評稅時予以扣除。

在有關年度部分時間全部用作住所的住宅

15. 原則上，居所貸款利息扣除額的上限並不以按時間分攤的基準來計算。任何人均無須全年擁有一個居住地方才可享有最高扣除額。如該人只在某年度的部分時間擁有和使用該住宅為住所，但卻繳付超過附表 3D 所訂明款額的利息，則可獲給予扣除所付全數款額，但不得超過最高可容許作出的扣除額。

例 9

在 2005/06 課稅年度，J 太太在 2005 年 4 月 1 日至 2005 年 12 月 31 日期間繳付了居所貸款利息 80,000 元。她於 2005 年 12 月 31 日把單位出售。所繳付的全數 80,000 元利息可在該年度獲容許作出扣除。

例 10

K 先生居住在僱主提供的寓所直至 2005 年 6 月 30 日。他在 2005 年 7 月 1 日購買了一個單位，並立即用作其居住地方。在 2005 年 7 月 1 日至 2006 年 3 月 31 日期間，他繳付了居所貸款利息 150,000 元。K 先生可就 2005/06 年度申索 100,000 元的居所貸款利息扣除。

例 11

在 2005 年 4 月 1 日至 2005 年 6 月 30 日期間，L 女士居住在一個多年前購買的住宅。她就居所貸款繳付了 30,000 元利息。2005 年 7 月 1 日，她把該住宅出售，並租住一寓所直至 2005 年 9 月 30 日。她在 2005 年 10 月 1 日開始居住在一個新建成的單位，並在 2005 年 10 月 1 日至 2006 年 3 月 31 日期間繳付居所貸款利息 60,000 元。在 2005/06 年度所付的居所貸款利息總額 90,000 元可容許作出扣除。

在有關年度內更換居住地方

16. 「居住地方」一詞的定義載於第 26E(9)條。就擁有多於一個住所的人而言，居住地方是指該人的主要居住地方。納稅人在某課稅年度期間出售一個居所和購買另一個以更換居住地方是很常見的。因此，在同一課稅年度內的不同時間，一個人可能有不同的主要居住地方。在有關期間，就每一個作為納稅人的主要居住地方的居所而繳付的利息，均可根據第 26E 條給予扣除。任何個人同時期擁有一個以上的主要居住地方是不可能的。如兩項物業擁有的時期重疊，以致該人在同一時間繳付兩項物業的利息，則只有就有關物業在其作為主要居住地方的期間所付的利息方可予以扣除。就個別個案的事實便可決定首項物業停止作為主要居住地方，以及第二項物業成為主要居住地方的日期。

例 12

在 2005 年 4 月 1 日至 2005 年 6 月 30 日期間，M 先生居住在一個他多年前購買的單位。他在 2005 年 7 月 1 日遷進一個新建成的單位，但直至 2005 年 9 月 30 日才能出售其前住所。他在 2005 年 4 月 1 日至 2005 年 9 月 30 日期間就前住所繳付利息每月 7,000 元，另在 2005 年 7 月 1 日至 2006 年 3 月 31 日期間就新住所的貸款繳付利息 72,000 元。他的新住宅在 2005 年 7 月 1 日成為他的主要居住地方。就其前住所，M 先生只有權申索截至 2005 年 6 月 30 日所繳付的利息。他在 2005/06 年度的居所貸款利息扣除額為 93,000 元(4 月、5 月和 6 月每月 7,000 元再加就新住所的 72,000 元利息)。

合資格的住宅

17. 居所貸款利息扣除只就一個人為其主要居住地方繳付的利息而作出。除了遷移住所的情況外，任何人亦可能在有關年度內擁有一項以上的物業用作住所，例如一個位於市區的單位和一間在離島的房屋。在該年度相互不同時間內，該人可能利用該兩個住宅作為主要居住地方。就每個住宅在其被用作主要住所的有關期間所支付的居所貸款利息，可獲扣除。不過，一個人如經常和定期輪流使用兩項物業作為主要居住地方，例如聲稱市區的物業在週日作為主要居住地方，而位於離島的房屋則在週末作為主要居住地方，是不會獲得接納的。

18. 如擁有一個以上的居住地方，納稅人和其家人在其中花上大多數時間的居所通常會被視為他們的主要居住地方。任何主要在週末和假日才用作住所的住宅，除在極為特殊的情況外，一般都會被視為假日居所。假日居所和類似的居所，儘管可能會用作居住地方，但不大可能會成為主要居住地方。由此引申，當一位納稅人已全數清還所借取用以購買主要居住地方的貸款，但就另一（次要的）居所的按揭貸款仍有未清付，該納稅人是不能獲得扣除後者的居所貸款利息，理由是第二項物業不符合「主要居住地方」的規定。

19. 一名僱員，例如一些政府部門的職員，可能因受僱工作上的運作原因，須佔用位於香港偏遠地區的指定宿舍。同期間該人的配偶和家人繼續在其家庭居所居住，而當該人無須為工作原因居住於僱主提供的宿舍時，便會返回該家庭居所。在這和相類的情況下，該人的家庭居所，而非僱主提供的宿舍，才是該人的主要居住地方。

20. 丈夫和妻子，如非分開居住的夫婦，必定只會有一個相同的主要居住地方。因此，他們不能有效地聲稱由他們個別同時擁有的兩個不同居所均為主要居住地方，以致他們倆均有權就他們各自獨自擁有的不同物業獲得居所貸款利息扣除。個別個案的事實會決定哪個住宅為他們的主要居住地方，而其擁有人可就為該住宅繳付的利息獲得扣除。他或她的配偶則不會有權就有關期間獲扣除任何居所貸款利息。

21. 在薪俸稅項下，並無規定只有居住於香港的人士才有權申索特惠扣除和個人免稅額。然而，對於永久離開香港，並已在其他地方建立居所的人士，例如移民人士，將不會獲容許作出居所貸款利息扣除。在移民後，位於香港的住宅不會再是該人的主要居住地方。在某些情況下，個別人士須離開香港較長的時間。該等情況包括與受僱工作有關的海外職位調派，而在調派完結後，該人是打算返回香港居住的。縱使該海外職位調派涉及較長的時期，假如該人在香港的住宅被保留作住所，用意是在他返回香港時繼續用作其居所，則該住宅會被視為該人的主要居住地方。

22. 為符合資格獲得扣除，有關住宅必須受《差餉條例》所管轄。《差餉條例》只適用於位於香港的建築物，因此，只有位於香港的住宅才可享有扣除。除了界定「住宅」為一座建築物或其部分，而其設計及構造是供全部或部分用作居住用途（因此排除了工業和商業建築物）外，住宅的應課差餉租值必須是根據《差餉條例》作個別評估的。住宅內的範圍（例如住宅內的房間），如不是獨立獲評估差餉的話，便不符合住宅的定義。

結婚和分居／離婚

23. 一對已分居的丈夫和妻子，正在辦理或很可能將在合理時間內辦理離婚手續。在這種情況下，丈夫和妻子很可能已分開居住，各有不同的主要居住地方。在他們分居或離婚的日期後，他們各人可就其主要住所繳付的居所貸款利息獲容許作出扣除。

24. 在結婚、分居或離婚的年度，丈夫或妻子或兩人可各就在同一課稅年度的不同時間內使用的不同主要居住地方申索扣除。在決定可享有的扣除額時，在該年度內當有關人士為單身、已婚或已婚但與配偶分開居住的有關期間會予以獨立處理。納稅人如在婚前居住在其本身的居所，在婚後遷往配偶的住所，則他或她可獲扣除就前者繳付的居所貸款利息，直至他或她遷進配偶的住所該日為止。他們各人可獲得的最高扣除額將根據具體情況參照結婚或分居的日期來決定。

例 13

N 先生和 P 女士於 2005 年 7 月 1 日結婚。在他們結婚前，N 先生居住在與另外兩人以分權共有人身分擁有一個單位內。他所佔的擁有權份額為 1/3。P 女士居住在租住的寓所。他們結婚後，N 先生和 P 女士均住在 P 女士的單位，直至 2005 年 12 月 31 日。由 2006 年 1 月 1 日起，N 先生和 P 女士開始居住在他們近期以聯權共有人身分購買的一個住宅內。N 先生在 2005 年 4 月 1 日至 2005 年 6 月 30 日期間就其前住所繳付的利息份額為 30,000 元。N 先生和 P 女士在 2006 年 1 月 1 日至 2006 年 3 月 31 日期間繳付的利息為 90,000 元（各 45,000 元）。在 2005/06 年度，N 先生可申索扣除 75,000 元（30,000 元 + 45,000 元），而 P 女士則可申索扣除 45,000 元。

例 14

Q 先生和 R 女士於 2005 年 7 月 1 日結婚。在他們結婚前，Q 先生和 R 女士是他們各自住所的唯一擁有人。在結婚後，R 女士遷進 Q 先生的住所。不過，該單位仍以 Q 先生作為唯一擁有人之名義註冊。在 2005 年 4 月 1 日至 2005 年 6 月 30 日期間，Q 先生繳付了 60,000 元居所貸款利息而 R 女士則繳付了 90,000 元。在 2005 年 7 月 1 日至 2006 年 3 月 31 日期間，Q 先生另外再付 180,000 元。就 2005/06 課稅年度而言，Q 先生可享有居所貸款利息扣除 100,000 元，而 R 女士則可獲扣除 90,000 元。

25. 上文就在有關年度內結婚所說明的原則同樣適用於在有關年度內分居或離婚的夫婦。結婚和離婚的日期是有記錄可依據，但分居日期（這是決定一對夫婦何時開始分開居住的較恰當的日期）則須按個別個案的事實來決定。提供足夠證據證明分居的日期的責任因而必須落在有關納稅人的身上。

例 15

S 先生和 S 太太一同居住在他們聯權共有的住所直至 2005 年 9 月 30 日。他們在 2005 年 10 月 1 日分居，S 先生遷往租住的寓所。根據分居契約，該居所在法律上的擁有權於 2005 年 10 月 1 日歸予 S 太太。按揭亦於同日轉讓予 S 太太。在截至 2005 年 9 月 30 日止就按揭繳付的利息為 80,000 元。S 太太在 2005 年 10 月 1 日至 2006 年 3 月 31 日期間另外再付利息 80,000 元。在 2005/06 課稅年度，S 先生可獲扣除全數他所繳付的 40,000 元。S 太太繳付了 120,000 元，但她的扣除額只限於 100,000 元。

居所貸款

26. 居所貸款是全部或部分用於購買一個住宅的貸款，而該住宅在有關課稅年度任何時間內是被有關人士用作其居住地方的（第 26E(9)條）。如居所貸款是完全和純粹用於購買住所，所繳付的全部利息便符合資格為居所貸款利息。如果該貸款並非純粹用於購買居住地方，則只有就有關情況而言屬合理的利息款額

可獲容許作出居所貸款利息扣除（第 26E(3)(a)條）。原則上，如一筆貸款未有完全用於購買住所，則須按有關款項用於合資格的目的和不合資格的目的的比例，把所付利息總額進行分攤，以計算所付利息中可予扣除的部分。不過，如納稅人能使稅務局局長信納是項分攤基準在其特別的情況下並不公平，局長可考慮採用由納稅人建議的另一基準。納稅人有責任證明其所建議的另一基準較為公平。

例 16

T 先生在 2005 年 4 月 1 日購買一個全部用作其居住地方的住宅。他獲得 1,000,000 元的按揭貸款，並利用其中 500,000 元購買該住宅。其餘的 500,000 元則借予另一人士。在截至 2006 年 3 月 31 日止的年度所付利息總額為 100,000 元。由於只有一半貸款用於購買該住宅，2005/06 課稅年度的居所貸款利息扣除同樣只限於所付利息總額的 1/2 或 50,000 元。在以後的課稅年度，如果用作借與另一人士的款項仍未清還，利息扣除同樣須進行分攤。

27. 儘管一筆貸款原本可能為購買住宅而借取，但如果其後該貸款獲重新批給或本金款額有所增加，而重批或新增的貸款並未用於合資格的目的，則有關款項不能被視作是為相同目的而借取的。決定所付額外利息是否可予扣除的唯一因素是要把所得額外款項用於合資格的目的。如任何人在付還一筆居所貸款的全部或部分本金後，再次借款，或把原本取得的貸款額增加，而有關款項卻用於不合資格的目的，則就尚欠貸款餘額中該部分所付的利息將不獲容許作出扣除。

例 17

U 太太在整個 2005/06 課稅年度完全擁有全部用作其居住地方的一個住宅。該住宅是多年前以按揭貸款購買的，貸款在 2004/05 年度已全數清還。U 太太在 2005 年 4 月 1 日重新將該住宅按揭以借取貸款，並利用得款購買上市股票。在截至 2006 年 3 月 31 日止的年度，就該貸款繳付的利息為 100,000 元。由於 2005 年 4 月 1 日借取的款項並非用於購買納稅人的住宅，所付利息不能作為居所貸款利息獲得扣除。

28. 任何居所貸款必須是以物業作按揭或法律押記而取得的。如貸款是沒有以物業作按揭或法律押記，借款人便無權獲扣除利息。如按揭或法律押記只在獲批給貸款後一段時間才予登記，則只有在登記按揭或押記該日起繳付的利息方可予以扣除。

29. 居所貸款利息扣除並不局限於一筆居所貸款的利息。如一名人士除了從銀行取得貸款外，再從另一個來源，例如其僱主或政府的房屋計劃如「夾心階層房屋貸款計劃」或「首次置業貸款計劃」，取得該居所的首期貸款，只要該等貸款也是以物業作押記或按揭而取得的，就該等貸款所付的利息也可獲得扣除。

30. 銀行和財務機構可能會就逾期償還利息供款或提早清還貸款徵收費用。該等費用並非利息，不能根據第 26E 條予以扣除。

可獲容許在十個課稅年度內扣除

31. 任何人可在任何十個課稅年度獲容許扣除居所貸款利息。獲給予扣除的課稅年度無須為連續的年度（第 26E(4)(c)條）。除撤回申索扣除的條文另有規定外，如一旦在決定一個人的應課稅入息實額或在決定一個人在個人入息課稅項下的應課稅入息時，已把任何款額的居所貸款利息扣除列入考慮範圍，該容許作出扣除的年度會被計作該人可享有的十個扣除年度之一（第 26E(5)條）。

車位

32. 居所貸款利息扣除也適用於與因購買車位所招致的利息。如居所貸款是同時用於購買住宅和車位，則該車位須當作是該住宅的一部分，以及被有關人士使用，其方式和程度與該住所本身用作其住宅的方式和程度相同（第 26E(8)條）。

撤回申索

33. 局長會通知每名申索人其居所貸款利息已獲容許作出扣除。對於須課稅的納稅人，發出評稅通知書的日期便是發出容許作出扣除通知的日期。至於其入息不用課稅的納稅人，便會收到有關容許作出扣除的書面通知。任何人都可撤回就居所貸款利息提出的申索[第 26E(6)條]。該人必須在獲容許作出扣除的日期後

6 個月內，發出撤回該項扣除的書面通知[第 26E(6)(a)條]。該 6 個月的撤回限期由發出容許作出扣除通知的日期起開始計算。

34. 凡撤回申索，納稅人將被當作從未提出申索[第 26E(6)(b)條]。與撤回申索有關的課稅年度將不會計算為納稅人有權就居所貸款利息申索扣除的 10 個課稅年度之一。

指明團體和認可組織及協會

35. 只有支付予指明團體和認可組織及協會的利息才可獲容許作出居所貸款利息扣除。指明團體是指政府、財務機構（根據《銀行業條例》第 2 條界定的認可機構或其相聯機構）、註冊儲蓄互助社、持牌放債人、香港房屋協會和任何人的僱主。認可組織及協會是指經稅務局局長認可的組織或協會。

36. 經局長認可的組織或協會是指局長為施行居所貸款利息扣除而批准的組織或協會[第 26E(7)條]。不屬於該 6 類指明團體的組織和協會，其獲批准的基本準則是該組織或協會與貸款收款人之間的借貸是基於各自獨立利益而進行的。納稅人或其家人或親友（或其配偶的家人或親友）如在任何組織或協會持有任何直接或間接的財務權益，除非是在非常特殊的情況下，該組織或協會不大可能獲得批准。就提出批准為認可組織或協會的申請應寄往—

香港郵政總局郵箱 132 號
稅務局
第二科助理局長收

37. 任何納稅人如想知道某組織或協會是否就第 26E(9)條獲批准為放債人，可直接向其評稅主任查詢。在查詢時，納稅人必須提供放債人的全名和地址。

為取得稅項利益而進行的物業轉讓

38. 第 61A 條的防止避稅條文容許局長在考慮第 61A(1)條訂明的 7 項事宜後，如能得出結論，認為訂立交易的唯一或主要目的是為獲取稅項利益，則可不予理會該交易，雖然在其他情況下該交易在法律上是可執行的。對於涉及配偶之間轉讓物業擁有權

(或部分擁有權)，而代價是以借來的款項支付的交易，將受到詳細的審查。如斷定轉讓物業的唯一或主要目的是為取得稅項利益，借款人將不獲給予居所貸款利息扣除。

乙部 — 提名配偶申索扣除 (第 26F 條)

39. 一名人士可能根據第 26E 條有權享有居所貸款利息扣除，但卻沒有應課稅入息以申索扣除。屬這類別的人士包括全職照顧家中子女的配偶。為顧及此類情況，屬這類別的人士可提名其配偶申索他們可享有的扣除[第 26F(1)條]。當配偶獲提名就某課稅年度申索扣除，作出提名的人士即放棄其享有扣除的權利[第 26F(2)(a)(i)條]，使獲提名的配偶受惠，可提出申索[第 26F(2)(a)(ii)條]。提名配偶申索該人士可享有的居所貸款利息扣除必須逐年提出。如在某一年度提名配偶而配偶亦獲容許作出扣除，該提名人可享有的居所貸款利息扣除年數將減少一年[第 26F(2)(b)條]。

40. 獲提名配偶在獲容許作出扣除後，局長會就已獲容許作出扣除一事向該提名人發出書面通知[第 26F(3)條]。提名配偶申索扣除的人士可於局長就獲容許作出扣除發出通知的日期後 6 個月內撤回有關提名[第 26F(4)(a)條]。有關提名一經撤回，便將當作不曾提出，而撤回扣除的人士，其可享有的居所貸款利息扣除的剩餘年數，將回復至就該年度作出提名前的年數[第 26F(4)(b)條]。

丙部 — 有關扣除的實際應用

薪俸稅

41. 有關居所貸款利息扣除的條文如何應用於在薪俸稅和個人入息課稅項下經常遇到的各種情況的例子載列如下—

- 從受僱工作所得的入息超過個人免稅額和居所貸款利息扣除的總和

例 18

V 先生於 2005/06 年度從受僱工作所得的入息為 300,000 元。他為單身人士，申索 100,000 元的基本免稅額和 100,000 元的居所貸款利息扣除。

| | | |
|------------|----------------|------------------|
| 受僱工作入息 | 元 | 元 |
| | | 300,000 |
| 減：居所貸款利息扣除 | 100,000 | |
| 基本免稅額 | <u>100,000</u> | <u>(200,000)</u> |
| 應課稅入息實額 | | <u>100,000</u> |

V 先生將獲發給薪俸稅評稅通知書，載明他的應課稅入息實額。他同時會獲告知在該年度獲容許扣除居所貸款利息。

- 從受僱工作所得的入息少於基本免稅額和居所貸款利息扣除的總和

例 19

W 先生於 2005/06 年度從受僱工作所得的入息為 140,000 元。他為單身人士，申索 100,000 元的基本免稅額和 50,000 元的居所貸款利息扣除。

| | | |
|------------|----------------|------------------|
| 受僱工作入息 | 元 | 元 |
| | | 140,000 |
| 減：居所貸款利息扣除 | 50,000 | |
| 基本免稅額 | <u>100,000</u> | <u>(150,000)</u> |
| 應課稅入息實額 | | <u>0</u> |

W 先生將不獲發給評稅通知書。不過，W 先生須當作已獲容許扣除居所貸款利息。在 W 先生的扣除額和免稅額中所多出的「未獲容許扣除」部分將不會結轉至日後的課稅年度。他會獲告知在計算其應課稅入息實額時，已扣除了居所貸款利息。

- 納稅人為單身人士，從受僱工作所得的入息少於個人免稅額

例 20

X 小姐於 2005/06 年度從受僱工作所得的入息為 90,000 元。她為單身人士，申索 100,000 元的基本免稅額和 20,000 元的居所貸款利息扣除。

| | | |
|------------|----------------|------------------|
| 受僱工作入息 | 元 | 90,000 |
| 減：居所貸款利息扣除 | 20,000 | |
| 基本免稅額 | <u>100,000</u> | <u>(120,000)</u> |
| 應課稅入息實額 | | <u>0</u> |

X 小姐的入息少於其個人免稅額，即使沒有扣除居所貸款利息，她亦無須繳稅。X 小姐不會被視為在該年度已獲容許扣除居所貸款利息。

- 住宅由夫婦聯名擁有。他們的受僱工作入息均超過他們本身的個人免稅額和居所貸款利息扣除的總和

例 21

在 2005/06 年度，Y 先生和 Y 太太分別從受僱工作收取 300,000 元和 200,000 元的入息。他們各人可享有 100,000 元的基本免稅額和已付的 50,000 元居所貸款利息扣除。（他們就聯名擁有住宅支付的居所貸款利息總額為 160,000 元）。

| | 元 | <u>Y 先生</u> 元 | 元 | <u>Y 太太</u> 元 |
|----------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| 受僱工作入息 | | 300,000 | | 200,000 |
| 減：居所貸款利息 | 50,000 * | | 50,000 * | |
| 基本免稅額 | <u>100,000</u> | <u>150,000</u> | <u>100,000</u> | <u>150,000</u> |
| 應課稅入息實額 | | <u>150,000</u> | | <u>50,000</u> |

* 扣除額只限於最高款額 100,000 元的一半

Y 先生和 Y 太太分別獲容許扣除 50,000 元的居所貸款利息。由於他們均在一個課稅年度獲容許作出扣除，他們將個別收到有關可享有居所貸款利息扣除的剩餘年數的通知。

- 住宅由夫婦聯名擁有。他們均從受僱工作獲取入息，不過，一方配偶的受僱工作入息少於居所貸款利息和個人免稅額的總和。他們選擇合併評稅

例 22

Z 先生和 Z 太太於截至 2006 年 3 月 31 日止的年度分別從受僱工作收取 500,000 元和 120,000 元的入息。Z 先生只申索 100,000 元的基本免稅額，而 Z 太太則同時申索 100,000 元的基本免稅額和就她全權擁有的住宅的 70,000 元居所貸款利息扣除。因為 Z 太太的入息少於其基本免稅額和居所貸款利息扣除的總和，所以 Z 先生和 Z 太太根據第 10(2)條就 2005/06 年度選擇合併評稅。

| | | |
|------------|----------------|----------------|
| | 元 | 元 |
| Z 先生的入息 | | 500,000 |
| Z 太太的入息 | | <u>120,000</u> |
| 合計應評稅入息 | | 620,000 |
| 減：居所貸款利息扣除 | 70,000 | |
| 已婚人士免稅額 | <u>200,000</u> | <u>270,000</u> |
| 合計應課稅入息實額 | | <u>350,000</u> |

在計算 Z 太太在薪俸稅項下的應課稅入息實額時已扣除其居所貸款利息。她將獲通知已獲容許作出有關扣除。Z 先生沒有提出申索，因此他在 2005/06 課稅年度並未就居所貸款利息獲得任何扣除。

個人入息課稅

- 在以個人入息課稅辦法評稅下，從單身人士的入息總額中扣除居所貸款利息 [第 42A(1)(a) 條]

例 23

在 2005/06 年度，A 先生以獨資經營者的身分經營業務，其應評稅利潤為 300,000 元。他是一個住宅的唯一擁有人，而在整個年度該住宅全部用作其居住地方。他於截至 2006 年 3 月 31 日止的年度支付 180,000 元的居所貸款利息，並選擇以個人入息課稅辦法接受評稅。

| | | |
|----------|----------------|----------------|
| | 元 | 元 |
| 業務入息 | | 300,000 |
| 減：居所貸款利息 | 100,000 * | |
| 個人免稅額 | <u>100,000</u> | <u>200,000</u> |
| 應課稅入息實額 | | <u>100,000</u> |

* 扣除額只限於最高款額 100,000 元

A 先生將獲通知已獲容許扣除居所貸款利息。

- 在以個人入息課稅辦法評稅下，從已婚人士的入息總額中扣除居所貸款利息 [第 42A(1)(b) 條]

例 24

在 2005/06 年度，B 先生從受僱工作收取應評稅入息 300,000 元。他已婚，而 B 太太從其業務所得的應評稅利潤為 100,000 元，而所得租金入息為 50,000 元。B 太太同時全權擁有她和 B 先生所居住的住宅。她在該年度支付的居所貸款利息為 90,000 元。

| | | |
|-----------|---------------|----------------|
| | 元 | 元 |
| B 先生的入息總額 | | 300,000 |
| B 太太的入息總額 | 150,000 | |
| 減：居所貸款利息 | <u>90,000</u> | <u>60,000</u> |
| 共同入息總額 | | 360,000 |
| 減：已婚人士免稅額 | | <u>200,000</u> |
| 應課稅入息實額 | | <u>160,000</u> |

B 太太將獲通知已獲容許扣除居所貸款利息。

- 一方配偶的入息總額少於其居所貸款利息和業務虧損的總和 [第 42(5)(a)(ii) 條]

例 25

在 2005/06 年度，C 先生從受僱工作收取應評稅入息 300,000 元。他已婚，而 C 太太從其業務所招致的評定虧損為 30,000 元，而所得租金入息為 50,000 元。C 太太同時全權擁有她和 C 先生居住的住宅。她在該年度支付的居所貸款利息為 90,000 元。

| | | | | |
|-----------------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 元 | 元 | 元 | 元 |
| C 先生的入息總額 | | | 300,000 | |
| 減：C 太太的利息和 虧損的超出款額 | | | <u>70,000</u> * | 230,000 |
| C 太太的入息總額 | | 50,000 | | |
| 減：居所貸款利息 | 90,000 | | | |
| 業務虧損 | <u>30,000</u> | <u>120,000</u> | | |
| | | (70,000) * | | <u>0</u> |
| 共同入息總額 | | | | 230,000 |
| 減：已婚人士免稅額 | | | | <u>200,000</u> |
| 應課稅入息實額 | | | | <u>30,000</u> |

* C 太太的貸款利息和業務虧損的超出款額在 C 先生的入息中作出抵銷。

C 太太將獲通知已獲容許扣除居所貸款利息。

- 配偶雙方的入息總額少於其中一方的居所貸款利息和業務虧損的總和 [第 42(5)(a)(ii) 條]

例 26

在 2005/06 年度，D 先生從受僱工作收取應評稅入息實額 300,000 元。他已婚，而 D 太太從其業務所招致的評定虧損為 500,000 元，而所得租金入息為 50,000 元。D 太太同時全權擁有她和 D 先生居住的住宅。她在該年度支付居所貸款利息 90,000 元。

| | | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 元 | 元 | 元 | 元 |
| D 先生的入息總額 | | | 300,000 | |
| 減：抵銷部分 D 太太的利息 和虧損的超出款額 ^(a) | | | <u>300,000</u> | 0 |
| D 太太的入息總額 | | 50,000 | | |
| 減：居所貸款利息 ^(b) | 90,000 | | | |
| 業務虧損 ^(c) | <u>500,000</u> | <u>590,000</u> | | <u>0</u> |
| [任何未獲減免的扣除 和虧損將在 D 先生的入 息中作出抵銷，見註 ^(a)] | | | | |
| 共同入息總額 | | | | 0 |
| 減：已婚人士免稅額 | | | | <u>200,000</u> |
| 應課稅入息實額 | | | | <u>0</u> |
| D 太太的虧損表 | | | | 0 |
| 該年度的虧損 | | | | 500,000 |
| 減：在 D 太太的入息中抵銷的款額 | | | 0 | |
| 在 D 先生的入息中抵銷的款額 (300,000 元 - 40,000 元) | | | <u>260,000</u> | <u>260,000</u> |
| D 太太結轉的虧損 ^(c) | | | | <u>240,000</u> |

註

^(a) 抵銷仍未獲減免的 40,000 元利息（即 90,000 元減去入息 50,000 元）和 500,000 元的虧損，不過，款額只限於 300,000 元的抵銷總額。

^(b) D 太太的居所貸款利息以下列次序抵銷：

- 在 D 太太的入息總額中抵銷 50,000 元
 - 在 D 先生的入息總額中抵銷 [第 42(5)(a)(ii) 條] 40,000 元
- 90,000 元

D 太太將獲通知已獲容許扣除居所貸款利息總額 90,000 元。

^(c) 未在 D 先生的入息中抵銷的虧損餘額，將結轉及用以抵銷 D 太太於其後課稅年度的入息。