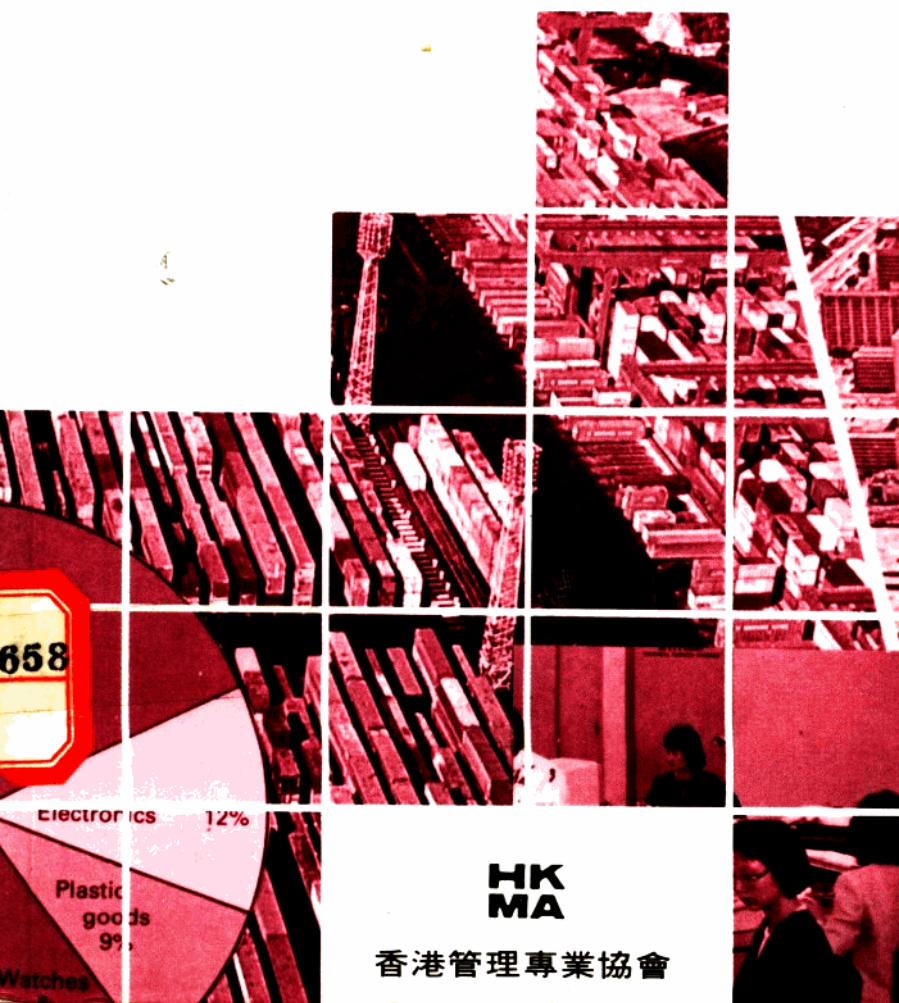


中小型企业管理叢書

中小型企业之香港稅制

(第二集)



**HK
MA**

香港管理專業協會

中小型企業管理叢書

中小型企業之香港稅制 (第二集)

**HK
MA**

香港管理專業協會

CE 11

中小型企業之香港稅制

(第二集)

版權所有・翻印必究

- 出 版** 香港管理專業協會
中環紅棉路八號東昌大廈十四字樓
- 發 行** 商務印書館香港分館
香港鯉魚涌芬尼街二號D 僑英大廈五樓
- 印 刷** 香港專業印刷公司
香港雲咸街六十五號三樓
- 版 次** 1988年2月香港第一次版
- 書 價** 港幣二十二元五角
- 國際書號** ISBN 962-7085-10-3

序 言

外國創業者羣中，早已流行一句話：『建業從中小型開始，但都要靠三位摯友——銀行家、律師和會計師』。這代表了資金、法律和稅務，是任何企業經營必要面對的三大問題，各國各地皆同出此轍。中小企業管理人員，尤其集各項決策於一身，一方面要做到日理萬機，另一方面卻得不到分工組織的專業協助，這樣，個人負擔決策上時間性和準確性的壓力，必感到異常吃力。事實上，如何在時間的限制下，決策做得最佳，是一般成功管理的要求，對中小型企業家而言，則更是一項不容易的事。秘訣在於能夠在最短時間內，掌握得到決策中應具備的重要資料，把決策的正確方向斷定好，就已經走對了一大半路。

香港管理專業協會企業管理發展中心，發行了一系列『中小型企業管理叢書』，包括周錦華先生撰寫的『中小型企業之香港稅制』，扼要介紹香港稅制的輪廓，着重於一般課稅的範圍及稅務技術問題、現在繼續出版本冊，由

英國公認會計師暨香港執業會計師朱廣樂先生執筆，分述香港稅制中各項個人稅務問題，包括薪俸稅、物業稅、利息稅及個人入息稅則例，使讀者可一氣呵成地閱讀二冊，作者均併用個人經驗及心得落筆，故闡述簡潔精闢，中小企業管理人員焉能錯過這二冊管理天書。

香港經濟繁榮引為國際典範，其中以稅制簡明見著，各國目前爭相效尤，尚恐過晚。香港管理專業協會出版這二本小冊，尚可以使海內外關心世界經濟發展人士，更明瞭香港稅制的優點，亦為一項對經濟研究的貢獻。

從實務、專業和研究的角度來說，本冊子都值得大家細讀。

劉爵榮

一九八七年十二月

香港理工學院

出版說明

本會自一九八五年七月出版「中小型企業管理叢書」之「中小型企業之香港稅制」以來，此叢書在此方面之發展獲得廣大讀者予以肯定的評價，故本會遂於八七年初研究出版「中小型企業之香港稅制」第二集之可行性。

現在出版的「中小型企業之香港稅制」第二集在編輯方面盡量與第一集相呼應，而內容則偏重於個人稅務及申報方面的問題，換言之，第二集的重點是「個人的」，而第一集的重點是「公司的」，由此讀者就很易明白第一、二集間的不同之處。

正是由於第二集的重點是「個人的」，所以讀者可能會發覺書中很多例子是十分生活性的，這也是第二集的特點之一。第二集的寫方式仍與第一集一樣，以簡明扼要，淺白易明的文字向讀者介紹香港的稅制，並透過一些常見的例子，去解釋一些稅務上的技術性問題，使讀者對書中所論及各點有全面性的認識。

本書由朱廣樂會計師悉心撰寫，承蒙香港

理工學院商業學系，首席講師劉爵榮先生賜序，
本會謹此致謝。

香港管理專業協會
一九八七年十二月

目 錄

一、物業稅	1
物業稅之課稅範圍——可扣除之支出及費用	
——物業稅的評稅基準——延緩繳納暫繳物業稅——物業稅的豁免或扣減——業主的權利與責任	
二、利息稅	25
利息稅的徵收——利息來源的原則——利息稅的豁免——利息稅的計算方法——存款證及票據——利息稅款的徵收及繳納方法——納稅人的反對及上訴權利	
三、薪俸稅	37
應課稅「入息」定義——本港以外地區服務的檢定——可獲豁免繳納薪俸稅的入息——各類免稅額——可獲扣減的支出及費用——夫婦評稅——評稅計算——申請夫婦分別評稅的例子	
四、個人入息課稅	75
選擇個人入息課稅的意義——個人入息課稅的好處——選擇個人入息課稅的資格及期限——夫婦分別評稅——可扣除的支出及費用——總入息的評稅計算——稅務計劃	

一、物業稅

物業稅之課稅範圍

1. 物業稅的徵收

假如你在本港擁有及出租土地或是樓宇的「業主」，你就成為賦物業稅的對象，要在每年的課稅年度四月一日至翌年三月卅一日，按物業的評稅淨值 (Net Assessable Value) 以標準稅率計算稅額。

在物業稅而言，稅務局會就每一物業向其業主發出該物業的報稅表及評稅通知，在本港，業主通常是擁有某地皮上建築物的業權者。

倘若在土地上樓宇及土地本身的業權分屬不同的業主，則稅務局會分別向該等業主徵收物業稅。

2. 誰是「業主」

那麼，怎樣才算是「業主」呢？事實上，根據稅務條例第二條，「業主」一詞包括以下人士：

- a. 由政府直接批給土地的人士；
- b. 土地受益人；
- c. 終身租戶；
- d. 抵押人；
- e. 因抵押而擁有物業權者；

- f. 向根據合作社條例註冊成立合作社供款購買物業的買主；
- g. 須向政府交付地租或其他年費的土地或樓宇人士；
- h. 已故業主的遺產承辦人；
- i. 共同或分股物業的所有人。

對於上述各點，你要注意的是在物業交易時，業權的轉讓日期通常是以簽訂物業買賣契約的日期/或完成所有該契約條款的日期為準。但是，若以分期付款購買物業，雖然正式轉讓業權是在交付最後一期供款及完成轉讓契約後才算完成，但就物業稅而言，業權已屬購買物業的人士。

當土地或樓宇屬兩位或以上共同業主或分股共享業主時，他們的物業稅將會按其擁有權比例攤分。

3. 物業收益在稅捐上的界定

至於物業收益的稅捐問題，根據稅例第十四條，凡在本港經營業務而獲取的評稅利潤 (Assessable Profit)，均要繳納利得稅。

該例中商業 (Business) 一詞包括有限公司 (Corporation) 出租或分租任何物業或其部

份；與及非有限公司的其他人士分租非屬於他們的物業。

按照稅務條例，以上出租物業收入是屬於利得稅的課稅範圍。要注意的是，就物業稅而言，有限公司出租物業的收入亦歸入物業稅的課稅範圍，但該公司可按情申請豁免，或將已繳付的物業稅在利得稅內扣除。

例一：

在1986/87課稅年度內，甲有限公司在本港經營加工出口業務及擁有兩層樓宇，一層自用為商業用途，一層以年租\$80,000出租予李先生。李先生在該年度內又以年租\$96,000將該層樓宇轉租予陳先生。

就稅務而言，甲有限公司及李先生的租務收入，均屬利得稅的課稅範圍。

甲有限公司：

甲公司將樓宇出租與李先生的\$80,000是屬於在港從事的商業行為，其收入按規定是歸入利得稅範圍，但該公司可以用租金收入已歸入利得稅評算為理由，以書面向稅務局長申請豁免該樓宇的物業稅。此外，作為商業用途的自置樓宇，因未有實際租金收入，是毋須繳付

物業稅。所以實際上甲公司是毋須繳納1986／87年度的物業稅。

李先生：

李先生分租與陳先生而收取的\$96,000在稅務上是視為一種商業行為，故屬利得稅的課稅範圍。李先生在利得稅評稅計算中，可從租金收入減去其租賃該樓宇的租項及其他必要的費用後，計算所得利潤而繳納利得稅。

可扣除之支出及費用

在申報物業稅時，有些支出及費用是可以從評稅值中扣除的；它們主要是：

1. 壞賬

由一九八三／八四課稅年度起，租戶欠繳屬於一九八三年四月一日以後的租金，可從該物業的評稅租值扣除，但必須能向稅務局提供不可能收回這些租金的證明文件。例如律師追討信或租戶破產、清盤等。倘該筆壞賬在其後的課稅年度收回，則在該課稅年度內需將該物業租值加上已收回的款項。

2. 差餉及樓宇修葺的支出

在計算物業的評說淨值時，可從物業的評稅

值扣除：

- a. 由業主負責支付該物業的差餉。
- b. 從物業的評稅值減去差餉後餘額的20%，作為修葺及保養該物業的支出。這20%乃是經立法程序規定的。至於實際的維修和保養費用或支出在稅務上不能在評稅值中扣除。

3. 其他支出及費用

除了以上的費用及支出外，在稅務上而言，物業稅不能有其他可扣除的支出。例如，一層出租而分期供款的物業，有關供樓納息的支出，在利得稅評定計算時，可從公司利潤中扣減。但就物業稅而言，這項支出是不能在租金值收入中扣除。

雖然出租物業有關供樓納息在物業稅不能扣減，但在以下的情況下卻可獲得扣除：

- a. 該物業的收益是以利得稅評定其課稅。在此情況下，該項支出在符合稅務條例第十六條有關於可扣除支出或費用的規定。該規定通常包括以下兩點：
 - (i) 必須是賺取應評稅利潤時承擔的必要開支或費用。
 - (ii) 這些開支或費用是在有關課稅年度內承擔的。

- b. 倘業權人爲有關的課稅年度，申請個人入息課稅，則這項利息支出在提供物業收入的前題下，可以在個人入息課稅中扣除。

物業稅的評稅基準

1. 物業稅計算的演變

物業稅始於四十年代。當時以差餉評稅值的5%向業主徵收，而且不論該物業是否出租或自住，維修費用均可從收入扣除。其後改爲可從差餉評稅值中扣除20%作爲維修及支出費用。

在六十年代，有限公司（Corporation）若其出租收入歸入利得稅評稅，則可免繳納物業稅。業主亦可申請豁免一自住單位的物業稅。從一九八一年開始，自住單位可擴展到多個單位而毋須繳付物業稅，同時評稅值是取估值或實際收益之兩者最低者。在一九八一／八二年前是以評估收入計算，真實的收入並不影響物業稅，直至一九八一／八二年度後才將實際收入列入考慮。

由一九八三／八四年度起，物業稅評稅計算摒棄了用估值計算的方式，而採用了實際所收租金為評算基準。換言之，一個沒有實際收入的物業是毋須繳付物業稅。

課稅年度	物業評稅值計算方法
1980/1981或以前	估值而不理會實際收入
1981/1982與1982/83 兩年度	以估值或實際收入低者為評稅值
1983/1984以後	實際收入

2. 物業稅的評稅計算

樓宇的評稅淨值的計算方法表列如下：

報酬	報酬包括以下的各項收入	
租金		×
預付報酬（註一）		×
資本性收入		×
額外費用收入		×
為樓宇租用權而支付的許可證費用		×
向業主支付的服務費及管理費（註二）		×
租戶承擔業主的費用，例如物業稅、		

樓宇修葺費等	×
傢俬租用費(註三)	×
已收回的壞賬	<u>×</u>
	××
減：壞賬	<u>(×)</u>
評稅值(Assessable Value)	甲
減：由業主負責支付之差餉	<u>(×)</u>
	乙
減：乙額之20%作為修葺及支出費用	<u>(×)</u>
評稅淨值(Net Assessable Value)	<u>丙</u>

丙額乘以標準稅率 = 物業稅

註一：預付報酬

租客給予業主的一筆預付報酬，是需要計算在物業的收益內。倘若該已收或應收的預付報酬是為超過一年租約而支付，則這筆預付報酬須按租約期間按月平均分攤。但超逾三年的租約，則以三年期為限。

註二：管理費或服務費：

由租戶支付予管理服務公司的管理費或服務費，並不屬於物業所得報酬。