



財經事務及庫務局
(庫務科)
香港下亞厘畢道
中區政府合署

FINANCIAL SERVICES AND
THE TREASURY BUREAU
(The Treasury Branch)
Central Government Offices,
Lower Albert Road,
Hong Kong

傳真號碼 Fax No. : 2868 5279
電話號碼 Tel. No. : 2810 2229
本函檔號 Our Ref. : R2/179
來函檔號 Your Ref. : CB1/PL/FA

香港中區
昃臣道八號
立法會大樓
立法會秘書處
立法會財經事務委員會秘書
薛鳳鳴女士

秘書女士：

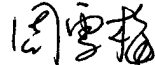
謝謝你本年十月四日的來信，把一位市民就評定物業稅所提出的意見轉達本局。我們現回覆如下。

2. 根據《稅務條例》第五條，物業稅是向物業擁有人徵收的稅項，每個課稅年度的物業稅是按物業的應評稅淨值，以標準稅率（現為15%）計算。應評稅淨值指該年度的應收租金減去扣除項目，包括：

- (a) 業主同意繳付及已支付的差餉；
- (b) 不能追回的租金；及
- (c) 相等於淨租金收入（即扣除(a)及(b)後的租金收入）的20%的標準免稅額，作為修葺和支出。

3. 上文第2(c)段所提到的“20%標準免稅額”已考慮到業主在出租其物業時一般需承擔的費用，包括大廈管理費、樓宇裝修費、保險費、維修/保養支出等。“20%標準免稅額”已包括所有開支，並在計算物業稅時自動從淨租金收入中扣除，不受業主的實際支出金額所影響，以簡化評稅工作，以及讓業主可更簡便和容易地申領扣減。

4. 總的來說，就評定物業稅，《稅務條例》提供的修葺及支出免稅額已包含管理費支出在內。由承租人支付給業主的管理費因而不能另行獲得扣減。

財經事務及庫務局局長
(周雪梅  代行)

2010年10月18日