

不能追回的租金

(a) 何謂「不能追回的租金」？

一些租客可能基於某些原因未能準時繳付他應付的租金予業主。通常租客拖延租金可達數月之久。在這情況下，業主被租客所拖欠的租金仍須包括在物業稅的評稅值內計算應繳稅款。由於該筆未準時收取的租金在性質上只是欠租，並非「不能追回的租金」，因此業主人便不能將欠租當作「不能追回的租金」申請扣除。

(b) 「不能追回的租金」應在何時申索扣除

業主應在可證明該筆租金為「不能追回的租金」的課稅年度申索扣除。評稅主任在確信該筆租金為「不能追回的租金」時，才批准在該課稅年度扣減。[請按[這裡](#)參看示例]

(c) 當「不能追回的租金」超過評稅值時應如何處理

當「不能追回的租金」超過評稅值時，餘額將於對上的課稅年度獲扣減。[請按[這裡](#)參看示例]

(d) 收回「不能追回的租金」時應怎樣申報

業主應把該筆款項當作收回年度的租金收入，並在該年度的報稅表內申報。評稅主任亦會把該筆款項納入收回年度的評稅值內計算應繳稅款。

例子一：

應在何時申索扣除「不能追回租金」？

➤ 我把物業租給以下的租客：

<u>租客名稱</u>	<u>每月租金</u>	<u>原租約為期兩年</u>
陳先生	\$10,000	2005年4月1日 – 2007年3月31日
李女士	\$13,000	2006年11月1日 – 2008年10月31日

◇ 陳先生由2005年10月1日開始拖延繳付租金。這租客於2006年6月1日仍未支付由2006年1月1日至2006年3月31日的應繳租金。我屢次追討欠租但並不成功。最後這租客在2006年7月1日遷走，且在2006年9月中失去蹤影，無法聯絡。該物業空置4個月後，由2006年11月1日起出租予李女士。我負責在這兩個租約期間繳付每季差餉 \$1,000。

問： 我於填寫2005/06和2006/07報稅表時，應怎樣填寫「應收租金收入」及被租客拖欠的應收租金？

答： 你應按下述方式申報：

2005/06課稅年度

	\$
應收租金收入(\$10,000 x 12)	120,000
減：由業主負責繳付的差餉 (\$1,000 x 4)	<u>4,000</u>
	116,000
減：20%修葺及支出的法定免稅額	<u>23,200</u>
應評稅淨值	<u>92,800</u>
物業稅按 16% 計算	<u>14,848</u>

[附註：由於陳先生尚租住你的物業，2006年1月至3月的欠租，仍視為該課稅年度的出租收入]

2006/07課稅年度

	\$
應收租金收入 (\$10,000 x 3 + \$13,000 x 5)	95,000
減： 2006年1月1日至2006年6月30日期間不能追回的租金	60,000
由業主負責繳付的差餉 (\$1,000 x 4)	<u>4,000</u>
	31,000
減：20%修葺及支出的法定免稅額	<u>6,200</u>
應評稅淨值	<u>24,800</u>
物業稅按 16% 計算	<u>3,968</u>

例子二:

當「不能追回的租金」超過評稅值時應怎樣申報？

- 繼例子一，假如我收取李女士的月租是\$5,000：

2006/07課稅年度

	\$
應收租金收入 ($\$10,000 \times 3 + \$5,000 \times 5$)	55,000
減: 不能追回的租金	60,000
應評稅值	<u>無</u>
物業稅按 16% 徵收	<u>無</u>

餘下的「不能追回的租金」，應在對上的課稅年度的應評稅值中扣減。計算如下：

2005/06課稅年度〈修訂〉

	\$
租金收入 ($\$10,000 \times 12$)	120,000
減: 不能追回的租金 ($\$60,000 - \$55,000$)	5,000
由業主負責繳付的差餉 ($\$1,000 \times 4$)	<u>4,000</u>
	111,000
減: 20%修葺及支出的法定免稅額	<u>22,200</u>
修訂的應評稅淨值	<u>88,800</u>
修訂的物業稅按 16% 徵收	<u>14,208</u>
稅務局應退還稅款 $\$(14,848 - 14,208)$	<u>640</u>

- 不過你應謹記，如你日後收回已獲扣減的「不能追回的租金」，須將該筆款項申報為收回年度的應課稅租金收入。