內地稅制複雜　了解充份再作投資決定

個案背景



不少投資者選擇購置工商舖物業，以冀獲得穩定的租金回報，而鄰近香港的內地城市商舖物業是當中一個熱門選擇。一位「問問專家」業務諮詢服務申請人陳小姐便有意於廣東佛山市購置商場內的店舖，收取租金。

申請人提出的問題

陳小姐表示，自己不太了解內地的稅制及相關法律法規，希望諮詢顧問，在內地應該以公司還是個人名義購置物業，以及物業出租的相關稅項、稅率等事宜。她也想了解，若物業是與其他人共同持有，該如何處理雙方的稅務義務。

專家顧問提供的分析/ 意見

申請人陳小姐曾向工業貿易署「問問專家」稅務問題顧問吳錦華先生請教。身兼香港華人會計師公會會長的吳先生首先指出投資內地物業市場的複雜性：「內地不同地區的政策不盡相同，也可能會對購置物業施加不同的條件，例如個別一線城市有限購政策。此外，不同物業類型也會有不同的限制。內地不同省、自治區、市的地方稅務部門，也可能會有不同稅款計算方法。」

吳先生接著解釋相關的內地稅項：「購買內地物業涉及契稅、房產稅、印花稅等不同稅項。契稅稅率具體會由各地地方政府決定，通常為交易價格的 3%至 5%。房產稅則由產權持有者每年繳納，稅率可按房產原值扣減一定比率（具體減除幅度由各地地方政府規定）後按餘值的 1.2%計算，或以出租租金收入的 12%計算。」若陳小姐不打算以企業身份購置及出租商舖，要注意租金收入亦要繳納個人所得稅，稅率通常是租賃所得的 20%。印花稅則按合同金額的 0.05%計算，買賣雙方均需繳付。財產租賃合同印花稅稅率則為租賃金額的 0.1%。另外，出售內地物業，亦要留意需繳納個人所得稅及土地增值稅等稅項。針對陳小姐的情況，吳先生指出，陳小姐需決定是否以公司身份進行交易，因為這會決定適用的稅務安排。



吳先生並提醒，港人一般對內地稅項不太熟悉，而內地稅務條例比香港複雜，應多加留意。他舉例說：「有些到內地投資物業的港人，可能會以為不用繳交某種稅項，其實卻須繳交。在香港，物業稅是按租金收入計算；而之前提及的內地房產稅則須每年繳納，不論於該年是否有租金收入。」他又提醒，若港人在內地物業有收入，要按規定適時向內地有關稅務部門申報，例如每季一次或每年一次。

如果希望了解內地個別地區購買物業的相關稅項，吳先生認為應直接向當地稅務部門查詢。內地不同層級的稅務部門均設有網站及不同社交平台的公眾帳戶，當中上載了一些稅務相關條例、文件和訊息。網站也設有網上詢問渠道以供查詢，甚至有線上聊天機械人，即時解答一些稅務問題及提供稅務資訊。他又提醒，如要在內地進行物業交易，可以事先諮詢專業人士，確保知道所有適用的稅項並依法繳付。

申請人與專家顧問會面後如何處理問題

陳小姐認為顧問吳先生相當專業，意見實際且具參考價值。後來，她在內地購置了商舖，並委托租客處理繳稅事宜。她認為具體的內地稅務資訊、稅項計算的範例及內地稅務部門的聯絡資訊，可以有效幫助進行投資計劃。

專家顧問就個案指出中小企業可學習到的重點/ 精要

專家建議 :「內地稅制比香港複雜，了解充份再作投資決定。」

在「問問專家」業務諮詢服務個案分析集內提供的任何意見、結論或建議，
並不代表香港特別行政區政府及工業貿易署的觀點。