



中华人民共和国香港特别行政区  
税务局

税务条例释义及执行指引

第 4 号(修订本)

租赁权转让费 / 不可退回的订金 /  
鞋金 / 建筑费等

本指引旨在为纳税人及其授权代表提供资料。它载有税务局对本指引公布时有关税例的释义及执行。引用本指引不会影响纳税人反对评税及向税务局局长、税务上诉委员会及法院提出上诉的权利。

本指引取代于 2005 年 7 月发出的指引。

税务局局长 刘麦懿明

2006 年 2 月

# 税务条例释义及执行指引

## 第 4 号(修订本)

### 目录

	段数
租赁权转让费的评税	1
与物业税的相互关系	7
例子	8

## 租赁权转让费的评税

租赁权转让费(或租契顶手费),通常用作指不可退回的订金、鞋金、建筑费、租住权利或其它术语。纳税人或其代表有时倾向于将租赁权转让费或性质类似的金钱收入假定为资本性收入,因此没有将该等收入分开列明在其会计帐目或税项计算表内。作此假定并不适当,因为从收款人所经营的行业或业务的性质来看,这些收入在大多数情况下均属营业收入。此外,与租约有关的转让费若被付款人视为属资本性的开支,在收款人一方而言,有关收入亦不一定因此属资本性。

2. 根据税务条例(该条例)第2条对「业务」的定义,法团出租物业,即为经营业务,而其它人士将其以租契形式租得的物业(向政府租得者除外)分租,亦被视为经营业务。从物业买卖的人士,亦属经营行业。因此,从物业出租或买卖业务的人士须在其提交本局之报税表内夹附的会计帐目中提供上述收入的详尽资料。

3. 倘纳税人或其代表认为上述收入是资本性收入,就须确定及提供有关的详细事实,并说明该收入所依据的合约中各方的法律关系。

4. 在物业出租或买卖业务中,租赁权转让费是为使用物业而支付的款项的一部分,因此属于营业性收入。在*东非洲税务案件第37号 - A.L. et al v. The Commissioner of Income Tax [E.A.T.C. 第2册第148页]*一案中,上诉法庭的判决支持这项观点。该法庭裁定案中的转让费是因资本资产的使用而非变现而收取,因此应属营业收入,并应课税。

5. *Halsbury's Laws of Hong Kong* 的编辑在第24册第370.174段中有类似的观点—

「倘从事土地买卖的人士可能会被视为经营业务(因而亦须缴纳利得税),则来自土地买卖的租金、租赁权转让费、建筑费及其它杂项款额亦应计入为营业收入,不论这些收入是否被收款人视为属资本性。」

6. 公认会计惯例<sup>1</sup>规定，在确认转让费为收入时，须按租约年期摊分有关款项。倘帐目是按此基础编制，则转让费收入须相应地课利得税。

## 与物业税的相互关系

7. 根据该条例第5B(4)条，就物业税而言，租赁权转让费须当作在物业使用权期限中按月以等额付款支付，惟以三年年期为上限。据此，物业税可按此基础征收。尽管如此，根据该条例第25条，任何如此缴付的物业税均可用作抵销该物业的拥有人应付的利得税款。任何多出的已缴付物业税亦将会退回给纳税人。此外，倘物业拥有人为一法团，该法团亦有可能按第5(2)(a)条的规定获豁免缴纳物业税。

## 例子

8. 以下例子说明上文第6及7段的运作。

### 例 1

*H 公司经营物业出租业务。该公司将旗下一项物业出租，为期两年，转让费为 1,200,000 元。公司同时保留几乎全部与其物业拥有权相关的风险及回报。假设该公司于每年三月三十一日结算。*

根据香港会计准则第 17 号(第 4 及 8 段)，该租赁为一项经营租赁，因此，租赁权转让费「须按租赁期(即两年的期间)以直线基础确认为收入」(第 50 段)。因此，转让费的一半将于第 1 年课利得税，而另一半则于第 2 年课税。

本局可能会向 H 公司发出物业税评税。根据第 5B(4)条，转让费的一半将于第 1 年课物业税，而另一半则于第 2 年课税。H 公司有权将已缴付的物业税抵销其就该两个年度的转让费应缴付的利得税，并获退回余款(如有的话)(第 25 条)。

---

<sup>1</sup>香港会计准则第 17 号 – 租赁，由香港会计师公会颁布。

另一情况是，H 公司可根据该条例第 5(2)(a)条申请豁免缴纳物业税，而就转让费课缴利得税。

## 例 2

除租赁期为 6 年之外，其余情况与例 1 相同。

根据香港会计准则第 17 号(第 50 段)，租赁权转让费将按该 6 年年期以直线基础确认为收入。因此，在第 1 年至第 6 年，每年应课利得税的转让费为其总额的六分之一(或 200,000 元)。

本局可能会向 H 公司发出物业税评税。根据第 5B(4)条，转让费将被当作在以三年为上限的最长期间支付，并于该期间课税。因此，在第 1、2 及 3 年，每年应课物业税的转让费为其总额的三分之一(或 400,000 元)。H 公司有权将已缴付的物业税抵销其就该三个年度应缴付的利得税，并获退回余款(如有的话)(第 25 条)。从第 4 年起抵销 / 退税问题并不存在。

该 6 年的应缴税款计算表如下—

第 1 年 (2005-06 年)	已缴物业税： $\$400,000 \times 80\% \times 16\%$ <u><math>=\\$51,200</math></u>	利得税评税*： $\$200,000 \times 17.5\% =$ 减：已缴物业税 退税	$\$35,000$ <u><math>\\$51,200</math></u> <u><math>(\\$16,200)</math></u>
第 2 年 (2006-07 年)	已缴物业税： $\$400,000 \times 80\% \times 16\%$ <u><math>=\\$51,200</math></u>	利得税评税*： $\$200,000 \times 17.5\% =$ 减：已缴物业税 退税	$\$35,000$ <u><math>\\$51,200</math></u> <u><math>(\\$16,200)</math></u>
第 3 年 (2007-08 年)	已缴物业税： $\$400,000 \times 80\% \times 16\%$ <u><math>=\\$51,200</math></u>	利得税评税*： $\$200,000 \times 17.5\% =$ 减：已缴物业税 退税	$\$35,000$ <u><math>\\$51,200</math></u> <u><math>(\\$16,200)</math></u>
第 4 年 (2008-09 年)	已缴物业税： 无	利得税评税*： $\$200,000 \times 17.5\% =$ 减：已缴物业税 应缴税项	$\$35,000$ <u>无</u> <u><math>\\$35,000</math></u>

第 5 年 (2009-10 年)	已缴物业税： 无	利得税评税*： \$200,000 x 17.5% = 减：已缴物业税 应缴税项	\$35,000 <u>      无</u> <u>\$35,000</u>
第 6 年 (2010-11 年)	已缴物业税： 无	利得税评税*： \$200,000 x 17.5% = 减：已缴物业税 应缴税项	\$35,000 <u>      无</u> <u>\$35,000</u>
合共缴付税款	已缴物业税： <u>\$153,600</u>	已缴利得税净额：	<u>\$56,400</u>
合共缴纳 税款总额：	<u>\$210,000</u> (或转让费的 17.5%，即已缴纳利得税的总额)		

注：\*假设并无其它须课利得税的收入，亦无申请扣除开支。

同样地，H公司亦可根据该条例第5(2)(a)条申请豁免缴纳物业税。