



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 14 号(修订本)

物业税

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 2005 年 2 月发出的指引。

税务局局长 朱鑫源

2011 年 3 月

# 税务条例释义及执行指引

## 第 14 号(修订本)

### 目录

	段数
引言	1
<b>物业税的征收</b>	
「拥有人」的涵义	3
「土地或 / 及建筑物」的涵义	6
「公用部分」的涵义	8
拥有权的改变	9
物业税的计算	11
<b>应评税值的确定</b>	
应评税值的涵义	12
不能追讨的代价	18
追讨收回的租金	19
<b>从应评税值扣除的项目</b>	
差饷	20
修葺及支出免税额	21
<b>宽减及豁免</b>	
第 25 条订明的税项抵销	23
第 5(2)(a)条订明的法团豁免	24
第 87 及 88 条订明的豁免	25
<b>物业出租等同一项业务</b>	26
<b>暂缴物业税</b>	28
<b>物业税报税表及评税通知书</b>	33
<b>物业拥有人的责任</b>	

提交报税表 - 第 51(1)条	35
须课税通知 - 第 51(2)条	36
停止作为拥有人的通知 - 第 51(6)条	37
更改地址通知 - 第 51(8)条	38
备存足够的租金纪录 - 第 51D 条	39
豁免情况改变的通知 - 第 5(2)(c)条	40
联权拥有人或分权拥有人的责任 - 第 56A 条	41
建筑物的公用部分作出租用途	43

## 引言

本执行指引最初于 1983 年 12 月发出，于 2005 年 2 月作出更新，旨在协助物业拥有人了解及遵行他们的税务责任。这次修订是为反映自 2010 年 2 月起就土地或楼宇公用部分「拥有人」的定义所作的修改。

2. 《2010 年税务(修订)(第 2 号)条例》修订了《税务条例》第 2 条中「拥有人」的定义，把业主立案法团确认为公用部分的拥有人，并扩阔至包括收取大厦公用部分租金的人士(例如大厦管理公司)。同时加入「公用部分」的定义。本局一直认为业主立案法团是楼宇公用部分的拥有人，须为该大厦申报公用部分的租金收入和缴税。修订案为此惯例提供清晰的法例支持。它同时授予业主立案法团和收取公用部分租金的人等同拥有人的税务责任。

## 物业税的征收

### *「拥有人」的涵义*

3. 物业税是《税务条例》第 5(1)条订明的税项，须向拥有座落在香港的任何土地或 / 及建筑物的拥有人征收，每年按该土地或 / 及建筑物的应评税净值，以标准税率计算。

4. 根据《税务条例》第 2 条的定义，任何土地或 / 及建筑物的「拥有人」包括一

- (a) 持有获政府直接批出的土地或建筑物或土地连建筑物的人。在一般情况下，「拥有人」基本上指名宇已登记在土地注册处的人；
- (b) 实益拥有人；
- (c) 终身权益拥有人；
- (d) 按揭人；
- (e) 管有承接人；

- (f) 拥有相逆土地业权并就该土地上的建筑物或其他构筑物收取租金的人；
- (g) 为了购买土地或建筑物或土地连建筑物，向根据《合作社条例》《香港法例第 33 章》注册的合作社付款的人；
- (h) 在须缴地租或其他年费的情况下持有土地或建筑物或土地连建筑物的人；
- (i) (就公用部分而言)根据《建筑物管理条例》《香港法例第 344 章》第 8 条注册的法团，或单独或与他人共同为其本人或代他人就任何公用部分的使用权收取金钱或金钱等值的代价的人；及
- (j) 拥有人的遗产的遗嘱执行人。

5. 这条对「拥有人」所下的定义，只胪列一部分涵义，绝不可限制该词的一般涵义。

### **「土地或／及建筑物」的涵义**

6. 「土地或建筑物或土地连建筑物」在通常情况下具有一般涵义。《税务条例》第 7A 条把涵义引伸至包括「码头、货运码头及其他构筑物」。构筑物的一些例子有：墙壁、水坝、广告招牌、灯箱、油站等。这亦包括建筑物内的公用部分，见下文第 8 段。

7. 除了为考虑第 5(2)条订明的税项豁免外[见第 23 段]，「建筑物」应包括建筑物的任何部分。

### **「公用部分」的涵义**

8. 根据《税务条例》第 2 条的定义，「公用部分」就土地或建筑物或土地连建筑物而言—

- (a) 指该土地或建筑物或土地连建筑物的整体，但不包括在土地注册处注册的文书所指明或指定专供某拥有人使用、占用或享用的部分；及

- (b) 包括《建筑物管理条例》《香港法例第 344 章》附表 1 指明的建筑物部分((a)段所述的文书如此指明或指定者除外)。

### **拥有权的改变**

9. 由于物业税是向物业拥有人征收的，因此遇有物业转让，便须找出物业拥有权改变的日期，以确定新旧拥有人各自应缴的物业税税款。

10. 大部分物业交易，都是由买方与卖方订立物业买卖合同开始。物业的管有权及业权，会在较后日期当买卖完成时，借着转让契或其他转易文书转移给买方。从技术层面来说，由签订买卖合同日期起至交易完成期间，出现了双重拥有权：卖方既是物业在法律上的拥有人，而买方在订立买卖合同，并缴付部分买价作为订金后，也成为物业在衡平法上的拥有人。买卖双方一般会在买卖合同条款内确定物业租金收入享有权的转移日期。就物业税而言，有权收取租金的一方，就须缴纳物业税。

### **物业税的计算**

11. 物业税是按土地或 / 及建筑物的应评税净值以标准税率征收。应评税净值的计算方法如下—

<b>《税务条例》 的有关条文</b>		<b>元</b>
第 5B(2)条	就物业使用权应收的代价	A
第 7C(2)条	加：追讨收回的租金	<u>B</u>
		C
第 7C(1)及(3)条	减：不能追讨的租金	<u>(D)</u>
	<b>应评税值</b>	E
第 5(1A)(b)(i)条	减：拥有人缴付的差饷*	<u>(F)</u>
		G
第 5(1A)(b)(ii)条	减：「G」的 20%作为修葺及支出方面的标准免税额	<u>(H)</u>
	<b>应评税净值</b>	<u>I</u>

\* 不包括地税(见第 20 段)

## 应评税值的确定

### 应评税值的涵义

12. 第 5B(2)条订明，物业在每个课税年度的应评税值，须是就有关土地或建筑物或土地连建筑物的使用权而付出的代价，而该代价是指在有关年度内付给拥有人或按拥有人的命令或为拥有人的利益而付出的金钱或金钱等值。需要计算入应评税值之内的已收或应收款项有以下例子—

- (a) 租金；
- (b) 为楼宇的使用权而支付的许可证费用；
- (c) 整笔顶手费；
- (d) 支付予拥有人的服务费、管理费等；及
- (e) 由住客支付属于拥有人的开支(如修理费)。

13. 租约超过一年而整笔支付的顶手费，可在租约期内或由租约开始日期起计 3 年内(以较短者为准)，按月平均摊分。

#### 14. 举例一

某租约为期 5 年，由 2006 年 6 月 1 日开始直至 2011 年 5 月 31 日终止。纳税人在 2006 年 3 月 31 日收取了顶手费 60,000 元。

该笔顶手费须分 3 年摊分以课缴物业税，由 2006 年 6 月 1 日至 2009 年 5 月 31 日，详情如下—

课税年度	应评税值
2006/07	60,000 元 x 10/36 = 16,667 元
2007/08	60,000 元 x 12/36 = 20,000 元
2008/09	60,000 元 x 12/36 = 20,000 元
2009/10	60,000 元 x 2/36 = <u>3,333 元</u>
	<u>60,000 元</u>

15. 第 5B(6)条明确地把在提供与物业使用权有关连的服务或利益方面须付出的任何款项列为代价。因此，如业主租出整幢建筑物给不同租客，并向建筑物内所有租客提供管理服务，在确定有关物业的应评税值时，租客支付给业主的管理费便应计算在内。

16. 不过，如租约订明租客须负责缴付管理费，即使管理费是经业主缴付，所缴付的费用也不应计入有关物业的使用权须付代价之内。如管理费是经业主缴付，业主只作为租客的代理人。

17. 如租约没有提及哪一方负责缴付管理费，但**事实证明**，业主习惯从每月向租客所收取的整笔款项中，缴付管理费给管理服务提供者，并且无权向租客申索付还，则有关物业的使用权须付代价，只应计算业主所收取的款项净额(经扣减所缴付的管理费)。这个情况假定了各方的合约责任与上文第 16 段所述相同。

### ***不能追讨的代价***

18. 第 7C(1)条订明，在确定应评税值时，任何须在 1983 年 4 月 1 日或其后付出的物业相关代价，如获证明并经评税主任接纳为在任何课税年度内不能追讨的款项后，便可在该课税年度内扣除。如该年度的应评税值不足以扣除该不能追讨的款额，根据第 7C(3)条，余数须在最近期而有关的应评税值又足够供扣除的一个课税年度内扣除。任何申索扣除不能追讨的代价，均须提供证明文件作为支持。

### ***追讨收回的租金***

19. 先前因不能追讨而予以扣除的任何款额如已追讨收回，应在追讨收回的年度计算入应评税值。

## 从应评税值扣除的项目

### *差饷*

20. 凡拥有人同意缴付物业的差饷，该拥有人所缴付的差饷可从应评税值中扣除[第 5(1A)条]。不过，1997 年 7 月 1 日之后某些物业的应缴地税则不可扣除。

### *修葺及支出免税额*

21. 在确定应评税净值时，可扣除修葺及支出方面的特殊免税额。该免税额为物业应评税值的 20%，而物业应评税值是

- (a) 包括第 19 段所述追讨收回的租金(如有的话)；及
- (b) 已扣除第 18 及 20 段所述不能追讨的代价及差饷(如有的话)。

22. 这个免税额不论拥有人所招致的实际开支金额是多少都会给予。有关的百分率可由立法会藉决议修订[第 5(1B)条]。

## 宽减及豁免

### *第 25 条订明的税项抵销*

23. 凡任何人在香港经营某行业、专业或业务，而该人拥有并使用物业，则任何课税年度须缴付的物业税，可用来抵销同一课税年度须缴付的利得税，惟一

- (a) 得自该物业的利润须是经营该行业、专业或业务所得的利润的一部分；或
- (b) 该物业须由该拥有人占用或使用以产生应课利得税的利润。

### *第 5(2)(a)条订明的法团豁免*

24. 第 5(2)(a)条订明，任何法团如根据第 25 条有权获抵销物业税，而该物业税如非根据第 5(2)(a)条获豁免即须由该法团缴付者，则该法团可获豁免其所拥有的物业之物业税。

## 第 87 及 88 条订明的豁免

25. 根据《税务条例》第 87 条的规定，行政长官会同行政会议可豁免任何人、办事处或机构缴付应征收的物业税款的全部或任何部分。第 88 条订明，任何属公共性质的慈善机构或信托，均获豁免缴纳物业税。

## 物业出租等同一项业务

26. 根据定义，任何法团将处所出租或分租，以及法团以外的任何人将处所分租，都等同营运一项业务[第 2 条]。因此，由此而产生的租金收入须课利得税。

27. 至于在其他情况下，物业出租是否等同一项业务，则须按「业务」一词的一般涵义及概念予以考虑。虽然这是个关乎于事实的问题，须按个别情况来决定，但本局认为，下列情况都强烈显示业务的存在—

- (a) 出租的物业数目相当多，拥有人聘请了一些员工处理租务及租客的事宜；
- (b) 物业属特殊类别，例如舞厅、戏院或酒楼，而业主提供了额外服务，例如业主是舞厅、戏院或酒楼的持牌人(见 *Louis Kwan-nang KWONG & Carlos Kwok-nang KWONG v. CIR, 2 HKTC 541*);
- (c) 物业买卖商将处所出租：租金应被视为物业买卖业务的收入；或
- (d) 某生意或业务附带出租物业，因此后者亦成为前者的一部分，情形就好象一个拥有物业的商人，把物业的一部分用作经营业务，并出租非即时需要的其余部分。

## 暂缴物业税

28. 凡应课物业税的人(即任何土地及 / 或建筑物的拥有人), 均须缴付暂缴物业税。任何课税年度的暂缴物业税, 须参照上一年度的应评税净值而按标准税率缴付, 并会用以支付该年度已确定的最后应课物业税, 所余税款会用来支付下一年度的暂缴税; 而未用完的税款会退还给纳税人。

29. 第 63M(2)及(3)条规定, 如上一年度的应评税值是按少于 1 年的期间计算, 本年度的暂缴物业税可以评估方法评定; 如任何人在任何年度开始须缴付物业税, 则该年度及下一年度的暂缴物业税也可以评估方法评定。

30. 暂缴税缴税通知书可单独向有法律责任缴付该暂缴税的人发出, 或包括在物业税评税通知书内, 并注明由局长指定的缴税日期。

31. 纳税人可根据下文第 32 段所列的任何理由, 以书面申请缓缴全部或部分应缴的暂缴税。申请必须在下列限期(两者以较迟者为准)前送达局长—

- (a) 该暂缴税的缴税日期前 28 天; 或
- (b) 发出缴付暂缴税的通知书日期后 14 天。

32. 缓缴的理由包括—

- (a) 在该课税年度的应评税值, 少于或相当可能少于该课税年度的上一年度的应评税值的 90%, 或少于或相当可能少于暂缴物业税的评估应评税值的 90%;
- (b) 该应课税人士已停止是、或在该课税年度结束前将停止是土地及 / 或建筑物的拥有人, 而该课税年度的有关应评税值, 少于或相当可能少于暂缴物业税的应评税值;

- (c) 该应课税人士已选择就该课税年度以个人入息课税办法接受评税,而该个人入息课税办法相当可能减少其缴税的法律责任; 或
- (d) 该应课税人士已就该课税年度的上一年度物业税评税提出有效的反对。

## 物业税报税表及评税通知书

33. 税务局采用个别人士综合报税表制度。物业收入须按物业拥有权的类别, 以下列方式申报:

- (a) 个别人士全权拥有的物业—
  - (i) 所有这类物业的详情, 应申报在报税表 - 个别人士(BIR 60)内。该报税表会按有关物业拥有人的个人税务档案发出。
  - (ii) 本局会对个别物业拥有人的所有全权拥有物业作出综合物业税评税。
- (b) 个别人士非全权拥有的物业—
  - (i) 每个物业的详情, 应各自申报在有关物业的报税表(BIR 57 或 BIR 58)内。税务局会按物业的相应档案向拥有人发出报税表。
  - (ii) 本局会对拥有人或共同拥有人[联权拥有人及分权拥有人]就每个物业作出物业税评税。

34. 就某些由个别人士联权拥有或共同拥有的物业, 本局会向拥有人发出简单的通知信代替报税表, 以覆查其应否课税, 并提醒他们履行须课税通知的责任[见第 36 段]。如该物业没有出租, 就无须回复该通知信。如该物业已出租, 拥有人只须在回条部分(「出租通知」)写明租约开始日期后将通知信交回本局。本局会就出租年度发出物业税报税表以供填报。

## 物业拥有人的责任

### **提交报税表 - 第51(1)条**

35. 物业拥有人有责任填妥根据第 51(1)条向他们发出的报税表，并在报税表规定的时限内(通常是报税表发出日期起计一个月)交回税务局。即使有关物业是由拥有人或任何其他人无须付出代价而占用，拥有人仍须遵照第 51(1)条的规定填写报税表。

### **须课税通知 - 第51(2)条**

36. 就任何课税年度应课物业税但没有收到报税表的人士，须在该课税年度结束后 4 个月内(例如：就 2009/10 课税年度而言，即在 2010 年 7 月 31 日或之前)，以书面通知税务局局长表示其本人须就该课税年度课税。

### **停止作为拥有人的通知 - 第51(6)条**

37. 如物业拥有权因出售或转让而有所改变，卖方或转让人须在出售或转让完成后一个月内，将上述改变以书面通知本局。

### **更改地址通知 - 第51(8)条**

38. 应课物业税的人士如更改其地址，须于一个月内将更改的详情以书面通知税务局局长。

### **备存足够的租金纪录 - 第51D 条**

39. 所有物业拥有人须备存足够的收租纪录，例如租约及租单副本，以便本局能易于确定其税务责任。这些纪录应保留为期最少 7 年。

### **豁免情况改变的通知 - 第5(2)(c)条**

40. 如拥有者是根据第 5(2)(a)条获豁免物业税的法团，在该物业的拥有权或用途有所改变时，或对此项豁免有影响的任何其他情况有所改变时，该拥有人须于事后 30 天内将该项改变以书面通知局长。

## **联权拥有人或分权拥有人的责任 - 第56A条**

41. 凡有二人或多于二人是任何物业的联权拥有人或分权拥有人，每一个拥有人的身分都好象是唯一拥有人一样，须负责作出根据该条例规定作出的所有作为，包括提交报税表及缴交税款[第56A(1)条]。此外，这项条文并不免除任何人根据本条例须承担的任何义务，亦不影响联权拥有人或分权拥有人各自之间的任何权利或义务[第56A(2)条]。

42. 如任何人缴付了物业税，而该人若非因第56A(1)条即无法律责任缴付该物业税，则该人可向有法律责任缴付该物业税的人追讨该税款[第56A(3)条]。

## **建筑物的公用部分作出租用途**

43. 建筑物的公用部分(例如建筑物的侧铺、车位、外墙、天台等)一般属于建筑物各拥有人共同拥有。如任何公用部分已出租，所得租金收入须课缴物业税。拥有人有责任申报租金收入和缴税。如拥有人未有收到有关出租公用部分的物业税报税表，须以书面通知局长。

44. 税务上诉委员会在*税务上诉案例编号 D80/02*中，裁定一幢建筑物某个住宅单位的个别拥有人，是该建筑物的停车位的共同拥有人，因此第56A条对他适用。虽然上诉人辩称如要第56A条适用，就须有一文书，列出所有现时或曾经是有关停车位的共同拥有人，但委员会对此论点并不认同。此外，上述裁决据称会对有关的个别拥有人造成困难，但委员会认为这并不相关，也不会影响对第56A条的诠释。

45. 另一宗案例的大厦业主根据《建筑物管理条例》《香港法例第344章》成立法团，该建筑物公用部分的权利、权力、特权及责任，须由业主立案法团而非业主本人行使及执行；且业主所负有的与该建筑物公用部分有关的法律责任，亦须针对该业主立案法团而非业主执行。该业主立案法团被裁定为该建筑物公用部分的拥有人，并且须课物业税[见*税务上诉案例编号 D27/98*]。

46. 就建筑物公用部分而言，业主立案法团和就公用部分的使用权收取收益的人(例如大厦管理公司)，已纳入《税务条例》第 2 条中「拥有人」的定义内。他们须履行上文所述物业拥有人肩负的一切税务责任。

47. 在一般情况下，税务局会就公用部分向业主立案法团发出物业税报税表和评税通知书。若大厦管理公司负责收取公用部分的租金，本局会向其发出评税或追收税款通知书。适当时，本局亦会向个别业主作出评税。