

稅務資料：物業稅—通知有應課稅入息的責任

例子一（有關個別人士全權擁有的物業）

區先生居住在九龍城且未婚，他因符合選擇個人入息課稅的資格而可得到 \$132,000 的個人免稅額。

1/4/2020 至 31/3/2021 十二個月期間，他把自己的全權物業出租，收取月租 \$13,700。由租客負責繳付差餉。該物業的應評稅淨值是 \$131,520 ($\$13,700 \times 12 \times 80\%$)。他只有這項租金收入。

稅務局並無發出報稅表

他在過往幾年都沒有收到個別人士報稅表（BIR60）。

2020/21 課稅年度

因他的物業應評稅淨值是 \$131,520，少於他的個人免稅額（\$132,000），因此他不須繳稅。他不須主動向稅務局申報收入。

2021/22 課稅年度

區先生調高每月租金至 \$31,000。因為 2021/22 課稅年度的個人免稅額仍是 \$132,000，他的物業在 2021/22 課稅年度的應評稅淨值是 \$297,600 ($\$31,000 \times 12 \times 80\%$) 將會超過他的個人免稅額，因此，區先生應當通知稅務局他在該年度須要繳稅。

除非他已收到報稅表（BIR60），否則他須在 2022 年 7 月 31 日或之前以書面通知稅務局。

例子二（有關個別人士全權擁有的物業）

陳小姐居住在北角且未婚，她因符合選擇個人入息課稅的資格而可得到 \$132,000 的個人免稅額。

在 2021/22 課稅年度，她把自己的全權物業出租，全年共收取租金 \$258,000，付出按揭貸款利息 \$75,000（她在 2017 年為購置該出租物業而借的按揭貸款）。該物業的應評稅淨值是 \$206,400 ($\$258,000 \times 80\%$)。她只有這項租金收入。

她在過往幾年都沒有收到個別人士報稅表（BIR60）。

由於該物業於 2021/22 課稅年度的應評稅淨值少於她的個人免稅額（\$132,000）和按揭貸款利息（\$75,000）的總和，她以個人入息課稅的方式評稅便不須繳稅。

她無須主動通知稅務局局長自己有租金收入。

不過，基於以下的因素，儘管她在下個課稅年度選擇了個人入息課稅，她可能仍須繳稅：

- ◇ 她支付的按揭貸款利息可能少於\$75,000；
- ◇ 該年度的租金收入可能有所增加，以及/或
- ◇ 個人免稅額可能減少。

所以，她應留意自己的個人免稅額以及按揭貸款利息總和是否仍然比其物業的應評稅淨值多。如是的話，她便無須主動通知稅務局。否則她便要以書面通知稅務局局長她須繳稅。

例子三（有關兩個或以上個別人士擁有的物業）

李先生與妹妹擁有一聯名物業，多年來他們一直居住於該物業，在 1/4/2021 才把該物業出租。每月租金是\$25,000。差餉由租客支付。在 1/4/2021 至 31/3/2022 十二個月期間他們共收取租金\$300,000。該物業的應評稅淨值是\$240,000（\$25,000 x 12 x 80%）。

2021/22 課稅年度

因李先生與妹妹的物業在 2021/22 課稅年度經已出租，因此，他們必須通知本局他們在該年度須要納稅。

除非他們已收到 2021/22 年度物業稅報稅表(BIR57)，否則他們必須在 2022 年 7 月 31 日或之前以書面通知本局。