

# 本條例草案

## 旨在

修訂《稅務條例》，以實施特區政府就 2024 至 2025 財政年度提出的財政預算案中的某些建議，該等建議關乎就租約下的處所的還原費引入稅項扣除，以及取消就商業及工業建築物及構築物申索每年免稅額的時限；並就相關事宜訂定條文。

由立法會制定。

## 第 1 部

### 導言

#### 1. 簡稱

本條例可引稱為《2024 年稅務 (修訂) (還原租賃處所的稅項扣除及建築物及構築物的免稅額) 條例》。

2. 修訂《稅務條例》

《稅務條例》( 第 112 章 ) 現予修訂，修訂方式列於第 2 及 3 部。

\_\_\_\_\_

## 第 2 部

### 還原租賃處所的稅項扣除

#### 3. 修訂第 16 條 (應課稅利潤的確定)

(1) 在第 16(1)(gb) 條之後——

加入

“(gc) (儘管有第 17 條的規定) 就任何租約下的處所而招致的還原費 (但前提是第 (2K) 款指明的條件全部獲符合);”。

(2) 在第 16(2J) 條之後——

加入

“(2K) 以下是為施行第 (1)(gc) 款而指明的條件——

- (a) 申索有關扣除的人是有關租約下的承租人；
- (b) 該人就有關處所負有還原責任；
- (c) 有關還原費，與根據以下準則所作出的準備款項無關——
  - (i) 由香港會計師公會發出的《香港財務報告準則第 16 號 (租約)》(此為 “Hong Kong Financial Reporting Standard 16 (Leases)” 的譯名)，按不時有效的版本為準；或
  - (ii) 任何其他類似的會計準則；
- (d) 該項還原費的款額，在有關情況下屬合理。”。

(3) 第 16(3) 條，中文文本，**親屬**的定義——

廢除

C2112

“女。”

代以

“女；”。

(4) 第 16(3) 條——

**按筆劃數目順序加入**

“**原來狀況** (original condition) 就任何租約下的處所而言，指在該租約的租期開始時，該處所所處的狀況；

**還原責任** (reinstatement obligation) 就任何租約下的處所而言，指在該租約的租期結束時 (或在該租約提前終止時)，將該處所還原至其原來狀況 (或就該項還原支付費用 (不論是全數或部分)) 的責任，不論該責任是明訂或隱含的，亦不論該責任是因該租約而產生抑或因該租約下的出租人與承租人所訂的另一協議而產生；

**還原費** (reinstatement costs) 就任何租約下的處所而言——

- (a) 指在該租約的租期結束時 (或在該租約提前終止時)，將該處所還原至其原來狀況的費用；及
- (b) 包括該租約下的承租人為解除其就該處所的還原責任而繳付 (或須繳付) 予該租約下的出租人的任何款額。”。

(5) 在第 16(5C) 條之後——  
加入

“(5D) 《2024 年稅務 (修訂) ( 還原租賃處所的稅項扣除及  
建築物及構築物的免稅額 ) 條例》(2024 年第      號)  
對本條所作的修訂，僅就以下課稅年度適用：在  
2024 年 4 月 1 日或之後開始的課稅年度。”。

---

第 3 部

建築物及構築物的免稅額

4. 修訂第 33A 條 (商業建築物及構築物的每年免稅額)
- (1) 第 33A(1) 條——  
廢除  
“第 (2) 款”  
代以  
“第 (2) 及 (2A) 款”。
- (2) 第 33A(1) 條，英文文本——  
廢除  
“shall”  
代以  
“is to”。
- (3) 第 33A(2) 條——  
廢除  
“售出任何建築物或構築物中屬任何開支方面的有關權益的權益”  
代以  
“有第 (1) 款所述的建築物或構築物中的權益，在 2024 年 4 月 1 日開始的課稅年度之前的任何課稅年度的評稅基期 (前評稅基期) 內，向該款所述的人售出”。
- (4) 第 33A(2) 條，英文文本——  
廢除

C2118

所有“shall”

代以

“is to”。

(5) 第 33A(2) 條——

廢除

“作出的任何”

代以

“任何在前評稅基期內作出的”。

(6) 在第 33A(2) 條之後——

加入

“(2A) 如——

- (a) 有第 (1) 款所述的建築物或構築物中的權益，  
在 2024 年 4 月 1 日或之後開始的課稅年度的  
評稅基期內，向該款所述的人售出；及
- (b) 該建築物或構築物曾於該等權益售出前的任何  
時候有人使用 (不論是用作商業建築物或構築  
物或其他用途)，

則在售賣作出之後方告結束的任何評稅基期所屬的  
課稅年度，每年免稅額的款額，須相等於緊接售賣  
作出之後的開支剩餘額的 4%，而其後作出的任何  
售賣，亦須以此方法計算。”。

5. 修訂第 34 條 (工業建築物及構築物的初期免稅額及各項每年  
免稅額)

(1) 第 34(2)(a) 條——

廢除

C2120

“(b) 段”

代以

“(b)、(ba) 及 (bb) 段”。

(2) 第 34(2)(a) 條，英文文本——

廢除

“shall”

代以

“is to”。

(3) 第 34(2)(b) 條——

廢除

“售出任何建築物或構築物中屬任何開支方面的有關權益的權益”

代以

“有 (a) 段所述的建築物或構築物中的權益，在 2024 年 4 月 1 日開始的課稅年度之前的任何課稅年度的評稅基期 (**前評稅基期**) 內，向該段所述的人售出”。

(4) 第 34(2)(b) 條，英文文本——

廢除

所有 “shall”

代以

“is to”。

(5) 第 34(2)(b) 條，在 “開始前首次使用，” 之前——

加入

“(1965 年評稅基期)”。



C2122

(6) 第 34(2)(b) 條——

廢除

“如該建築物或構築物是在該評稅基期”

代以

“如該建築物或構築物是在 1965 年評稅基期”。

(7) 第 34(2)(b)(ii) 條——

廢除

在“終止時間”之後的所有字句

代以

“是上限年度，而其後任何在前評稅基期內作出的售賣，亦須以此方法計算。”。

(8) 在第 34(2)(b) 條之後——

加入

“(ba) 如——

(i) 有 (a) 段所述的建築物或構築物中的權益，在以下期間的課稅年度 (**售賣年度**) 的評稅基期內，向該段所述的人售出——

(A) 上限年度之後；及

(B) 2024 年 4 月 1 日開始的課稅年度 (**2024/25 年度**) 之前；

(ii) 該建築物或構築物曾於該等權益售出前的任何時候有人使用 (不論是用作工業建築物或構築物或其他用途)；及

(iii) 緊接售賣作出之後的開支剩餘額並非 0，但在售賣年度、在 2023 年 4 月 1 日開始的課稅年度以及在兩者之間的所有課稅年度，均由於下

述原因而未曾根據 (a) 段 (經 (b) 段變通者) 給予免稅額——

- (A) 如該建築物或構築物是在 1965 年評稅基期開始前首次使用——該項售賣是在該建築物或構築物首次使用的課稅年度之後的 50 個或以上的課稅年度過後才作出的；或
- (B) 如該建築物或構築物是在 1965 年評稅基期開始之日或其後首次使用——該項售賣是在該建築物或構築物首次使用的課稅年度之後的 25 個或以上的課稅年度過後才作出的，

則儘管有 (b) 段的規定，在 2024/25 年度及其後的任何課稅年度，每年免稅額的款額，須相等於該開支剩餘額的 4%。

(bb) 如——

- (i) 有 (a) 段所述的建築物或構築物中的權益，在 2024 年 4 月 1 日或之後開始的課稅年度的評稅基期內，向該段所述的人售出；及
- (ii) 該建築物或構築物曾於該等權益售出前的任何時候有人使用 (不論是用作工業建築物或構築物或其他用途)，

則在售賣作出之後方告結束的任何評稅基期所屬的課稅年度，每年免稅額的款額，須相等於緊接售賣作出之後的開支剩餘額的 4%，而其後作出的任何售賣，亦須以此方法計算。”。

(9) 在第 34(2) 條之後——  
加入

“(3) 在本條中——

**上限年度** (capped year) 就某建築物或構築物而言，  
指——

- (a) 如該建築物或構築物是在 1965 年評稅基期開始前首次使用——該建築物或構築物首次使用的課稅年度後第 50 個課稅年度；或
- (b) 如該建築物或構築物是在 1965 年評稅基期開始之日或其後首次使用——該建築物或構築物首次使用的課稅年度後第 25 個課稅年度。”。

\_\_\_\_\_

摘要說明

本條例草案的目的是修訂《稅務條例》( 第 112 章 ) (《**主體條例**》)——

- (a) 以實施特區政府就 2024 至 2025 財政年度提出的財政預算案中的某些建議，該等建議關乎——
  - (i) 就租約下的處所的還原費引入稅項扣除；及
  - (ii) 取消就商業及工業建築物及構築物申索每年免稅額的時限；及
- (b) 就相關事宜訂定條文。

- 2. 草案第 1 條列出簡稱。
- 3. 草案第 3 條修訂《主體條例》第 16 條，以容許在某些條件獲符合的情況下，從某租約下的承租人的應課稅利潤中，扣除在該租約的租期結束時 ( 或在該租約提前終止時 )，將該租約下的處所還原至其原來狀況的費用 ( 包括該承租人為解除其還原責任而繳付 ( 或須繳付 ) 予該租約下的出租人的任何款額 )。
- 4. 草案第 4 條修訂《主體條例》第 33A 條，以取消就商業建築物及構築物的損耗折舊而申索每年免稅額的時限。

5. 草案第 5 條修訂《主體條例》第 34 條，以取消就工業建築物及構築物的損耗折舊而申索每年免稅額的時限。由於就某些工業建築物及構築物而言，有關時限已在 2024 年 4 月 1 日開始的課稅年度 (**2024/25 年度**) 之前屆滿，故此經修訂的第 34 條亦就該等建築物及構築物訂定條文，容許在 2024/25 年度及其後的課稅年度，就該等建築物及構築物給予免稅額。