

附註及說明 — BIR57 表格

以下附註就如何填寫報稅表提供資料及指引。如需進一步資料，請瀏覽稅務局網頁（網址：www.ird.gov.hk）；致電 187 8055；致函（香港郵政總局郵箱 132 號）或傳真（2519 6896）予評稅主任，註明你的檔案號碼及日間聯絡電話號碼。

附註 1 擁有人

- (a) 根據《稅務條例》（第 112 章）第 2 條的定義，任何土地或建築物或土地連建築物的「擁有人」包括：—
- 持有獲政府直接批出的土地或建築物或土地連建築物的人（在一般情況下，「擁有人」基本上指名字已登記在土地註冊處的人）；
 - 實益擁有人；
 - 終身權益擁有人；
 - 按揭人；
 - 管有承按人；
 - 擁有相連土地業權並就該土地上的建築物或其他構築物收取租金的人；
 - 為了購買土地或建築物或土地連建築物，向根據《合作社條例》（第 33 章）註冊的合作社付款的人；
 - 在須繳地租或其他年費的條件下持有土地或建築物或土地連建築物的人；
 - （就公用部分而言）根據《建築物管理條例》（第 344 章）第 8 條註冊的法團，或單獨或與他人共同為其本人或代他人就任何公用部分的使用權收取金錢或金錢等值的代價的人；及
 - 擁有人的遺產的遺囑執行人（「遺囑執行人」指任何遺囑執行人、遺產管理人或管理死者遺產的其他人，並包括根據信託創立人最後遺囑所設立的信託而行事的受託人）。
- (b) 如任何土地或／及建築物有兩位或以上聯權擁有人或分權擁有人，則根據《土地註冊條例》（第 128 章）在土地註冊處註冊的任何契據、轉易契、遺囑、裁決書或其他書面文據上列為聯權或分權擁有人的人士，均須負責辦理《稅務條例》規定唯一擁有人所須辦妥的一切事務。
- (c) 此報稅表可由其中一名擁有人填寫及簽署。如擁有人不能書寫，請在有見證人（須年滿 18 歲）的情況下，以印章、手指模或標記作簽署。該見證人須在旁簽署並寫下姓名及香港身分證號碼，以確認報稅表由擁有人提供。
- (d) 倘擁有人為一名非居住於香港的人士，則其代理人須填寫及簽署此報稅表。一名非居住於香港的人士的「代理人」包括：—
- (i) 該名人士在香港的代理人、受權人、代理商、接管人或經理人；及
 - (ii) 任何在香港的人士，而他替該人士收取於香港產生或得自香港的利潤或入息者。
- 擁有人須提交一份已簽署的通知書，列明代理人的詳情，包括：名稱、香港身分證號碼／商業登記號碼、通訊地址，以及開始和停止成為代理人的日期（如知悉）。
- (e) 如擁有人為香港身分證持有人，請按證上所示填寫中英文姓名。若擁有人沒有香港身分證，請填寫護照上所示的姓名，並於「香港身分證號碼」一欄敘明國籍及護照號碼。

附註 2 「年度」一詞指印於報稅表首頁的課稅年度。課稅年度由每年 4 月 1 日起至下一年的 3 月 31 日止。報稅表內須填報的物業收入包括該年度內全年的物業收入。例如，倘報稅表首頁印的是 2024/25 課稅年度，則你須填報由 2024 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日的物業收入總額。如你在該年度開始出租物業，應填報由開始日期至 3 月 31 日的物業收入；如你在該年度內終止出租物業，則應填報由 4 月 1 日至終止日期的物業收入。

附註 3 應評稅淨值及物業稅的計算

凡在香港擁有物業的擁有人，其從物業所得的收入均須徵收物業稅。

- (a) 「出租收入」包括：—
- 已收或應收的租金總額；
 - 為樓宇使用權而支付的許可證費用；
 - 向擁有人支付的服務費、管理費 [如租約訂明租客須負責繳付管理費，經業主所繳付的費用不會計入出租收入之內]；
 - 由住客支付的擁有人開支，如修理費及物業稅等；
 - 曾作不能追回租金扣除而現已收回的款額；及
 - 整筆頂手費（凡屬超過 1 年期的租約而已收或應收整筆頂手費，如租約不超過 3 年，應以租約期間按月平均分攤該款額；如租約超過 3 年，則以 3 年期間按月分攤。如有此類已收或應收頂手費，則須於報稅表中列明在有關年度內按月分攤的款額）。
- (b) 扣除額：—
- (i) 只有擁有人同意繳付及已支付的差餉和不能追回的租金才可申請扣除。不能追回的租金指在此報稅表填報或以前曾填報而於本年度內確定為不能追回的租金。請注意，已用租約按金抵銷的欠租部分不可視為不能追回的租金。
 - (ii) 擁有人可獲 20% 作為法定的修葺及支出方面的免稅額，本局在評稅時會自動作出扣減。實際開支如地租、管理費、裝修費或翻新費都是不能扣除的。香港某些物業須視乎情況由續租當日或 1997 年 7 月 1 日起按季繳付地租，並連同差餉一起徵收。請注意，在計算物業稅時，你只可就已繳納的差餉申請扣減，該款額不應包括地租。
- (c) 有關年度（例如 2024/25）的應繳物業稅數額及隨後年度（例如 2025/26）的暫繳稅數額是按物業的應評稅淨值，以標準稅率（2019/20 至 2025/26 年度為 15%）計算的。任何以前所徵收有關該年度（例如 2024/25）的暫繳稅都會在你於該年度（例如 2024/25）所須繳交的最後稅款及下一年度（例如 2025/26）所須繳交的暫繳稅款中得到抵銷。但倘一擁有人就有關課稅年度選擇個人入息課稅（請參閱下述附註 5），他／她份內的應評稅淨值須與其他利潤／入息合併計算，而稅務局將向該擁有人發出 1 份個人入息課稅的繳稅通知書。
- (d) 「應評稅淨值」是指出租收入減去不能被追回的租金後，再減去由擁有人繳交的差餉，及前述餘額的 20% 作為法定的修葺及支出方面的免稅額後的淨值。

附註 4 如有物業在該課稅年度沒有出租以收取租金，本局日後可能不會每年發出物業稅報稅表。若擁有人有任何課稅年度收取租金，而未有收到報稅表，則須在有關課稅年度的基期終結後之 4 個月內（如屬 2024/25 課稅年度，即在 2025 年 7 月 31 日或之前），以書面通知本局，並敘明有關物業的檔案號碼及租務詳情。不遵照《稅務條例》辦理，有可能被檢控及罰款。

附註 5 個人入息課稅

- (a) 任何個別人士如符合下列 (b) 段的資格均可選擇將他／她的總收入以個人入息課稅方式評稅，在計算應繳稅款時可享有適用於薪俸稅的免稅額及稅率。在個人入息課稅項下，就為產生租金收入而借貸的款項所應付的利息亦可獲扣除。
- (b) 申請人須年滿 18 歲，或年滿 18 歲而父母雙亡；及屬通常居住於香港或屬臨時居民。【「通常居住於香港」的個人，是指他／她為明確的目的（例如教育、業務、就業或家庭等），自願選擇居於香港，並持續居於此地。除不論時間長短的暫時性或偶爾性的離開外，該人是慣常及正常地在香港居住，以香港作為他／她日常生活的地方，並以香港社會一般成員身分在這裏生活。「臨時居民」指個人在作出選擇的課稅年度內，在香港逗留超過 180 天，或在兩個連續的課稅年度（其中一個是作出選擇的課稅年度）內，在香港逗留超過 300 天。】
- (c) 如屬已婚而申請人及其配偶或任何一方有資格選擇個人入息課稅，且兩人均擁有根據《稅務條例》須予評稅的入息；則申請人可與其配偶共同選擇以個人入息課稅方式評稅。如申請人及其配偶是以合併方式評定薪俸稅，除非申請人與其配偶共同選擇以個人入息課稅方式評稅，否則申請人不可以選擇個人入息課稅。
（就 2017/18 或之前的課稅年度，已婚人士如要選擇以個人入息課稅方法計稅，則必須與其配偶一同申請。申請人的入息總額須與其配偶的入息總額合併計算，然後評稅。）
- (d) 任何人士選擇以個人入息課稅辦法計稅，須於有關課稅年度終結後兩年內，或於該課稅年度內構成個人入息總額一部分的有關收入或利潤的評稅成為最終及決定性後 1 個月內以特定的表格提出申請，兩項期限中以較後者為準。
- (e) 如擁有人沒有香港身分證，請填寫其護照號碼。

附註 6 罪行及罰則

《稅務條例》規定對犯有下列事項的人士施以重罰：—

- (a) 不遵照通知書的規定填交報稅表而無合理辯解；
- (b) 填報不確資料而無合理辯解；
- (c) 虛報資料意圖逃稅；
- (d) 停止擁有物業而不通知本局且無合理辯解；
- (e) 不備存足夠的出租收入紀錄而無合理辯解；或
- (f) 地址變更而不通知本局且無合理辯解。

逃稅是一項刑事罪行，最高刑罰是罰款 \$50,000，另加相等於少徵稅款三倍的罰款及可判處監禁 3 年。

收集個人資料聲明

你必須提供報稅表所要求的個人資料。如你違反相關法例規定，你或須面對本局專責執行的法例所規定的刑罰和法律行動。此外，若你不提供所需資料，你的申請／要求／通知將不獲受理。本局會把你提供的資料，用於施行本局專責執行的法例。本局並可在法律授權或准許的情況下，向任何其他人士或機構披露／轉移該等資料的任何或全部內容。你有權要求查閱及改正你的個人資料，但屬《個人資料（私隱）條例》豁免披露的情況除外。如欲查閱或改正個人資料，請致函評稅主任（地址為香港郵政總局郵箱 132 號），同時請註明你於本局的檔案號碼。