

香港作为全球经济最发达的地区之一，汇集了来自全球各地的资金，而资金的汇集，也使得香港土地市场迅速升温，带来的直接后果就是香港地产价格的高涨。但极具活力的消费市场使得香港地产成为较为稳健的投资项目，因此总有资金不断进入香港地产市场，意图获得丰厚的利益回报。在涌入香港地产市场的资金中，就有一部分资金来源于内地。根据香港《税务管理条例》规定，对于在香港持有物业的业主，需要按照法律规定缴纳物业税。

首先，先让我们了解下香港物业税的定义和产生环境。香港物业税是对业主物业(土地和楼宇)出租收入征收的一种税。有限公司将拥有的物业出租，从而获得的收入可豁免物业税，只需缴纳利得税。物业税的计税依据是应评税净值，即应评税值扣除业主支付的差饷后，减去 20%的维修支出免税额后的余额。如果物业租金未能收回，可予以扣减，但其后又收回的租金必须在收回年度征税。而其产生环境，很大程度上是为了抑制高涨的房价，而推出的应急措施。但就实际情况看来，物业税的推出，并没有很大程度的影响房价的走向。

并且，物业税的征收也较为复杂，与“物业税”相关的税费有 3 种，分别为物业税、差饷和地租。

1、物业税。

在香港，个人税收被分为薪俸税和物业税，而香港的物业税针对个人出租物业的租金进行征收，实际为个人收入所得的组成部分。只有在个人有出租物业时才需缴纳该税。而香港公司主要征税税目为公司利得税，即使有物业租金收入，也不用再缴纳物业税。同时，政府视上一年度财政状况，会在下一年度给出相应的优惠政策，并调整税率。

如果某案例既要缴纳薪俸税，又要缴纳物业税，可以选择合并报税。个人收入课税是指，个人所有收入进行合并报税，包括但不限于工资收入和租金收入，且抵扣项目可以共用。如果薪俸税抵扣项目后还有剩余，则合并报税可以抵扣部分物业税。

2、差饷。

该税费并不区分公司或个人，所有类别的房产物业，包括私人及公营房屋，无论是空置还是出租或者自用，都须按相应的租金乘以税率缴纳税款。而运行的租金由政府评估应有的租金水平，乘以面积得来。同样，香港政府每年都会对租金基础水平进行更新。如果业主对政府发布的地段的租金估值不满，可以提交证据进行申诉，但必须先按政府公布租金水平缴纳税收，如果申诉成功，政府会将多收的税金退还业主。其中需要注意的是，差饷可以业主缴纳，也允许使用人缴纳，如果与业主的租赁合同没有明确规定，则默认使用人缴纳。

3、地租。

这里需要注意的是，香港购买物业时，其占用的土地并不都是永久使用，其历史原因追溯可至鸦片战争后签订的一系列不平等条约。**具体划分为：**

1. 香港回归前，香港物业的土地使用权可以按地区分为两类：

(1) 由于香港岛和九龙半岛由清政府割让给英国，因此回归前香港岛和九龙半岛物业土地使用权基本为永久性（体现为使用 999 年）；

(2) 清政府之后租借给英国的新界，由于租期至 1997 年，所以回归前新界的物业的土地使用权都在 1997 年前截至。

2. 香港回归后，按照“香港基本法”的规定，“一国二制”维持 50 年不变，因此对房屋的土地使用权问题进行了相应调整：

(1) 原为永久使用权（999 年）的维持不变；

(2) 1997 年到期的在 50 年内（基本法的有效期内），可以按年补交地租，进行土地使用权续期（地租的计算方法与差饷一致，但运行的税率稍高）；

(3) 在 1997 年以后香港政府再拍卖的土地，均按 2047 年到期计算。

由此可见，香港物业税的计算方式较为复杂，同时牵涉大量历史遗留问题。而对于已经购买了香港物业的个人及香港公司，选择一家专业且有责任心的秘书服务提供商为您代理税务申报，则显得尤为重要。