

## 物業稅簡介(一)

Q1 我的物業在2001年7月1日租出，每月租金是\$30,000。截至2002年3月底，我支付了3季差餉，合共\$12,000。2001/02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 12,000 = 258,000  
減：20%修葺及支出的標準免稅額 = 51,600  
應評稅淨值 206,400

2001/02年度物業稅按15%徵收 30,960

Q2 我是否須要繳納2002/03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：

\$ 2001/02年度物業稅 30,960  
2002/03年度暫繳物業稅 41,280  
應繳稅款總額 72,240

2002/03年度的暫繳物業稅是按2001/02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  
(\$206,400 x 12/9) 275,200  
2002/03年度暫繳物業稅按15%徵收 41,280

Q3 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\$6,558。計算方法如下：

2001/02 課稅年度

應評稅淨值 206,400  
減：基本免稅額 108,000 = 98,400  
應繳稅款 -  
首 \$35,000 @2% \$700  
次 \$35,000 @7% \$2,450  
餘額 \$28,400 @ 12% \$3,408

按個人入息課稅方法計算的應繳稅款 6,558

再者，如你已選擇在2001/02年度以個人入息課稅方法計稅，在大多數情況下，稅局將不會向你徵收2002/03年度暫繳物業稅。

Q4 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。

Q5 我是全權物業業主，符合資格申請個人入息課稅，直至2002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2002年7月初仍沒有收到報稅表，你應填交「物業出租通知書」(載于本單張最後一欄)或來信通知稅務局。

Q6 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。

Q7 我和女兒住在我們聯名擁有的物業已5年。我曾在稅務局2001年6月給我們的物業稅報稅表(B.I.R.57)內申報「沒有」租金收入。我們隨後在2001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」(載于本單張最後一欄)或來信提出有關收入詳情。你和你的女兒將會收到一份2001/02課稅年度的物業稅報稅表(B.I.R.57)。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2001/02課稅年度的個別人士報稅表(B.I.R.60)。

Q8 家父、家母和我聯權擁有物業。家父于2001年底去世。請問我們應怎樣申報

## 租金收入?

你的父親死後，他所占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)。[另一單張PAM49(c)為你說明已故業主的稅務事宜應怎樣辦理。]

### Q9 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檔。

## 物業稅簡介(二)

Q1 陳女士將她的全權物業以月租\$20,000 出租。她的租客在2002 年3 月失蹤。租客沒支付2001 年12 月至2002 年3 月的租金，故此部分欠租以2 個月的租金按金抵償。

由2001 年4 月至2002 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)。

### 2001/02 課稅年度

#### 不選擇個人入息課稅 \$

租金收入 ( $\$20,000 \times 12$ )= 240,000

減：不能追討的租 (2 個月) =40,000

差餉 12,000 =188,000

減：20%當作修葺及支出的免稅額 =37,600

應評稅淨值 150,400

應繳物業稅按15%徵收 22,560

#### 選擇個人入息課稅 \$

應評稅淨值 150,400

減：按揭貸款利息 30,000

基本免稅額 108,000

應課稅入息實額 =12,400

個人入息課稅應繳稅款按2%徵收 248

Q2 租金資料與Q1相同，但物業是由陳女士和李女士分權擁有，各占一半業權。在截至2002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。

2001/02 課稅年度

陳女士及李女士須繳納的物業稅額 \$

應評稅淨值

減:陳女士所占的應評稅淨值轉往其個人入息課稅(50%)

$150,400 \times 50\% = 75,200$

兩位女士須繳納的物業稅額按**15%**徵收 11,280

陳女士須繳納的個人入息課稅應繳稅款

陳女士所占的應評稅淨值轉往其個人入息課稅 75,200

減: 她所占的50%按揭貸款利息 15,000

應評稅物業淨值 \$60,200

薪俸收入 300,000

她的強積金供款 12,000

基本免稅額 108,000

應課稅入息實額 240,200

應繳稅款按**2% - 17%**累進稅率徵收 30,334

Q3 資料與Q1 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。

選擇個人入息課稅 \$ \$

應評稅淨值 (100%) 150,400

減: 按揭貸款利息 5,000 = \$145,400

薪俸收入 500,000

強積金供款 12,000

基本免稅額 108,000

應課稅入息實額 525,400

應繳稅款 - 首 \$105,000 (2 - 12%累進) 7,350

餘額 \$420,400 x 17% = 71,468

按個人入息課稅方法計算的應繳稅款 78,818

不選擇個人入息課稅 \$

薪俸收入 500,000

減: 強積供款 12,000

基本免稅額 108,000

應課稅入息實額 380,000

應繳稅款 - 首\$105,000 (2-12%累進) = \$7,350

餘額\$275,000 x 17% = \$46,750

應繳薪俸稅 = \$54,100

應繳物業稅 (\$150,400 按15%) 22,560

應繳稅款總額 (\$54,100 + \$22,560) = 76,660

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PAM 37(c)「個人入息課稅簡介」。

Q4 家母和我聯權擁有物業，由2001 年4 月1 日開始，我讓家母收取全部租金。在2001/02 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。

Q6 我全權擁有的物業以月租\$30,000 出租，直至租客於2002 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2002/03 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：兩成租當作修葺及支出的免稅額 \$72,000

稅單上列明的評估應評稅淨值 288,000

2002/03 年度暫繳物業稅 (\$288,000 x 15%) = 43,200

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：兩成租當作修葺及支出的免稅額 = \$45,600

估計應評稅淨值 =182,400

修訂後的暫繳物業稅(\$182,400 x 15%) =27,360

Q7 我能否以其他理由申請緩繳暫繳稅？

你可以在答案2 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，並因而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。

Q8 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位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。