

CPA 李振鴻會計師事務所有限公司
SANTOS C.H. LI CPA LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (PRACTISING)

Copyright 2013

物業稅

稅務條例釋義及執行指引 第 14 號(修訂本)

演講者：李振鴻執業會計師

1

CPA 李振鴻會計師事務所有限公司
SANTOS C.H. LI CPA LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (PRACTISING)

Copyright 2013

引言

○ **稅務條例釋義及執行指引第 14 號(修訂本) 清楚列明：**
業主立法團是樓宇公用部分的擁有人，須為該大廈申報公用部分的租金收入和繳稅。修訂本為此條例提供清晰的法例支持。它同時授予業主立法團和收取公用部分租金的人等同擁有人的稅務責任。

4

CPA 李振鴻會計師事務所有限公司
SANTOS C.H. LI CPA LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (PRACTISING)

Copyright 2013

聲明

○ 此次報告中所包含的資料及內容完全根據 中華人民共和國香港特別行政區稅務局 2011 年 3 月發出的 **稅務條例釋義及執行指引第 14 號(修訂本)** 所編寫，不代表演講者和會計師事務所之意見和立場，只作為參考用途。

○ 如有因此次報告所引發的事件皆與演講者和會計師事務所無關。

2

CPA 李振鴻會計師事務所有限公司
SANTOS C.H. LI CPA LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (PRACTISING)

Copyright 2013

如何徵收物業稅

- 「擁有人」的涵義
- 「土地或／及建築物」的涵義
- 「公用部分」的涵義
- 擁有權的改變
- 物業稅的計算方式(後頁續)

5

CPA 李振鴻會計師事務所有限公司
SANTOS C.H. LI CPA LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (PRACTISING)

Copyright 2013

目錄

- 引言
- 如何徵收物業稅
- 如何確定應評稅值
- 可從應評稅值扣除的項目
- 寬減及豁免項目
- 物業出租等同一項業務
- 暫繳物業稅
- 物業稅報稅表及評稅通知書
- 物業擁有人的責任
- 罰款政策
- 問答環節

3

CPA 李振鴻會計師事務所有限公司
SANTOS C.H. LI CPA LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (PRACTISING)

Copyright 2013

如何徵收物業稅(續)

- 「擁有人」的涵義
 - 根據《稅務條例》第 2 條的定義，任何土地或／及建築物的「擁有人」包括—
 - (a) 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；
 - (b) 實益擁有人；
 - (c) ……
 - (i) (就公用部分而言)根據《建築物管理條例》《香港法例第 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；
 - (j) ……

6

如何徵收物業稅(續)

- 「土地或／及建築物」的涵義
 - 「土地或建築物或土地連建築物」在通常情況下具有一般涵義。《稅務條例》第7A條把涵義引伸至包括「碼頭、貨運碼頭及其他構築物」。構築物的一些例子有：牆壁、水壩、廣告招牌、燈箱、油站等，這亦包括建築物內的公用部分(下頁說明)。
- 「建築物」應包括建築物的任何部分。

Copyright 2013

7

如何徵收物業稅(續)

- 物業稅的計算方式

《稅務條例》 的有關條文

第 5B(2)條	就物業使用權應收的代價	A
第 7C(2)條	加：追討收回的租金	B
		C
第 7C(1)及(3)條	減：不能追討的租金	(D)
	應評稅值	E
第 5(1A)(b)(i)條	減：擁有人繳付的差餉*	(F)
		G
第 5(1A)(b)(ii)條	減：「G」的20%作為修葺及支出 方面的抵平免稅額	(H)
	應評稅淨值	I

Copyright 2013

10

如何徵收物業稅(續)

- 「公用部分」的涵義
 - 根據《稅務條例》第2條的定義，「公用部分」就土地或建築物或土地連建築物而言—
 - (a) 指該土地或建築物或土地連建築物的整體，但不包括在土地註冊處註冊的文書所指明或指定專供某擁有人使用、佔用或享用的部分；及
 - (b) 包括《建築物管理條例》《香港法例第344章》附表1指明的建築物部分。

Copyright 2013

8

如何確定應評稅值

- 應評稅值的涵義
- 不能追討的款項
- 追討後收回的租金

Copyright 2013

11

如何徵收物業稅(續)

- 擁有權的改變
 - 由於物業稅是向物業擁有人徵收的，因此遇有物業轉讓，便須找出物業擁有權改變的日期，以確定新舊擁有人各自應繳的物業稅款額。
 - 就物業稅而言，有權收或租金的一方，就須繳納物業稅。

Copyright 2013

9

如何確定應評稅值(續)

- 應評稅值的涵義
 - 稅務條例第5B(2)條
 - 例子—
 - (a) 租金；
 - (b) 為樓宇的使用權而支付的許可證費用；
 - (c) 整筆頂手費(下一頁舉例)；
 - (d) 支付予擁有人的服務費、管理費等；及
 - (e) 由租客支付屬於擁有人的開支(如修理費)。

Copyright 2013

12

CPA 李振鴻會計師事務所有限公司
SANTOS C.H. LI CPA LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (PRACTISING)

如何確定應評稅值(續)

- 應評稅值的涵義
 - 例子— (c) 整筆頂手費

某租約為期5年，由2006年6月1日開始直至2011年5月31日終止。納稅人在2006年3月31日收取了頂手費60,000元。

該筆頂手費須分3年攤分以課繳物業稅，由2006年6月1日至2009年5月31日，詳情如下—

課稅年度	應評稅值
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 = 3,333元
	<u>60,000元</u>

Copyright 2013

CPA 李振鴻會計師事務所有限公司
SANTOS C.H. LI CPA LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (PRACTISING)

寬減及豁免項目

- 稅務條例第25條訂明的稅項抵銷
- 稅務條例第5(2)(a)條訂明的法團豁免
- 稅務條例第87及88條訂明的豁免

Copyright 2013

CPA 李振鴻會計師事務所有限公司
SANTOS C.H. LI CPA LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (PRACTISING)

如何確定應評稅值(續)

- 不能追討的款項
 - 稅務條例第7C條
 - 需提供證明並經評稅主任接納為在課稅年度內不能追討的款項後，才可在該課稅年度內扣除。
 - 如該年度的應評稅值不足以扣除該款額，餘數須在最的一個課稅年度內扣除。
- 追討後收回的租金
 - 先前因不能追討而給予扣除的任何款額如已追討收回，應在追討收回的年度計算入應評稅值。

Copyright 2013

CPA 李振鴻會計師事務所有限公司
SANTOS C.H. LI CPA LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (PRACTISING)

物業出租等同一項業務

- 根據定義，任何法團將物業出租或分租，以及法團以外的任何人將物業分租，都等同營運一項業務[第2條]。因此，由此而產生的租金收入須交利得稅。
- 至於在其他情況下，物業出租是否等同一項業務，則須按「業務」一詞的一般涵義及概念予以考慮。

Copyright 2013

CPA 李振鴻會計師事務所有限公司
SANTOS C.H. LI CPA LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (PRACTISING)

可從應評稅值扣除的項目

- 差餉(由擁有人所繳付的)
- 修葺及支出免稅額
 - 該免稅額為物業應評稅值的20%。
 - 好處: 該免稅額不論擁有人所招致的實際開支金額是少都會給予。
 - 壞處: 其他開支不可扣減，因為已全部包括在該免稅額中。

Copyright 2013

CPA 李振鴻會計師事務所有限公司
SANTOS C.H. LI CPA LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (PRACTISING)

暫繳物業稅

- 任何土地或建築物的擁有人，均須繳付暫繳物業稅。任何課稅年度的暫繳物業稅，須參照上一年度的應評稅淨值而按標準稅率繳付，並會用以支付該年度已確定的最後應課物業稅，所餘稅款會用來支付下一年度的暫繳稅；而未用完的稅款會退還給納稅人。
- 如有需要，可以緩繳的理由向稅局書面申請緩繳全部或部分應繳的暫繳稅。

Copyright 2013

物業稅報稅表及評稅通知書

- 稅局採用個別人士綜合報稅表制度。物業收入須按物業擁有權的類別，以下列方式申報：
 - (a) 個別人士全權擁有的物業，或
 - (b) 個別人士非全權擁有的物業
- 就某些由個別人士聯權擁有或共同擁有的物業，稅局會向擁有人發出簡單的通知信代替報稅表，以覆查其應否課稅，並提醒他們履行須課稅通知的責任。

Copyright 2013

19

物業擁有人的責任 (續)

- 建築物的公用部分作出租用途
 - 就建築物公用部分而言，業主立法團和就公用部分的使用權收取收益的人(例如大廈管理公司)，已列入《稅務條例》第2條中「擁有人」的定義內。他們須履行上文所述物業擁有人肩負的一切稅務責任。
 - 在一般情況下，稅局會就公用部分向業主立法團發出物業稅報稅表和評稅通知書。若大廈管理公司負責收取公用部分的租金，稅局會向其發出評稅或追收稅款通知書。適當時，稅局亦會向個別業主作出評稅。

Copyright 2013

22

物業擁有人的責任

- 提交報稅表 - 第 51(1)條
- 須課稅通知 - 第 51(2)條
- 停止作為擁有人的通知 - 第 51(6)條
- 更改地址通知 - 第 51(8)條
- 備存足夠的租金紀錄 - 第 51D 條
- 豁免情況改變的通知 - 第 52(c)條
- 聯權擁有人或分權擁有人的責任 - 第 56A 條
- 建築物的公用部分作出租用途(下頁續)

Copyright 2013

20

稅務條例第 80(2) 條

- 任何人無合理辯解而有以下行為，稅局會根據第 80(2) 條對其提出檢控：
 - (a) 填報不正確的報稅表；
 - (b) 作出不正確的陳述；
 - (c) 提供不正確的資料；
 - (d) 未有按時提交報稅表；或
 - (e) 未有把應課稅事項通知稅局。

**違犯有關罪行可被罰 10,000 元及
少徵收稅款三倍的罰款。**

Copyright 2013

23

物業擁有人的責任 (續)

- 建築物的公用部分作出租用途
 - 建築物的公用部分(例如建築物的側舖、車位、外牆、天台等)一般屬於建築物各擁有人共同擁有。如任何公用部分已出租，所得租金收入須課繳物業稅。擁有人有責任申報租金收入和繳稅。如擁有人未有收到有關出租公用部分的物業稅報稅表，須以書面通知稅局。
 - 案例：稅務上訴案例編號 D2798，案例中的業主立法團被裁定為該案建築物公用部分的擁有人，並且須課物業稅。

Copyright 2013


21

罰款政策 (續)

- 稅務條例第 82A 條
 - 以補加稅方式徵收行政罰款的處理方法，一般適用於不涉及蓄意圖逃稅的連例事項。
 - **最高罰款額為少徵收稅款的三倍。**

Copyright 2013

24

 **李振鴻會計師事務所有限公司**
SANTOS C.H. LI CPA LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (FRACTURED)

問答環節

- 如有任何問題或疑問請隨便提出 !!

多謝

The end .

Copyright 2013

25

 **李振鴻會計師事務所有限公司**
SANTOS C.H. LI CPA LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (FRACTURED)

李振鴻會計師事務所有限公司

李振鴻

註冊稅務師
執業會計師
工商管理碩士
香港稅務學會資深會員
香港華人會計師公會會員
國際會計師公會資深會員
澳洲管理會計師公會會員
香港會計師公會資深會員
英國註冊財務會計師公會資深會員

 香港九龍油麻地味蘭街六十八號東南商業中心十二樓
電話: (852) 2787 5392 傳真: (852) 2787 2480
手電: (852) 9048 7673 電郵: santos@santoslicpa.com

Copyright 2013

Draft for Discussion Purposes