内地税制复杂　了解充份再作投资决定

个案背景



不少投资者选择购置工商铺物业，以冀获得稳定的租金回报，而邻近香港的内地城市商铺物业是当中一个热门选择。一位「问问专家」业务咨询服务申请人陈小姐便有意于广东佛山市购置商场内的店铺，收取租金。

申请人提出的问题

陈小姐表示，自己不太了解内地的税制及相关法律法规，希望咨询顾问，在内地应该以公司还是个人名义购置物业，以及物业出租的相关税项、税率等事宜。她也想了解，若物业是与其他人共同持有，该如何处理双方的税务义务。

专家顾问提供的分析/ 意见

申请人陈小姐曾向工业贸易署「问问专家」税务问题顾问吴锦华先生请教。身兼香港华人会计师公会会长的吴先生首先指出投资内地物业市场的复杂性：「内地不同地区的政策不尽相同，也可能会对购置物业施加不同的条件，例如个别一线城市有限购政策。此外，不同物业类型也会有不同的限制。内地不同省、自治区、市的地方税务部门，也可能会有不同税款计算方法。」

吴先生接着解释相关的内地税项：「购买内地物业涉及契税、房产税、印花税等不同税项。契税税率具体会由各地地方政府决定，通常为交易价格的 3%至 5%。房产税则由产权持有者每年缴纳，税率可按房产原值扣减一定比率（具体减除幅度由各地地方政府规定）后按余值的 1.2%计算，或以出租租金收入的 12%计算。」若陈小姐不打算以企业身份购置及出租商铺，要注意租金收入亦要缴纳个人所得税，税率通常是租赁所得的 20%。印花税则按合同金额的 0.05%计算，买卖双方均需缴付。财产租赁合同印花税税率则为租赁金额的 0.1%。另外，出售内地物业，亦要留意需缴纳个人所得税及土地增值税等税项。针对陈小姐的情况，吴先生指出，陈小姐需决定是否以公司身份进行交易，因为这会决定适用的税务安排。



吴先生并提醒，港人一般对内地税项不太熟悉，而内地税务条例比香港复杂，应多加留意。他举例说：「有些到内地投资物业的港人，可能会以为不用缴交某种税项，其实却须缴交。在香港，物业税是按租金收入计算；而之前提及的内地房产税则须每年缴纳，不论于该年是否有租金收入。」他又提醒，若港人在内地物业有收入，要按规定适时向内地有关税务部门申报，例如每季一次或每年一次。

如果希望了解内地个别地区购买物业的相关税项，吴先生认为应直接向当地税务部门查询。内地不同层级的税务部门均设有网站及不同社交平台的公众账户，当中上载了一些税务相关条例、文件和讯息。网站也设有网上询问渠道以供查询，甚至有在线聊天机械人，实时解答一些税务问题及提供税务信息。他又提醒，如要在内地进行物业交易，可以事先咨询专业人士，确保知道所有适用的税项并依法缴付。

申请人与专家顾问会面后如何处理问题

陈小姐认为顾问吴先生相当专业，意见实际且具参考价值。后来，她在内地购置了商铺，并委托租客处理缴税事宜。她认为具体的内地税务信息、税项计算的范例及内地税务部门的联络信息，可以有效帮助进行投资计划。

专家顾问就个案指出中小企业可学习到的重点/ 精要

专家建议 :「内地税制比香港复杂，了解充份再作投资决定。」

在「问问专家」业务咨询服务个案分析集内提供的任何意见、结论或建议，
并不代表香港特别行政区政府及工业贸易署的观点。