

## 物業稅簡介(二)

扣除物業按揭貸款利息

和免稅額

申請緩繳暫繳物業稅

## 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。

## 常見的問題及有關答案

**問1 我須以按揭貸款購買我的全權物業。我付出的按揭貸款利息怎樣從我的租金收入中扣減？**

**選擇個人入息課稅能否為我帶來稅務寬減？**

如果你的租金收入按標準稅率繳納物業稅，只可扣減你繳交的差餉和相等於兩成的修葺及支出免稅額，但不能扣減按揭貸款利息。

業主必須選擇個人入息課稅，才可申索扣除按揭貸款利息。不過，扣除的上限為有關物業的應評稅淨值。

你如不是通常在香港居住，很可能沒有資格選擇個人入息課稅。

概括來說，選擇個人入息課稅必須符合以下條件：

**2017/18或之前的課稅年度：**

任何個人在有關課稅年度符合下述條件，便可以選擇個人入息課稅：

- (1) 年滿 18 歲或以上，或未滿 18 歲而父母雙亡；及
- (2) 通常居住於香港或屬香港臨時居民，或如屬已婚，其配偶通常居住於香港或屬香港臨時居民。

**自2018/19課稅年度起：**

任何個人在有關課稅年度符合下述條件，便可以選擇個人入息課稅：

- (1) 年滿 18 歲或以上，或未滿 18 歲而父母雙亡；及
- (2) 通常居住於香港或屬香港臨時居民。

個人入息課稅會合併所有應課稅收入，即是把薪俸收入、業務利潤和物業收入加起來，減去免稅額等，然後按累進稅率計算稅款。

選擇以個人入息課稅方法計稅通常可以減少應繳稅款 – 請參看以下的例一和例二，但例三則說明這種計稅方法不能令所有納稅人受惠。

## 例一

陳女士將她的全權物業以月租\$30,000出租。她的租客在2018年3月失蹤。

租客沒有支付2017年12月至2018年3月的租金，故此部分欠租以2個月的租金按金抵償。

由2017年4月至2018年3月，陳女士須支付差餉\$12,000及按揭貸款利息\$30,000(為購買出租物業而借款)。

### 2017/18課稅年度

| 不選擇個人入息課稅           | \$            | \$             |
|---------------------|---------------|----------------|
| 租金收入(\$30,000 x 12) |               | 360,000        |
| 減： 不能追討的租金(2個月)     | 60,000        |                |
| 差餉                  | <u>12,000</u> | <u>72,000</u>  |
|                     |               | 288,000        |
| 減： 20%當作修葺及支出的免稅額   |               | <u>57,600</u>  |
| 應評稅淨值               |               | <u>230,400</u> |
| 應繳物業稅按15%徵收         |               | <u>34,560</u>  |

| 選擇個人入息課稅               | \$             | \$             |
|------------------------|----------------|----------------|
| 應評稅淨值                  |                | 230,400        |
| 減： 按揭貸款利息              | 30,000         |                |
| 基本免稅額                  | <u>132,000</u> | <u>162,000</u> |
| 應課稅入息實額                |                | <u>68,400</u>  |
| 應繳稅款 - (以累進方式計算)       |                | 2,538          |
| 減： 75%稅款寬減(上限\$30,000) |                | <u>1,904</u>   |
| 個人入息課稅應繳稅款             |                | <u>634</u>     |

## 例二

租金資料與例一相同，但物業是由陳女士和李女士分權擁有，各佔一半業權。

在截至 2018 年 3 月 31 日，陳女士賺取薪俸收入\$300,000。陳女士符合資格並已選擇以個人入息課稅方法計稅。李女士並不在香港居住。

|                                 |                |                      |
|---------------------------------|----------------|----------------------|
| 2017/18 課稅年度                    |                | \$                   |
| 陳女士及李女士須繳納的物業稅額                 |                |                      |
| 應評稅淨值                           |                | 230,400              |
| 減：陳女士所佔的應評稅淨值轉往其個人入息<br>課稅(50%) |                | <u>115,200</u>       |
|                                 |                | <u>115,200</u>       |
| <b>兩位女士須繳納的物業稅額按 15%徵收</b>      |                | <b><u>17,280</u></b> |
| 陳女士須繳納的個人入息課稅應繳稅款               |                | \$                   |
| 陳女士所佔的應評稅淨值轉往其個人入息課稅            |                | 115,200              |
| 薪俸收入                            |                | <u>300,000</u>       |
|                                 |                | 415,200              |
| 減： 她所佔的 50%按揭貸款利息               | 15,000         |                      |
| 她的強積金供款                         | 15,000         |                      |
| 基本免稅額                           | <u>132,000</u> | <u>162,000</u>       |
| 應課稅入息實額                         |                | <u>253,200</u>       |
| 應繳稅款 -(以累進方式計算)                 |                | 29,544               |
| 減： 75%稅款寬減(上限\$30,000)          |                | <u>22,158</u>        |
| <b>按個人入息課稅方法計算的應繳稅款</b>         |                | <b><u>7,386</u></b>  |

### 例三

資料與例一相同，但按揭貸款利息是\$5,000 而在該年度陳女士有薪俸收入\$500,000。

| <b>選擇個人入息課稅</b>               |                | \$ | \$                   |
|-------------------------------|----------------|----|----------------------|
| 應評稅淨值(100%)                   |                |    | 230,400              |
| 薪俸收入                          |                |    | <u>500,000</u>       |
|                               |                |    | 730,400              |
| 減：按揭貸款利息                      | 5,000          |    |                      |
| 強積金供款                         | 18,000         |    |                      |
| 基本免稅額                         | <u>132,000</u> |    | <u>155,000</u>       |
| 應課稅入息實額                       |                |    | <u>575,400</u>       |
| 應繳稅款 - 首\$135,000(2 - 12% 累進) |                |    | 9,450                |
| 餘額\$440,400 x 17%             |                |    | <u>74,868</u>        |
| 應繳稅款                          |                |    | 84,318               |
| 減：75%稅款寬減(上限\$30,000)         |                |    | <u>30,000</u>        |
| <b>按個人入息課稅方法計算的應繳稅款</b>       |                |    | <u><u>54,318</u></u> |
| <b>不選擇個人入息課稅</b>              |                | \$ | \$                   |
| 薪俸收入                          |                |    | <u>500,000</u>       |
| 減：強積金供款                       | 18,000         |    |                      |
| 基本免稅額                         | <u>132,000</u> |    | <u>150,000</u>       |
| 應課稅入息實額                       |                |    | <u>350,000</u>       |
| 應繳稅款 - 首\$135,000(2 - 12% 累進) |                |    | 9,450                |
| 餘額\$215,000 x 17%             |                |    | <u>36,550</u>        |
| 應繳稅款                          |                |    | 46,000               |
| 減：75%稅款寬減(上限\$30,000)         |                |    | <u>30,000</u>        |
| 應繳薪俸稅                         |                |    | <u><u>16,000</u></u> |

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| 應繳物業稅 (\$230,400 按 15%)            | <u>34,560</u>        |
| <b>應繳稅款總額 (\$16,000+ \$34,560)</b> | <u><b>50,560</b></u> |

因此，陳女士不適宜選擇個人入息課稅。稅務局會按對她較有利情況，以分類評稅方式分別向她發出薪俸稅及物業稅繳納稅款通知書。

有關選擇個人入息課稅的詳情，請參閱 PAM37(c)「個人入息課稅簡介」。

**問2 家母和我聯權擁有物業，由2017年4月1日開始，我讓家母收取全部租金。在2017/18課稅年度，我倆選擇了個人入息課稅。請問我可否要求評稅主任將物業的應評稅淨值全數轉入家母的个人入息課稅，作為她的入息？**

不可以，物業既是母子／母女兩人聯權共有，按法例應評稅淨值須依聯權業主的數目平均分權。

**問3 我全權擁有的物業以月租\$30,000出租，直至租客於2018年5月31日搬走為止。物業空置3個月後再以月租\$24,000出租。我是否可以申請少交一些稅？**

是。按上述情況，你在2018/19年度收取的租金會比上年的實收租金減少一成以上。你可在期限內，以租金收入減少為理由，向稅務局提交少納暫繳稅申請書。

你的緩繳暫繳稅申請書必須最遲在繳稅到期日的28日前，或在暫繳稅繳稅通知書發出日期後14日內(以較後者為準)，送達稅務局。

你須緩繳納的暫繳稅可減少\$15,840 (\$43,200 - \$27,360)。計算方法如下：

|  |                      |
|--|----------------------|
| 稅單上列明的暫繳物業稅款額                          | \$                   |
| 評估應評稅值(\$30,000 x 12)                  | 360,000              |
| 減：兩成租金當作修葺及支出的免稅額                      | <u>72,000</u>        |
| 稅單上列明的評估應評稅淨值                          | <u>288,000</u>       |
| <b>2018/19年度暫繳物業稅(\$288,000 x 15%)</b> | <u><u>43,200</u></u> |

修訂後的暫繳物業稅款額

|                                     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| 估計應評稅值(\$30,000 x 2 + \$24,000 x 7) | 228,000              |
| 減：兩成租金當作修葺及支出的免稅額                   | <u>45,600</u>        |
| 估計應評稅淨值                             | <u>182,400</u>       |
| <b>修訂後的暫繳物業稅(\$182,400 x 15%)</b>   | <u><u>27,360</u></u> |

#### 問4 我能否以其他理由申請緩繳暫繳稅？

你可以在答案3所列明的期限內，以下面任何一個理由申請緩繳全部或部分暫繳物業稅：

- ◆ 你估計暫繳稅課稅年度的應評稅值會比該年度的評估應評稅值少 10% 以上(請參看稅單上列明的評估應評稅值)；
- ◆ 你已不是有關物業的業主；
- ◆ 你已在暫繳稅課稅年度選擇個人入息課稅，並因此減低你須繳納的稅款總額；或
- ◆ 你已就上年度的物業稅評稅提出反對。

**問5** 我以10年還款期的按揭貸款來購買物業。我付出的按揭貸款利息是否可以享有稅務寬減？

寬減與否須視乎物業的用途。

| 你的全權物業的用途       | 何處可申索扣除                             |
|-----------------|-------------------------------------|
| 出租以收取租金         | 以個人入息課稅方法計稅，可從應評稅淨值中扣減利息(上限：應評稅淨值)。 |
| 用作你獨資業務的營業地址    | 在計算利得稅應評稅利潤中，扣減按揭貸款利息。              |
| 用作你的居所          | 在計算薪俸稅或個人入息課稅應繳稅款時，扣減自置居所貸款利息。      |
| 空置或由親屬居住而不用支付租金 | 沒有任何扣除額。                            |

### 如需更多資料及協助

你可

- (a) 瀏覽本局網頁，網址是：[www.ird.gov.hk](http://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 54(c)「物業稅簡介(一)」和PAM 37(c)「個人入息課稅簡介」作參考。

PAM 55(c)

二零一九年四月

(本單張只供參考用)