

## 立法會參考資料摘要

《稅務條例》  
(第 112 章)

### 《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)條例草案》

#### 引言

在二零二四年十月八日的會議上，行政會議建議，行政長官指令應向立法會提交載於附件 A 的《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)條例草案》（“《條例草案》”）。

2. 《條例草案》修訂《稅務條例》（第 112 章）（“《條例》”），以由 2024/25 課稅年度起落實下列二零二四至二五年度財政預算案的稅務建議 –

- (a) 就租約下的處所還原至其原來狀況所招致的費用（“還原費”）引入一項稅項扣除；及
- (b) 取消就商業或工業建築物或構築物申索每年免稅額的時限。

#### 理據

##### 制訂有關財政預算案建議時的指導原則

3. 在制訂有關財政預算案建議時，我們遵循以下指導原則 –

- (a) 維持香港簡單及具競爭力的稅務制度；

- (b) 惠及廣泛的企業及個人，並顧及濫用風險；及
- (c) 盡量減低納稅人的合規成本。

#### 擬議還原費稅項扣除

4. 《條例》第 17(1)(c)條訂明，在確定某人應課利得稅的利潤時，不可扣除資本性質的任何開支<sup>1</sup>。一般而言，租約如賦予承租人物業的獨有管有權，便屬資本資產，為取得該租約而招致的任何開支（包括還原費）屬資本性質。因此，現時不能就還原費作出利得稅扣除。

5. 在香港，企業通常會租用處所（例如辦公室或店鋪）以經營業務，而且他們一般需要在租約期滿或提早終止租約時把處所還原。因此，企業每次需要搬遷、擴充或縮減營業規模時，還原費都是必須招致的開支。雖然還原費屬資本性質，但 2024-25 年度財政預算案建議容許就還原費作稅項扣除，以減輕企業的稅務負擔。

6. 為實施該財政預算案建議，我們建議修訂《條例》，在指定條件獲符合的情況下，容許就還原費作稅項扣除。擬議稅項扣除既要有廣泛的適用範圍，也要顧及濫用申索的風險。在平衡這兩方面後，《條例草案》將包涵以下條件 -

- (a) 申索有關扣除的人是有關租約下的承租人；
- (b) 申索有關扣除的人負有責任（不論是明訂或隱含的，亦不論是因有關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）在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）；

---

<sup>1</sup> 香港實行簡單而具競爭力的稅制，不會就屬資本性質的收益徵稅。相應地，屬資本性質的任何開支，或資本的任何虧損或撤回，亦不可扣除。

- (c) 有關還原費，與根據由香港會計師公會發出的《香港財務報告準則第 16 號（租約）》<sup>2</sup>（按不時有效的版本為準），或根據任何其他類似的會計準則所作出的準備款項無關。這項要求確保所申索的還原費經已招致<sup>3</sup>；及
- (d) 所申索的還原費的款額，在有關情況下屬合理。

在制訂上述條件時，我們已考慮有關持份者的意見，並參考其他稅務管轄區所提供的類似稅項扣除。為防止稅項扣除被濫用，只有已實際招致的還原費可獲扣除。

7. 擬議稅項扣除將適用於 2024 年 4 月 1 日或之後開始的課稅年度。

#### 擬議取消就商業或工業建築物或構築物申索每年免稅額的時限

8. 根據《條例》，納稅人如有權享有一項權益，而該權益是有關建造商業或工業建築物或構築物所招致的資本開支，則納稅人可申索有關開支的 4% 作為每年免稅額<sup>4</sup>。如該建築物或構築物在任何課稅年度發生某些事件（即被出售、拆卸或停止使用），納稅人就該課稅年度的應評稅利潤將藉結餘課稅或結餘免稅額（“結餘調整”<sup>5</sup>）予以調整。

---

<sup>2</sup> 此為“Hong Kong Financial Reporting Standard 16 (Leases)”的譯名。

<sup>3</sup> 會計中的準備款項是指從利潤中撥出一筆款項，以應對未來可能出現的支出，或資產價值的減少，但具體的款額尚不確定。根據相關會計準則，如承租人負有責任在租約的租期結束時還原租賃處所，承租人會估計在租期結束時將會招致的還原費的款額，並基於此款額在租期的第一年在損益表中作出準備款項。該準備款項在租期的每一年都需進行審查和調整，以反映最新的估算。因此，與根據相關會計準則所作出的準備款項有關的費用是尚未招致的。

<sup>4</sup> 如納稅人就建造工業建築物或構築物招致資本開支，除了每年免稅額之外，納稅人在招致該開支的課稅年度可獲一項為有關開支的 20% 的初期免稅額。

<sup>5</sup> 倘若售賣得益超出緊接售出之前的開支剩餘額，超出的款額（以先前給予有關商業或工業建築物或構築物的初期免稅額和每年免稅額的總和為上限）為結餘課稅，須予以課稅。倘若開支剩餘額超出售賣得益，二者差額為結餘免稅額，

9. 現時，就商業或工業建築物或構築物申索每年免稅額的最長年期為 25 年或 50 年<sup>6</sup>，該年期由有關建築物或構築物首次使用的課稅年度起計<sup>7</sup>（“使用期”）。商業或工業建築物或構築物如在使用期屆滿前售出，賣家須作結餘調整，而買家則可按緊接售出後的開支剩餘額，就使用期的剩餘年數申索每年免稅額。然而，倘若該建築物或構築物在使用期屆滿後才售出，賣家仍須作結餘調整（如有關調整是結餘課稅，效果等同撤回之前所給予的免稅額），但由於在買家購買該商業或工業建築物或構築物時其使用期已告屆滿，買家將不可申索任何每年免稅額。

10. 申索每年免稅額的時限，會導致商業或工業建築物或構築物的買家即使在使用期屆滿前和屆滿後所招致的資本開支一樣，稅務待遇卻有差別。長遠而言，這種差別或會減低買家購買陳舊或二手建築物或構築物的意欲。為打造有利營商的環境，我們建議取消就商業或工業建築物或構築物申索每年免稅額的時限，以達至以下效果 –

- (a) 如商業或工業建築物或構築物（使用期未屆滿）在 2024/25 課稅年度之前的課稅年度的評稅基期內被出售，並由買家使用，買家將按照與上文第 8 至 9 段所述的方式就該課稅年度獲得每年免稅額；

---

可予以扣除。開支剩餘額是指建造該商業或工業建築物或構築物所招致的資本開支額，扣減任何給予的初期免稅額、每年免稅額及/或結餘免稅額，再加上任何作出的結餘課稅。

<sup>6</sup> 就在 1965/66 課稅年度的評稅基期開始或之後首次使用的工業建築物或構築物，或是就商業建築物或構築物而言，每年免稅額的申索年期最長為 25 年。就在 1965/66 課稅年度的評稅基期開始前首次使用的工業建築物或構築物而言，每年免稅額的申索年期由首次使用的年份起計，最長為 50 年。

<sup>7</sup> 商業建築物或構築物的每年免稅額由 1998/99 課稅年度開始適用。任何人如在 1998/99 課稅年度開始前就建造商業建築物或構築物所招致的資本開支享有相關權益，則 1998/99 課稅年度便會被視為該商業建築物或構築物首次使用的課稅年度。因此，商業建築物或構築物的使用期由 2023/24 課稅年度起開始屆滿。

(b) 如 —

- (i) 工業建築物或構築物（使用期已屆滿）在 2024/25 課稅年度之前的課稅年度的評稅基期內被出售，並由買家使用；或
- (ii) 商業或工業建築物或構築物（無論使用期是否已屆滿）在 2024 年 4 月 1 日或之後開始的課稅年度的評稅基期內被出售，並由買家使用，

由 2024/25 課稅年度起，買家可獲相等於緊接售出後的開支剩餘額的 4% 的每年免稅額，直至緊接售出後的開支剩餘額全數申索為止；及

- (c) 在第(a)及(b)段所述的任何情況下，賣家均須根據《條例》現有條款作結餘調整。

## 其他方案

11. 我們必須修訂《條例》才可以實施上述建議，並無其他方案。

## 條例草案

12. 《條例草案》的主要條文概述如下 –

- (a) **第 3 條**修訂《條例》第 16 條，以容許在指明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；
- (b) **第 4 條**修訂《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；及
- (c) **第 5 條**修訂《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 2024/25 課稅年度之前屆滿，故此經修訂的第 34 條亦就該等建築物及構

建築物訂定條文，容許在 2024/25 課稅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。

## 立法程序時間表

13. 立法程序時間表如下 -

刊登憲報	2024 年 10 月 18 日
首讀和開始二讀辯論	2024 年 10 月 30 日
恢復二讀辯論、委員會審議階段和三讀	另行通知

## 建議的影響

14. 《條例草案》符合《基本法》，包括有關人權的條文。《條例草案》不會影響《條例》現行條文的約束力。建議對財政及經濟的影響載於附件 B。建議對生產力、環境、家庭、性別或公務員沒有影響。除了附件 B 相關段落所述對經濟的影響外，建議對可持續發展亦沒有影響。

## 公眾諮詢

15. 擬議的還原費稅項扣除及取消就商業或工業建築物或構築物申索每年免稅額時限的建議是根據收集到的持份者意見而制訂。我們已於 2024 年 3 月及 4 月就擬議措施諮詢有關持份者。他們普遍歡迎擬議措施，並就詳細建議提供意見。我們亦已於 2024 年 6 月 3 日向立法會財經事務委員會簡介有關詳細建議。委員會成員普遍支持有關建議。

## **宣傳安排**

16. 我們會在 2024 年 10 月 16 日發出新聞稿。我們亦會安排發言人回答傳媒及公眾查詢。

## **查詢**

17. 如對本參考資料摘要有任何查詢，請與財經事務及庫務局首席助理秘書長(庫務)曾曉彤女士(電話：2810 2370)聯絡。

**財經事務及庫務局  
二零二四年十月**

《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)條例草案》

第 1 部  
第 1 條

1

## 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。

《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)條例草案》

第 2 部  
第 3 條

2

## 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  
“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**  
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**  
“(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)”。
- (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。

## 附件 B

### 建議的影響

#### 對財政的影響

由於稅務局沒有納稅人所招致的還原費的統計數字，我們無法量化擬議還原費稅項扣除對財政的影響。然而，還原費一般只佔納稅人營業額的一小部分，因此擬議稅項扣除應不會造成重大的收入損失。

2. 至於有關取消就商業或工業建築物或構築物申索每年免稅額的時限的建議，根據 2022/23 課稅年度的統計數字，我們預計政府每年減少的收入約為 1.64 億元。

#### 對經濟的影響

3. 建議為香港營商的企業提供更多稅務優惠，從而改善營商環境。不過，由於建議的措施對利得稅制度的改動相對較小，我們預計建議對整體經濟的影響有限。