

物業稅簡介(一)

如何徵收物業稅

業主怎樣在報稅表內填報

租金收入

前言

如果你是全權、聯權或分權物業的業主，PAM 54(c)「物業稅簡介(一)」和 PAM 55(c)「物業稅簡介(二)」會幫助你解答一些有關物業稅的問題。

為簡潔清晰起見，上述單張闡釋範圍不包括有限公司、團體、會社、協會、大廈業主立案法團或獨立物業發展商/物業炒家的租金收入如何課稅。

物業稅的徵收

物業稅是向物業擁有人(業主)徵收的稅項。每個課稅年度的物業稅是按物業的應評稅淨值，以標準稅率計算。

如除了租金，業主並無其他收益，年租就是應評稅值。所有應收及已收的租金都要納入應評稅值內計算稅款。

倘有任何部分的應收租金成為壞帳，業主可在壞帳當年申索扣除。業主日後收回壞帳時，須將款項作為收回年度的收入申報在報稅表上，並繳納物業稅。

如由租客付差餉，應評稅值減去兩成年租(當為修葺和支出的標準免稅額)，餘額就是應評稅淨值。

如業主須付差餉，評稅時先減已付差餉，然後才減兩成的餘額當修葺和支出的標準免稅額，以計算出應評稅淨值。

課稅年度是由每年的4月1日至翌年的3月31日。例如2017/18課稅年度即是由2017年4月1日起至2018年3月31日止的12個月。

根據《稅務條例》，每位聯權或分權擁有物業的業主均有責任在報稅表上申報租金收入和繳納物業稅，責任與一位擁有全權物業業主承擔的基本相同。

應用那一款報稅表填報租金收入？

全權擁有物業的業主應將租金收入申報在他/她的個別人士報稅表(BIR60)上。

聯權或分權擁有物業的租金收入可由任何一位業主申報在物業稅報稅表(BIR57)上。

業主應注意的事項

由於業主已享有兩成的標準免稅額，便不能再提出扣減實際支出。因此地租、樓宇裝修費、收租費、大廈管理費、保險費和按揭貸款利息一律不獲扣減。

有資格並已選擇以個人入息課稅方法計稅的業主才可在計算個人入息課稅時，申索扣減他為購買物業而支付的按揭貸款利息。

除了租金外，一切為換取物業使用權而付予業主的代價均須包括在應評稅值內，包括租約頂手費(即在簽租約時租客付給業主的整筆款項)。不過，業主不應在報稅表上填報租客付給他的按金，因為按金並非租金收入。

法例規定頂手費可攤分至最多36個月來計稅。

《稅務條例》規定以下的情況可招致重罰：

- ◆ 在你須納稅但沒有收到報稅表的情況下，沒有在限期內通知稅務局你須納稅；
- ◆ 沒有呈交報稅表；
- ◆ 過期呈交報稅表；或/以及
- ◆ 呈交不正確的報稅表。

常見的問題及有關答案

問1 我的物業在2017年7月1日租出，每月租金是\$30,000。截至2018年3月底，我支付了三季差餉，合共\$12,000。2017/18年度我須繳付多少物業稅？

	\$
9個月租金 (\$30,000 x 9)	270,000
減：業主支付的差餉	<u>12,000</u>
	258,000
減：20%修葺及支出的標準免稅額	<u>51,600</u>
應評稅淨值	<u><u>206,400</u></u>
 2017/18年度物業稅按15%徵收	 <u><u>30,960</u></u>

問2 我是否須要繳納2018/19年度暫繳物業稅？

你須繳納暫繳物業稅。稅務局寄給你的繳納稅款通知書將包括以下兩部分：

	\$
2017/18年度物業稅	30,960
2018/19年度暫繳物業稅	<u>41,280</u>
應繳稅款總額	<u><u>72,240</u></u>

2018/19年度的暫繳物業稅是按2017/18年度的應評稅淨值計算，但會推算至十二個月，方法如下：

	\$
估計全年的應評稅淨值	<u>275,200</u>
(\$206,400 x 12/9)	
2018/19年度暫繳物業稅按15%徵收	<u><u>41,280</u></u>

問3 我怎樣可以得到稅務寬減以及按累進稅率計算稅款？

如果你有資格並已選擇以個人入息課稅方法計稅，便可獲得稅務寬減和按累進稅率計稅。

按個人入息課稅方法計稅，如你沒有其他入息，應繳稅款會由\$30,960減至\$739。計算方法如下：

2017/18課稅年度

	\$
應評稅淨值	<u>206,400</u>
減：基本免稅額	<u>132,000</u>
	<u>74,400</u>
應繳稅款 - (以累進方式計算)	2,958
減： 75%稅款寬減(上限\$30,000)	<u>2,219</u>
按個人入息課稅方法計算的應繳稅款	<u>739</u>

再者，如你已選擇在2017/18年度以個人入息課稅方法計稅，在大多數情況下，本局將不會向你徵收2018/19年度暫繳物業稅。

問4 如果我在收到物業稅評稅後發覺應評稅淨值和應繳稅款均不正確，應怎樣辦？

- (1) 你必須於評稅通知書發出日期後一個月內以書面向稅務局提出反對，並清楚敘明反對該評稅的理由。
- (2) 你應找出應評稅淨值不正確的原因。如果評定的應評稅淨值是按照《稅務條例》第59(3)條所作的估計評稅，你必須將一份填妥的報稅表連同反對書一併提交。
- (3) 如果你想選擇以個人入息課稅方法計稅並符合申請資格，你應翻查你的報稅表以確保你已提出有效的個人入息課稅申請。
- (4) 你提出的反對需時處理，在等候結果期間，你應按照稅單或評稅主任的繳稅指示繳交全部稅款或部分稅款。

問5 我是全權物業業主，符合資格申請個人入息課稅，直至2018年3月31日的12個月期間，我的總入息(包括應評稅淨值)超過我的免稅額。我未有收到報稅表。
請問我是否須要通知稅務局？

你須告知稅務局。如果你在任何一個課稅年度須為賺取的收入納稅，法例規定，除非你已經收到由稅務局發出的報稅表，你必須在下一個課稅年度的7月31日或之前，以書面通知稅務局局長你須納稅。

如果你在2018年7月初仍沒有收到報稅表，你應填交「物業出租通知書」(表格IR6129)或來信通知稅務局。

問6 如果我的租約協議書已在印花稅署加蓋印花，我是不是已經通知了稅務局我須繳納稅款？

不是。為租約蓋印花只能符合《印花稅條例》的法定要求。但《稅務條例》規定你告知稅務局局長你須納稅的責任仍未履行。

問7 我和女兒住在我們聯名擁有的物業已5年。我曾在稅務局2017年6月發給我們的物業稅報稅表(BIR57)內申報「沒有」租金收入。我們隨後在2017年10月將物業出租。
請問我們是否須要通知稅務局我們已開始收租？

是，你們須要通知稅務局。你們可以填交「物業出租通知書」(表格IR6129)或來信提供有關收入詳情。

你和你的女兒將會收到一份2017/18課稅年度的物業稅報稅表(BIR57)。你們必須在限期前提交填妥的報稅表，如你們選擇按個人入息課稅方法計稅，應列明在該報稅表上。

稍後，你和你的女兒可能須要各自填交2017/18課稅年度的個別人士報稅表(BIR60)。

問8 家父、家母和我聯權擁有物業。家父於2017年底去世。請問我們應怎樣申報租金收入？

你的父親死後，他所佔的業權會自動轉給你的母親和你。由於涉及新舊業權(舊業權是3位業主而新業權是2位業主)，本局會開立一新物業稅檔案給尚存業主。[另一單張PAM49(c)「遺囑執行人應怎樣為已故納稅人填報生前收入並應怎樣填報其物業租金收入」為你說明已故業主的稅務事宜應怎樣辦理。]

問9 我是否需要保存租務紀錄？

是，法例要求你必須備存足夠的租務紀錄，該紀錄須保留7年，以便物業的應評稅值能易於確定。

我們建議你保留租約協議、以及有關更改租約條款和追討欠交租金等文件。

更多稅務資料及協助

你可

- (a) 瀏覽本局網頁，網址是：www.ird.gov.hk；
- (b) 致電本局諮詢中心(187 8055)；
- (c) 親臨香港灣仔告士打道5號稅務大樓1樓稅務局諮詢中心；或
- (d) 索取有關單張PAM 55(c)「物業稅簡介(二)」和PAM 37(c)「個人入息課稅簡介」作參考。

PAM 54(c)

二零一八年六月