



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 35 号(修订本)

特惠扣除：第 26E 条和第 26F 条  
居所贷款利息

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 1999 年 10 月发出的指引。

税务局局长 刘麦懿明

2007 年 5 月

# 税务条例释义及执行指引

## 第 35 号(修订本)

### 目录

	段数
引言	1
<b>甲部 一 居所贷款利息(第 26E 条)</b>	
基本原则	3
利息必须在有关课税年度内缴付	4
扣除只限于在有关年度内缴付的利息款额	5
最高利息扣除额	6
全部或部分拥有业权	7
最高利息扣除额的分摊	12
住宅必须用作住所	13
合资格的住宅	17
结婚和分居 / 离婚	23
居所贷款	26
可获容许在十个课税年度内扣除	31
车位	32
撤回申索	33
指明团体和认可组织及协会	35
为取得税项利益而进行的物业转让	38
<b>乙部 一 提名配偶申索扣除(第 26F 条)</b>	<b>39</b>
<b>丙部 一 有关扣除的实际应用</b>	<b>41</b>

## 引言

政府在 1998/99 财政年度预算案公布，就个别人士为购买居所而借取按揭贷款所缴付的利息给予特惠扣除。特惠扣除与个人免税额不同，个人免税额不适用于按标准税率缴税的纳税人，但特惠扣除则可给予所有须缴纳薪俸税或选择以个人入息课税办法评税的纳税人。有关的实施法例载于《1998 年税务（修订）条例》。

2. 该项特惠扣除适用于 1998/99 课税年度和所有其后的年度，并载于《税务条例》(该条例)第 26E 条和第 26F 条。除 2001/02 和 2002/03 课税年度的最高可容许扣除额为 150,000 元外，其它任何年度最高可容许作出的居所贷款利息扣除额为 100,000 元。个别人士可享有任何十个课税年度(无须为连续的年度)的居所贷款利息扣除。在该项特惠扣除于 1998 年 4 月 1 日开始生效前购买和在其后购买的住宅物业之间并无分别。就合资格获得扣除的所付利息而言，所有物业均获同等对待。

### 甲部 — 居所贷款利息（第 26E 条）

#### *基本原则*

3. 任何人就为购买住宅物业而借取的按揭贷款缴付利息，如该住宅在有关课税年度内任何时间被该人用作住所，则该人可获给予居所贷款利息扣除(第 26E(1)条)。规管给予扣除的基本原则为—

- 利息是在该课税年度内缴付
- 可容许作出的扣除额不能超过在该年度缴付的利息款额
- 最高扣除额为—

<u>课税年度</u>	<u>最高扣除额(元)</u>
1998/99 至 2000/01	100,000
2001/02 和 2002/03	150,000
2003/04 和其后的每个课税年度	100,000

- 申索扣除的人士必须为该住宅的拥有人或部分拥有人
- 就共同拥有的物业而言，最高扣除额须予分摊
- 该住宅被该人用作其居住地方
- 该住宅必须为位于香港的合资格住宅
- 获给予的贷款是用作购买该住宅的
- 该贷款是藉以一项香港物业作出按揭或押记而取得的
- 贷款人为认可机构
- 该人在以往十个或以上的课税年度未曾获给予扣除。

### **利息必须在有关课税年度内缴付**

4. 只有在有关课税年度内实际缴付的居所贷款利息才可获容许作出扣除。为施行是项扣除，有关债项（或其任何部分）是在该课税年度之前或期间产生，不是相关的考虑因素。只要款项是在该课税年度内支付，在符合其它合资格条件的情况下，利息便可予以扣除。在某一课税年度招致的利息如在下一年度才缴付，则只可在付款的年度予以扣除。

#### 例 1

A 先生在 2005 年 12 月 1 日购买了一个住宅，资金来自银行的按揭贷款。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 日所作的每月贷款还款中，每月利息占 10,000 元。该等利息在下列课税年度可予扣除—

<u>支付利息日期</u>	<u>可作出扣除的课税年度</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

尽管在 2006 年 4 月 1 日支付的利息乃于 2006 年 3 月 1 日至 2006 年 3 月 31 日期间内招致，但该项利息只可在付款的课税年度予以扣除。

### **扣除只限于在有关年度内缴付的利息款额**

5. 个人免税额乃订明的固定金额，纳税人只要符合有关资格便可提出申索。特惠扣除，包括居所贷款利息，却与个人免税额不同，原因是无论已订下的最高获准扣除金额（可能是一个订明金额或入息的某个百分率），纳税人也只得获得扣除实际缴付的款额。纳税人申索的款额如超过在该课税年度内缴付的开支，则与任何其它作出虚假或夸大申索的纳税人一样，须根据该条例的罚则受到惩罚。

#### 例 2

B 小姐是某单位的唯一拥有人，该单位是她在 1998 年以 1,000,000 元购入的。在截至 2006 年 3 月 31 日止的年度内，她就获批用以购买该单位的银行贷款缴付了 20,000 元按揭利息。B 小姐在 2005/06 课税年度可享有的扣除额只限 20,000 元，即她在该年度缴付的利息款额。

### **最高利息扣除额**

6. 最高居所贷款利息扣除额不能超过附表 3D 就有关课税年度指明的款额（第 26E(2)(a)(ii)条）。任何唯一拥有人如在某年度缴付的利息不少于最高扣除额 100,000 元(1998/99 至 2000/01 和 2003/04 及其后的课税年度)或 150,000 元(2001/02 和 2002/03 课税年度)，便可获扣除该款额。在任何年度超出法定最高扣除额的居所贷款利息开支将不会有扣税效用，未获扣除的利息不能结转及在任何其后的课税年度申索。

#### 例 3

C 先生为单身人士，在截至 2006 年 3 月 31 日止的年度，他就其居所按揭缴付了居所贷款利息 120,000 元。他在其 2005/06 年度薪俸税评税中获容许扣除 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 元的居所贷款利息。在 2006/07 年度的薪俸税评税中，他只享有 80,000 元的扣除额。在 2005/06 年度评税中不获扣除的 20,000 元利息不能结转及在 2006/07 年度评税中获容许作出扣除。

## **全部或部分拥有业权**

7. 根据第 26E 条，只有就居所贷款缴付的利息方可予以扣除。第 26E(9)条界定「居所贷款」为全部或部分用于购买一个住宅的贷款，而该住宅在有关课税年度的任何时间内是由作为唯一拥有人、联权共有人或分权共有人的人士持有的。为符合资格申索扣除居所贷款利息，申索人必须拥有该住宅的业权。

### *唯一拥有人*

8. 以唯一拥有人身分拥有一个住宅的人士，在不超出附表 3D 所订明的最高扣除额情况下，有权申索在有关课税年度内支付的全部利息（第 26E(2)(a)条）。

### *联权共有人*

9. 如物业为联权共有，利息扣除则按照业权比例而非各联权共有人实际支付的款额计算。凡任何人并非以唯一拥有人的身分拥有任何住宅，在联权共有的情况下，就该住宅缴付的居所贷款利息须当作由各联权共有人平均缴付（第 26E(2)(b)(i)条）。各联权共有人无须证明他们平均分担利息付款，因为就享有扣除而言，这并非相关的考虑因素。只要利息已经缴妥，便足以让所有联权共有人申索他们所占的部分。

#### 例 4

D 先生和 D 太太为一个住宅的联权共有人，该住宅在整个 2005/06 课税年度全部用作他们的居住地方。在该年度，就他们的按揭所缴付的利息总额合共 120,000 元。作为联权共有人，D 先生和 D 太太各人均有权申索扣除居所贷款利息。由于他们是联权共有人，第 26E(2)(b)(i)条把他们当作为按相同比例缴付利息，而他们就所付利息总额分别占的份额为 60,000 元。[由于物业为联权共有，该 100,000 元的最高居所贷款利息扣除额是按「每个物业」的基准，而非「每人」的基准来引用。他们各人获容许作出的扣除只限 50,000 元—参看第 12 段]。

## 分权共有人

10. 对于由两个或以上的人士以分权共有人身分拥有的物业，有关利息须当作为由各分权共有人，各自根据其在该住宅的拥有权中所占份额而按比例缴付（第 26E(2)(b)(ii)条）。

### 例 5

E 先生和 F 先生是一个住宅的分权共有人，该住宅全部用作他们的居住地方。他们分别所占的拥有权份额为 1/4 和 3/4。购买该住宅的资金为银行按揭贷款，在 2005/06 课税年度缴付的利息总额为 120,000 元。由于他们是分权共有人，第 26E(2)(b)(ii)条将 1/4 的利息（30,000 元）视作由 E 先生支付，3/4（90,000 元）由 F 先生支付。[参看第 12 段有关分权共有人之间分摊附表 3D 指明的最高利息扣除额的基准]。

11. 在引用第 26E 条方面，应注意有关物业拥有权的下列各点一

- 如住宅物业由一家有限公司拥有，而在其中居住的纳税人是该有限公司的股东，在这情况下，该纳税人并不符合获得特惠扣除的资格，理由是该纳税人只不过是一个住在由第三者拥有的物业的租户。要获得扣除，该住宅必须由纳税人全部或部分拥有，并用作其住所。
- 如一个住宅的唯一拥有权，或在分权共有情况下的部分拥有权，因拥有人或部分拥有人死亡而转移予第三者（不论是藉遗嘱的执行或根据《无遗嘱者遗产条例》的条文），受益人不能就由遗产或由他 / 她本人缴付的任何居所贷款利息申索扣除。受益人只有在土地注册处正式转让业权后，才有权申索扣除在正式转让业权后所缴付的居所贷款利息。
- 根据生存者取得权的规则，联权共有物业的拥有权在死者去世时将转移予其它联权共有人。由那时候开始，尚存的联权共有人缴付的利息可予以扣除。

- 如一个住宅是由父母拥有，并全部供父母用作住所，但每月贷款供款是由他们的子女缴付，则他们的子女是不能获扣除居所贷款利息的。第 26E(2)(b)(i)条将利息视作由父母一同缴付，他们才有权申索扣除。

### **最高利息扣除额的分摊**

12. 最高扣除额乃适用于整个物业而非各个别拥有人。如一项物业有一个以上的拥有人，可容许作出的最高扣除额（按附表 3D 所指明）须根据各拥有人所占的拥有权比例在他们之间进行分摊。居所贷款利息最高扣除额须按下列基准适用于有关拥有人—

<u>拥有基准</u>	<u>分摊基准</u>	<u>该条例中的提述</u>
唯一拥有人	拥有人获 100%的扣除	第 26E(2)条
联权共有人	联权共有人之间 平均分摊	根据 26E(2)(c)(i)条 分摊最高扣除额
分权共有人	在分权共有人之间按 他们个别在该住宅的 拥有权中所占的份额 分摊	根据 26E(2)(c)(ii)条 分摊最高扣除额

<u>例 6</u>		
<u>拥有权基准</u>	<u>所付利息 / 占所付利息的份额</u>	<u>纳税人获容许作出 的最高扣除额</u>
<b>唯一拥有人(例 3)</b>		
C 先生	<u>120,000 元</u>	<u>100,000 元</u>
<b>联权共有人(例 4)</b>		
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>
<b>分权共有人(例 5)</b>		
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>

## 住宅必须用作住所

13. 就其缴付利息的住宅必须在付息期间由纳税人用作住所。仍在兴建中的物业因未获发给入伙纸，不能用作居住地方。一项物业能够成为一个人的居住地方的最早日期，便是入伙纸发出的日期。不过，一个住宅成为一个人的居住地方的日期是事实的问题，原则上取决于该人开始在该楼宇居住的日期。在入伙纸发出后，但在该人实际入住前期间所缴付的利息不能作为居所贷款利息提出申索，理由是该物业仍未成为该人的居住地方。

### 例 7

2005年12月1日，G先生获批按揭贷款，以支付一个仍在兴建中的单位的买价。他在2005年12月1日至2006年3月31日期间缴付了80,000元利息。该物业的入伙纸在2006年3月31日发出，G先生在2006年4月1日入住该物业。在2006年3月31日及之前所缴付的利息将不获作为居所贷款利息扣除，理由是在2005/06课税年度期间并无任何时间该物业是被G先生用作居住地方。由2006年4月1日起缴付的利息则符合资格获得扣除。

## 全年部分用作住所的住宅

14. 个别人士就一笔居所贷款所缴付利息的全数款额，只有在该住宅于整个年度全部由该人用作住所的情况下，方可予以扣除（但有法定上限）。在任何其它情况下，只有就有关情况而言属合理的款额方可获容许作出扣除（第26E(2)(a)(i)(B)条）。如纳税人在整个课税年度内出租其住宅的一半，则根据第26E条，只有一半利息开支会获容许作出扣除。[由于所收取的租金须课物业税，归因于租金入息的利息可在以个人入息课税评税时扣除]。

### 例 8

H小姐是其居所的唯一拥有人。她在整个2005/06课税年度把居所的一半出租。她在此期间缴付了120,000元的按揭利息，其中合理地可获容许作为居所贷款利息扣除的部分是她所缴付利息的一半。在本个案中，H小姐根据第26E条获容许扣除60,000元。所付的另外60,000元利息（可归因于为产生租金入息而招致的），如适用的话，则可在以个人入息课税评税时予以扣除。

### *在有关年度部分时间全部用作住所的住宅*

15. 原则上，居所贷款利息扣除额的上限并不以按时间分摊的基准来计算。任何人均无须全年拥有一个居住地方才可享有最高扣除额。如该人只在某年度的部分时间拥有和使用该住宅为住所，但却缴付超过附表 3D 所订明款额的利息，则可获给予扣除所付全数款额，但不得超过最高可容许作出的扣除额。

#### 例 9

在 2005/06 课税年度，J 太太在 2005 年 4 月 1 日至 2005 年 12 月 31 日期间缴付了居所贷款利息 80,000 元。她于 2005 年 12 月 31 日把单位出售。所缴付的全数 80,000 元利息可在该年度获容许作出扣除。

#### 例 10

K 先生居住在雇主提供的寓所直至 2005 年 6 月 30 日。他在 2005 年 7 月 1 日购买了一个单位，并立即用作其居住地方。在 2005 年 7 月 1 日至 2006 年 3 月 31 日期间，他缴付了居所贷款利息 150,000 元。K 先生可就 2005/06 年度申索 100,000 元的居所贷款利息扣除。

#### 例 11

在 2005 年 4 月 1 日至 2005 年 6 月 30 日期间，L 女士居住在一个多年前购买的住宅。她就居所贷款缴付了 30,000 元利息。2005 年 7 月 1 日，她把该住宅出售，并租住一寓所直至 2005 年 9 月 30 日。她在 2005 年 10 月 1 日开始居住在一个新建成的单位，并在 2005 年 10 月 1 日至 2006 年 3 月 31 日期间缴付居所贷款利息 60,000 元。在 2005/06 年度所付的居所贷款利息总额 90,000 元可容许作出扣除。

## 在有关年度内更换居住地方

16. 「居住地方」一词的定义载于第 26E(9)条。就拥有多于一个住所的人而言，居住地方是指该人的主要居住地方。纳税人在某课税年度期间出售一个居所和购买另一个以更换居住地方是很常见的。因此，在同一课税年度内的不同时间，一个人可能有不同的主要居住地方。在有关期间，就每一个作为纳税人的主要居住地方的居所而缴付的利息，均可根据第 26E 条给予扣除。任何个人同时期拥有一个以上的主要居住地方是不可能的。如两项物业拥有的时期重迭，以致该人在同一时间缴付两项物业的利息，则只有就有关物业在其作为主要居住地方的期间所付的利息方可予以扣除。就个别个案的事实便可决定首项物业停止作为主要居住地方，以及第二项物业成为主要居住地方的日期。

### 例 12

在 2005 年 4 月 1 日至 2005 年 6 月 30 日期间，M 先生居住在一个他多年前购买的单位。他在 2005 年 7 月 1 日迁进一个新建成的单位，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 日期间就前住所缴付利息每月 7,000 元，另在 2005 年 7 月 1 日至 2006 年 3 月 31 日期间就新住所的贷款缴付利息 72,000 元。他的新住宅在 2005 年 7 月 1 日成为他的主要居住地方。就其前住所，M 先生只有权申索截至 2005 年 6 月 30 日所缴付的利息。他在 2005/06 年度的居所贷款利息扣除额为 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)。

## 合资格的住宅

17. 居所贷款利息扣除只就一个人为其主要居住地方缴付的利息而作出。除了迁移住所的情况外，任何人亦可能在有关年度内拥有一项以上的物业用作住所，例如一个位于市区的单位和一间在离岛的房屋。在该年度相互不同时间内，该人可能利用该两个住宅作为主要居住地方。就每个住宅在其被用作主要住所的有关期间所支付的居所贷款利息，可获扣除。不过，一个人如经常和定期轮流使用两项物业作为主要居住地方，例如声称市区的物业在周日作为主要居住地方，而位于离岛的房屋则在周末作为主要居住地方，是不会获得接纳的。

18. 如拥有一个以上的居住地方，纳税人和其家人在其中花上大多数时间的居所通常会被视为他们的主要居住地方。任何主要在周末和假日才用作住所的住宅，除在极为特殊的情况外，一般都会被视作假日居所。假日居所和类似的居所，尽管可能会用作居住地方，但不大可能会成为主要居住地方。由此引申，当一位纳税人已全数清还所借取用以购买主要居住地方的贷款，但就另一（次要的）居所的按揭贷款仍有未清付，该纳税人是不能获得扣除后者的居所贷款利息，理由是第二项物业不符合「主要居住地方」的规定。

19. 一名雇员，例如一些政府部门的职员，可能因受雇工作上的运作原因，须占用位于香港偏远地区的指定宿舍。同期间该人的配偶和家人继续在其家庭居所居住，而当该人无须为工作原因居住于雇主提供的宿舍时，便会返回该家庭居所。在这和相类的情况下，该人的家庭居所，而非雇主提供的宿舍，才是该人的主要居住地方。

20. 丈夫和妻子，如非分开居住的夫妇，必定只会拥有一个相同的主要居住地方。因此，他们不能有效地声称由他们个别同时拥有的两个不同居所均为主要居住地方，以致他们俩均有权就他们各自独自拥有的不同物业获得居所贷款利息扣除。个别个案的事实会决定哪个住宅为他们的主要居住地方，而其拥有人可就为该住宅缴付的利息获得扣除。他或她的配偶则不会有权就有关期间获扣除任何居所贷款利息。

21. 在薪俸税项下，并无规定只有居住于香港的人士才有权申索特惠扣除和个人免税额。然而，对于永久离开香港，并已在其它地方建立居所的人士，例如移民人士，将不会获容许作出居所贷款利息扣除。在移民后，位于香港的住宅不会再是该人的主要居住地方。在某些情况下，个别人士须离开香港较长的时间。该等情况包括与受雇工作有关的海外职位调派，而在调派完结后，该人是打算返回香港居住的。纵使该海外职位调派涉及较长的时期，假如该人在香港的住宅被保留作住所，用意是在他返回香港时继续用作其居所，则该住宅会被视为该人的主要居住地方。

22. 为符合资格获得扣除，有关住宅必须受《差饷条例》所管辖。《差饷条例》只适用于位于香港的建筑物，因此，只有位于香港的住宅才可享有扣除。除了界定「住宅」为一座建筑物或其部分，而其设计及构造是供全部或部分用作居住用途（因此排除了工业和商业建筑物）外，住宅的应课差饷租值必须是根据《差饷条例》作个别评估的。住宅内的范围（例如住宅内的房间），如不是独立获评估差饷的话，便不符合住宅的定义。

### **结婚和分居 / 离婚**

23. 一对已分居的丈夫和妻子，正在办理或很可能将在合理时间内办理离婚手续。在这种情况下，丈夫和妻子很可能已分开居住，各有不同的主要居住地方。在他们分居或离婚的日期后，他们各人可就其主要住所缴付的居所贷款利息获容许作出扣除。

24. 在结婚、分居或离婚的年度，丈夫或妻子或两人可各就在同一课税年度的不同时间内使用的不同主要居住地方申索扣除。在决定可享有的扣除额时，在该年度内当有关人士为单身、已婚或已婚但与配偶分开居住的有关期间会予以独立处理。纳税人如在婚前居住在其本身的居所，在婚后迁往配偶的住所，则他或她可获扣除就前者缴付的居所贷款利息，直至他或她迁进配偶的住所该日为止。他们各人可获得的最高扣除额将根据具体情况参照结婚或分居的日期来决定。

#### **例 13**

N 先生和 P 女士于 2005 年 7 月 1 日结婚。在他们结婚前，N 先生居住在与另外两人以分权共有人身分拥有的一个单位内。他所占的拥有权份额为 1/3。P 女士居住在租住的寓所。他们结婚后，N 先生和 P 女士均住在 P 女士的单位，直至 2005 年 12 月 31 日。由 2006 年 1 月 1 日起，N 先生和 P 女士开始居住在他们的近期以联权共有人身分购买的一个住宅内。N 先生在 2005 年 4 月 1 日至 2005 年 6 月 30 日期间就其前住所缴付的利息份额为 30,000 元。N 先生和 P 女士在 2006 年 1 月 1 日至 2006 年 3 月 31 日期间缴付的利息为 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 女士则可申索扣除 45,000 元。

#### 例 14

Q 先生和 R 女士于 2005 年 7 月 1 日结婚。在他们结婚前，Q 先生和 R 女士是他们各自住所的唯一拥有人。在结婚后，R 女士迁进 Q 先生的住所。不过，该单位仍以 Q 先生作为唯一拥有人的名义注册。在 2005 年 4 月 1 日至 2005 年 6 月 30 日期间，Q 先生缴付了 60,000 元居所贷款利息而 R 女士则缴付了 90,000 元。在 2005 年 7 月 1 日至 2006 年 3 月 31 日期间，Q 先生另外再付 180,000 元。就 2005/06 课税年度而言，Q 先生可享有居所贷款利息扣除 100,000 元，而 R 女士则可获扣除 90,000 元。

25. 上文就在有关年度内结婚所说明的原则同样适用于在有关年度内分居或离婚的夫妇。结婚和离婚的日期是有记录可依据，但分居日期（这是决定一对夫妇何时开始分开居住的较恰当的日期）则须按个别个案的事实来决定。提供足够证据证明分居的日期的责任因而必须落在有关纳税人的身上。

#### 例 15

S 先生和 S 太太一同居住在他们联权共有的住所直至 2005 年 9 月 30 日。他们在 2005 年 10 月 1 日分居，S 先生迁往租住的寓所。根据分居契约，该居所在法律上的拥有权于 2005 年 10 月 1 日归予 S 太太。按揭亦于同日转让予 S 太太。在截至 2005 年 9 月 30 日止就按揭缴付的利息为 80,000 元。S 太太在 2005 年 10 月 1 日至 2006 年 3 月 31 日期间另外再付利息 80,000 元。在 2005/06 课税年度，S 先生可获扣除全数他所缴付的 40,000 元。S 太太缴付了 120,000 元，但她的扣除额只限于 100,000 元。

### **居所贷款**

26. 居所贷款是全部或部分用于购买一个住宅的贷款，而该住宅在有关课税年度任何时间内是被有关人士用作其居住地方的（第 26E(9)条）。如居所贷款是完全和纯粹用于购买住所，所缴付的全部利息便符合资格为居所贷款利息。如果该贷款并非纯粹用于购买居住地方，则只有就有关情况而言属合理的利息款额

可获容许作出居所贷款利息扣除（第 26E(3)(a)条）。原则上，如一笔贷款未有完全用于购买住所，则须按有关款项用于合格的目的和不合格的目的的比例，把所付利息总额进行分摊，以计算所付利息中可予扣除的部分。不过，如纳税人能使税务局局长信纳是项分摊基准在其特别的情况下并不公平，局长可考虑采用由纳税人建议的另一基准。纳税人有责任证明其所建议的另一基准较为公平。

#### 例 16

T 先生在 2005 年 4 月 1 日购买一个全部用作其居住地方的住宅。他获得 1,000,000 元的按揭贷款，并利用其中 500,000 元购买该住宅。其余的 500,000 元则借予另一人士。在截至 2006 年 3 月 31 日止的年度所付利息总额为 100,000 元。由于只有一半贷款用于购买该住宅，2005/06 课税年度的居所贷款利息扣除同样只限于所付利息总额的 1/2 或 50,000 元。在以后的课税年度，如果用作借与另一人士的款项仍未清还，利息扣除同样须进行分摊。

27. 尽管一笔贷款原本可能为购买住宅而借取，但如果其后该贷款获重新批给或本金款额有所增加，而重批或新增的贷款并未用于合格的目的，则有关款项不能被视作是为相同目的而借取的。决定所付额外利息是否可予扣除的唯一因素是要把所得额外款项用于合格的目的。如任何人在付还一笔居所贷款的全部或部分本金后，再次借款，或把原本取得的贷款额增加，而有关款项却用于不合格的目的，则就尚欠贷款余额中该部分所付的利息将不获容许作出扣除。

#### 例 17

U 太太在整个 2005/06 课税年度完全拥有全部用作其居住地方的一个住宅。该住宅是多年前以按揭贷款购买的，贷款在 2004/05 年度已全数清还。U 太太在 2005 年 4 月 1 日重新将该住宅按揭以借取贷款，并利用得款购买上市股票。在截至 2006 年 3 月 31 日止的年度，就该贷款缴付的利息为 100,000 元。由于 2005 年 4 月 1 日借取的款项并非用于购买纳税人的住宅，所付利息不能作为居所贷款利息获得扣除。

28. 任何居所贷款必须是以物业作按揭或法律押记而取得的。如贷款是没有以物业作按揭或法律押记，借款人便无权获扣除利息。如按揭或法律押记只在获批给贷款后一段时间才予登记，则只有在登记按揭或押记该日起缴付的利息方可予以扣除。

29. 居所贷款利息扣除并不局限于一笔居所贷款的利息。如一名人士除了从银行取得贷款外，再从另一个来源，例如其雇主或政府的房屋计划如「夹心阶层房屋贷款计划」或「首次置业贷款计划」，取得该居所的首期贷款，只要该等贷款也是以物业作押记或按揭而取得的，就该等贷款所付的利息也可获得扣除。

30. 银行和财务机构可能会就逾期偿还利息供款或提早清还贷款征收费用。该等费用并非利息，不能根据第 26E 条予以扣除。

### **可获容许在十个课税年度内扣除**

31. 任何人可在任何十个课税年度获容许扣除居所贷款利息。获给予扣除的课税年度无须为连续的年度（第 26E(4)(c)条）。除撤回申索扣除的条文另有规定外，如一旦在决定一个人的应课税入息实额或在决定一个人在个人入息课税项下的应课税入息时，已把任何款额的居所贷款利息扣除列入考虑范围，该容许作出扣除的年度会被计作该人可享有的十个扣除年度之一（第 26E(5)条）。

### **车位**

32. 居所贷款利息扣除也适用于与因购买车位所招致的利息。如居所贷款是同时用于购买住宅和车位，则该车位须当作是该住宅的一部分，以及被有关人士使用，其方式和程度与该住所本身用作其住宅的方式和程度相同（第 26E(8)条）。

### **撤回申索**

33. 局长会通知每名申索人其居所贷款利息已获容许作出扣除。对于须课税的纳税人，发出评税通知书的日期便是发出容许作出扣除通知的日期。至于其入息不用课税的纳税人，便会收到有关容许作出扣除的书面通知。任何人都可撤回就居所贷款利息提出的申索[第 26E(6)条]。该人必须在获容许作出扣除的日期后

6 个月内，发出撤回该项扣除的书面通知[第 26E(6)(a)条]。该 6 个月的撤回限期由发出容许作出扣除通知的日期起开始计算。

34. 凡撤回申索，纳税人将被当作从未提出申索[第 26E(6)(b)条]。与撤回申索有关的课税年度将不会计算为纳税人有权就居所贷款利息申索扣除的 10 个课税年度之一。

### ***指明团体和认可组织及协会***

35. 只有支付予指明团体和认可组织及协会的利息才可获容许作出居所贷款利息扣除。指明团体是指政府、财务机构（根据《银行业条例》第 2 条界定的认可机构或其相联机构）、注册储蓄互助社、持牌放债人、香港房屋协会和任何人的雇主。认可组织及协会是指经税务局局长认可的组织或协会。

36. 经局长认可的组织或协会是指局长为施行居所贷款利息扣除而批准的组织或协会[第 26E(7)条]。不属于该 6 类指明团体的组织和协会，其获批准的基本准则是该组织或协会与贷款收款人之间的借贷是基于各自独立利益而进行的。纳税人或其家人或亲友（或其配偶的家人或亲友）如在任何组织或协会持有任何直接或间接的财务权益，除非是在非常特殊的情况下，该组织或协会不大可能获得批准。就提出批准为认可组织或协会的申请应寄往—

香港邮政总局邮箱 132 号  
税务局  
第二科助理局长收

37. 任何纳税人如想知道某组织或协会是否就第 26E(9)条获批准为放债人，可直接向其评税主任查询。在查询时，纳税人必须提供放债人的全名和地址。

### ***为取得税项利益而进行的物业转让***

38. 第 61A 条的防止避税条文容许局长在考虑第 61A(1)条订明的 7 项事宜后，如能得出结论，认为订立交易的唯一或主要目的是为获取税项利益，则可不予理会该交易，虽然在其它情况下该交易在法律上是可执行的。对于涉及配偶之间转让物业拥有权

(或部分拥有权), 而代价是以借来的款项支付的交易, 将受到详细的审查。如断定转让物业的唯一或主要目的是为取得税项利益, 借款人将不获给予居所贷款利息扣除。

## 乙部 — 提名配偶申索扣除 (第 26F 条)

39. 一名人士可能根据第 26E 条有权享有居所贷款利息扣除, 但却没有应课税入息以申索扣除。属这类别的人士包括全职照顾家中子女的配偶。为顾及此类情况, 属这类别的人士可提名其配偶申索他们可享有的扣除[第 26F(1)条]。当配偶获提名就某课税年度申索扣除, 作出提名的人士即放弃其享有扣除的权利[第 26F(2)(a)(i)条], 使获提名的配偶受惠, 可提出申索[第 26F(2)(a)(ii)条]。提名配偶申索该人士可享有的居所贷款利息扣除必须逐年提出。如在某一年度提名配偶而配偶亦获容许作出扣除, 该提名人可享有的居所贷款利息扣除年数将减少一年[第 26F(2)(b)条]。

40. 获提名配偶在获容许作出扣除后, 局长会就已获容许作出扣除一事向该提名人发出书面通知[第 26F(3)条]。提名配偶申索扣除的人士可于局长就获容许作出扣除发出通知的日期后 6 个月内撤回有关提名[第 26F(4)(a)条]。有关提名一经撤回, 便将当作不曾提出, 而撤回扣除的人士, 其可享有的居所贷款利息扣除的剩余年数, 将回复至就该年度作出提名前的年数[第 26F(4)(b)条]。

## 丙部 — 有关扣除的实际应用

### **薪俸税**

41. 有关居所贷款利息扣除的条文如何应用于在薪俸税和个人入息课税项下经常遇到的各种情况的例子载列如下—

- **从受雇工作所得的入息超过个人免税额和居所贷款利息扣除的总和**

例 18

V 先生于 2005/06 年度从受雇工作所得的入息为 300,000 元。他为单身人士，申索 100,000 元的基本免税额和 100,000 元的居所贷款利息扣除。

受雇工作入息	元	元
		300,000
减：居所贷款利息扣除	100,000	
基本免税额	<u>100,000</u>	<u>(200,000)</u>
应课税入息实额		<u>100,000</u>

V 先生将获发给薪俸税评税通知书，载明他的应课税入息实额。他同时会获告知在该年度获容许扣除居所贷款利息。

- **从受雇工作所得的入息少于基本免税额和居所贷款利息扣除的总和**

例 19

W 先生于 2005/06 年度从受雇工作所得的入息为 140,000 元。他为单身人士，申索 100,000 元的基本免税额和 50,000 元的居所贷款利息扣除。

受雇工作入息	元	元
		140,000
减：居所贷款利息扣除	50,000	
基本免税额	<u>100,000</u>	<u>(150,000)</u>
应课税入息实额		<u>0</u>

W 先生将不获发给评税通知书。不过，W 先生须当作已获容许扣除居所贷款利息。在 W 先生的扣除额和免税额中所多出的「未获容许扣除」部分将不会结转至日后的课税年度。他会获告知在计算其应课税入息实额时，已扣除了居所贷款利息。

- **纳税人为单身人士，从受雇工作所得的入息少于个人免税额**

例 20

X 小姐于 2005/06 年度从受雇工作所得的入息为 90,000 元。她为单身人士，申索 100,000 元的基本免税额和 20,000 元的居所贷款利息扣除。

受雇工作入息	元	90,000	元
减：居所贷款利息扣除	20,000		
基本免税额	<u>100,000</u>	<u>(120,000)</u>	
应课税入息实额			<u>0</u>

X 小姐的入息少于其个人免税额，即使没有扣除居所贷款利息，她亦无须缴税。X 小姐不会被视为在该年度已获容许扣除居所贷款利息。

- **住宅由夫妇联名拥有。他们的受雇工作入息均超过他们本身的个人免税额和居所贷款利息扣除的总和**

例 21

在 2005/06 年度，Y 先生和 Y 太太分别从受雇工作收取 300,000 元和 200,000 元的入息。他们各人可享有 100,000 元的基本免税额和已付的 50,000 元居所贷款利息扣除。（他们就联名拥有住宅支付的居所贷款利息总额为 160,000 元）。

		<u>Y 先生</u>		<u>Y 太太</u>
	元	元	元	元
受雇工作入息		300,000		200,000
减：居所贷款利息	50,000 *		50,000 *	
基本免税额	<u>100,000</u>	<u>150,000</u>	<u>100,000</u>	<u>150,000</u>
应课税入息实额		<u>150,000</u>		<u>50,000</u>

\* 扣除额只限于最高款额 100,000 元的一半

Y 先生和 Y 太太分别获容许扣除 50,000 元的居所贷款利息。由于他们均在一个课税年度获容许作出扣除，他们将个别收到有关可享有居所贷款利息扣除的剩余年数的通知。

- 住宅由夫妇联名拥有。他们均从受雇工作获取入息，不过，一方配偶的受雇工作入息少于居所贷款利息和个人免税额的总和。他们选择合并评税

例 22

Z 先生和 Z 太太于截至 2006 年 3 月 31 日止的年度分别从受雇工作收取 500,000 元和 120,000 元的入息。Z 先生只申索 100,000 元的基本免税额，而 Z 太太则同时申索 100,000 元的基本免税额和就她全权拥有的住宅的 70,000 元居所贷款利息扣除。因为 Z 太太的入息少于其基本免税额和居所贷款利息扣除的总和，所以 Z 先生和 Z 太太根据第 10(2)条就 2005/06 年度选择合并评税。

	元	元
Z 先生的入息		500,000
Z 太太的入息		<u>120,000</u>
合计应评税入息		620,000
减：居所贷款利息扣除	70,000	
已婚人士免税额	<u>200,000</u>	<u>270,000</u>
合计应课税入息实额		<u>350,000</u>

在计算 Z 太太在薪俸税项下的应课税入息实额时已扣除其居所贷款利息。她将获通知已获容许作出有关扣除。Z 先生没有提出申索，因此他在 2005/06 课税年度并未就居所贷款利息获得任何扣除。

## 个人入息课税

- 在以个人入息课税办法评税下，从单身人士的入息总额中扣除居所贷款利息 [第 42A(1)(a) 条]

### 例 23

在 2005/06 年度，A 先生以独资经营者的身分经营业务，其应评税利润为 300,000 元。他是一个住宅的唯一拥有人，而在整个年度该住宅全部用作其居住地方。他于截至 2006 年 3 月 31 日止的年度支付 180,000 元的居所贷款利息，并选择以个人入息课税办法接受评税。

	元	元
业务入息		300,000
减：居所贷款利息	100,000 *	
个人免税额	<u>100,000</u>	<u>200,000</u>
应课税入息实额		<u>100,000</u>

\* 扣除额只限于最高款额 100,000 元

A 先生将获通知已获容许扣除居所贷款利息。

- 在以个人入息课税办法评税下，从已婚人士的入息总额中扣除居所贷款利息 [第 42A(1)(b) 条]

### 例 24

在 2005/06 年度，B 先生从受雇工作收取应评税入息 300,000 元。他已婚，而 B 太太从其业务所得的应评税利润为 100,000 元，而所得租金入息为 50,000 元。B 太太同时全权拥有她和 B 先生所居住的住宅。她在该年度支付的居所贷款利息为 90,000 元。

	元	元
B 先生的入息总额		300,000
B 太太的入息总额	150,000	
减：居所贷款利息	<u>90,000</u>	<u>60,000</u>
共同入息总额		360,000
减：已婚人士免税额		<u>200,000</u>
应课税入息实额		<u>160,000</u>

B 太太将获通知已获容许扣除居所贷款利息。

- 一方配偶的入息总额少于其居所贷款利息和业务亏损的总和 [第 42(5)(a)(ii) 条]

例 25

在 2005/06 年度，C 先生从受雇工作收取应评税入息 300,000 元。他已婚，而 C 太太从其业务所招致的评定亏损为 30,000 元，而所得租金入息为 50,000 元。C 太太同时全权拥有她和 C 先生居住的住宅。她在该年度支付的居所贷款利息为 90,000 元。

	元	元	元	元
C 先生的入息总额			300,000	
减：C 太太的利息和 亏损的超出款额			<u>70,000</u> *	230,000
C 太太的入息总额		50,000		
减：居所贷款利息	90,000			
业务亏损	<u>30,000</u>	<u>120,000</u>		
		(70,000) *		<u>0</u>
共同入息总额				230,000
减：已婚人士免税额				<u>200,000</u>
应课税入息实额				<u>30,000</u>

\* C 太太的贷款利息和业务亏损的超出款额在 C 先生的入息中作出抵销。

C 太太将获通知已获容许扣除居所贷款利息。

- **配偶双方的入息总额少于其中一方的居所贷款利息和业务亏损的总和 [第 42(5)(a)(ii) 条]**

例 26

在 2005/06 年度，D 先生从受雇工作收取应评税入息实额 300,000 元。他已婚，而 D 太太从其业务所招致的评定亏损为 500,000 元，而所得租金入息为 50,000 元。D 太太同时全权拥有她和 D 先生居住的住宅。她在该年度支付居所贷款利息 90,000 元。

	元	元	元	元
D 先生的入息总额			300,000	
减：抵销部分 D 太太的利息和亏损的超出款额 <sup>(a)</sup>			<u>300,000</u>	0
D 太太的入息总额		50,000		
减：居所贷款利息 <sup>(b)</sup>	90,000			
业务亏损 <sup>(c)</sup>	<u>500,000</u>	<u>590,000</u>		<u>0</u>
[任何未获减免的扣除和亏损将在 D 先生的入息中作出抵销，见注 <sup>(a)</sup> ]				
共同入息总额				0
减：已婚人士免税额			<u>200,000</u>	
应课税入息实额				<u>0</u>
<u>D 太太的亏损表</u>				0
该年度的亏损				500,000
减：在 D 太太的入息中抵销的款额			0	
在 D 先生的入息中抵销的款额 (300,000 元 - 40,000 元)			<u>260,000</u>	<u>260,000</u>
D 太太结转的亏损 <sup>(c)</sup>				<u>240,000</u>

注

<sup>(a)</sup> 抵销仍未获减免的 40,000 元利息（即 90,000 元减去入息 50,000 元）和 500,000 元的亏损，不过，款额只限于 300,000 元的抵销总额。

<sup>(b)</sup> D 太太的居所贷款利息以下列次序抵销：

- 在 D 太太的入息总额中抵销	50,000 元
- 在 D 先生的入息总额中抵销 [第 42(5)(a)(ii) 条]	<u>40,000 元</u>
	<u>90,000 元</u>

D 太太将获通知已获容许扣除居所贷款利息总额 90,000 元。

<sup>(c)</sup> 未在 D 先生的入息中抵销的亏损余额，将结转及用以抵销 D 太太于其后课税年度的入息。