



Lee & Yu Certified Public Accountants

李志輝·余仲良 會計師事務所

In association with | CAC CPA LIMITED | 中审华会计师事务所



Lee & Yu
International



客戶通訊 Newsletter MAY 2022

關於住宅租金的稅項扣除-條例2022

《2022年稅務（修訂）（關於住宅租金的稅項扣除）條例草案》於五月十一日立法會二續議案，以落實二〇二二至二三年度《財政預算案》建議設立的住宅租金稅項扣除措施。

根據條例草案，薪俸稅和個人入息課稅納稅人可就本人或同住配偶以租客（或兩者作為合租租客）身分就有關課稅年度繳付的合資格住宅處所租金申索稅項扣除，建議的扣除上限為每個課稅年度十萬元。要符合扣除資格，有關物業須為納稅人用作主要居所的地方；及所訂租賃亦須已加蓋印花。

為確保措施具針對性，惠及最有需要的納稅人和防止濫用，並避免構成雙重稅務利益或被用作避稅，條例草案建議訂明扣除在若干情況下並不適用，包括：

- 納稅人或同住配偶是香港住宅的法定及實益擁有人；
- 出租住宅物業的業主或主租客是納稅人或配偶的相聯者（例如業主為納稅人的配偶、納稅人或配偶的父母、子女、兄弟姊妹或合夥人等）；
- 納稅人或同住配偶已獲僱主提供居所；
- 納稅人或同住配偶是公屋單位租客或認可佔用人；
- 租住不可作住宅用途的處所，或租賃受法律或政府租契禁止；
- 納稅人或配偶就有關處所與業主簽訂了租賃購買協議；
- 住宅租金款額可根據《稅務條例》的任何其他條文獲扣除；或
- 納稅人或同住配偶在同一期間就任何其他住宅處所繳付的住宅租金已獲得扣除。

納稅人可扣除的租金款額，是就有關課稅年度根據租賃繳付的租金款額，或是該課稅年度有關租賃的扣除上限，兩者以數額較小者為準。如訂立租賃的租客多於一位，扣除上限會按照合租人人數按比例減少；如在某一課稅年度內租期不足十二個月，扣除上限會按照某一課稅年度內的租期按比例減少。

為方便納稅人填寫報稅表，稅務局網站已根據條例草案的建議闡釋有關住宅租金稅項扣除的細節，包括詳細扣除規則。詳情可到以下網址查閱：www.ird.gov.hk/chi/tax/drd.htm。



暫緩追租條例明生效

《商業租戶短期保護措施（2019冠狀病毒病疫情）條例》於2022年5月1日刊憲生效，禁業主向特定行業追租的三個月保護期同日開始，至本年7月31日止。

根據條例，保護期開始後，任何主要用作指明處所的地方，若租戶在本年1月1日至保護期結束，未有如期繳付租金，業主不得追討，而在保護期開始前已採取的行動，則須擱置。

政府表示，條例旨在為因2019冠狀病毒病疫情而陷入困難的商業租戶提供短暫緩衝期，讓他們不至因無力交租、被業主以法律等手段追討而結業，也提供空間及機會讓業主和租戶商討重構租金安排。

條例禁止業主採取的追討欠租行動包括終止租賃、中止提供公用設施服務、從業主持有的按金中扣除租金、行使重收權或沒收租賃權、針對租戶在法院提出訴訟，以及針對租戶提出破產呈請或清盤呈請等。

條例附表載列暫緩追討欠租安排涵蓋的指明處所類型。該等處所包括大部分《預防及控制疾病（規定及指示）（業務及處所）規例》下的表列處所（郵輪及超級市場除外）、食物業及餐飲業務處所、零售店鋪（不包括超級市場）、與教育有關的處所，以及用作經營旅行代理商業務、職業介紹所業務和洗衣業等的處所等。

為了協助受到暫緩追討欠租安排影響而未能償還有抵押貸款的業主借款人，條例訂明如業主借款人能確立租戶未能繳付租金和暫緩追討欠租安排的實施，是令業主出現還款違約的唯一或重要原因，貸款人不得在受影響期內向未能償還有抵押貸款的業主借款人採取某些追討行動；在受影響期開始前採取的行動亦須擱置。