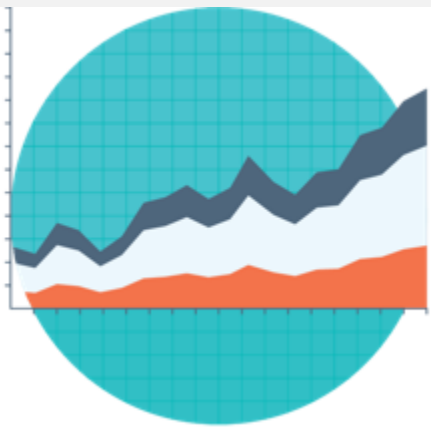

税务研究之粤港澳大湾区系列

聚焦粤港澳大湾区有关房地产的税务资讯 第二期：持有阶段

因我不同
成就不凡
始于1845

粤港澳大湾区包括中国广东省的 9 个城市（广州、深圳、珠海、佛山、中山、东莞、肇庆、江门、惠州）以及香港和澳门 2 个特别行政区。截至 2019 年，粤港澳大湾区在面积、人口、发明专利公开量等指标上已经位列全球湾区前茅，未来大湾区可能继续在政策利好的推动作用下，逐渐建设成为世界级的城市群和大都市圈[1]。

粤港澳大湾区持续深化经济发展和区域协调，助力于进一步推进中国第十四个五年计划“双循环”政策。大湾区的发展规划纲要指出了提高大湾区民众生活便利水平，建设宜居、宜业、宜游的优质生活圈的目标。在大湾区政策红利的释放下，内地与港澳企业及个人保持着持续相互融合与合作的稳定趋势。房地产行业伴随着区域经济增长，亦成为了市场发展的焦点之一。

请点击以下链接获取早前系列文章

第一期 - 从税务和商务角度聚焦在粤港澳大湾区投资和 营商所面对的挑战和机会

第二期 - 香港科技人才入境计划在粤港澳大湾区人才流 动的协同效应

第三期 - 从海关角度解读中国（广东）自由贸易试验区制度创新的机遇与挑战

第四期 - 聚焦深圳前海：粤港澳大湾区内的深港合作发展核心引擎和制度创新高地

第五期 - 聚焦珠海横琴休闲旅游产业最新优惠政策

第六期 - 助力粤港澳大湾区建设—从香港视角的观察和初步探索

第七期 - 聚焦粤港澳大湾区的科技创新及研发活动的机会和挑战（上）

第八期 - 聚焦粤港澳大湾区有关房地产投资的税务资讯 - 第一期：购置阶段

另一方面，随着 CEPA 系列协议不断推进落实，港澳企业与个人融入内地发展、工作和生活可以享受国民待遇。特别是中央统一部署的一系列惠及港澳的便民措施，明确了港澳居民在大湾区内地城市购房的特定限制条件被豁免，这将有利于加强广大港澳居民融入大湾区内地生活和居住。

粤港澳大湾区包括了“一国两制三关税区”，涉及三个不同的税务和法律制度管辖区域。房地产相关经济活动所引发的税务影响，在大湾区内呈现出了显著的地域性差异特征，另一方面也将对企业及个人的经营收益或流通成本产生直接影响，从而引发了社会各界的广泛关注。

第九期 - 聚焦粤港澳大湾区的科技创新及研发活动的机会和挑战（下）- 不同商业模式下的税务分析与建议

第十期 - 新常态下数字化工具和系统的运用及跨境涉税事项初探 (上)

第十一期 -新常态下数字化工具和系统的运用及
跨境涉税事项初探 (下)

本文基于聚焦大湾区有关房地产税务资讯之第一期：购置阶段，继续围绕企业以及个人购置大湾区房地产后期的持有阶段的角度，分析、比较并总结了香港、澳门、内地相关的税制特点。未来，我们将分析和介绍在大湾区出售房地产的三地税制的主要差异及影响。本文的分析内容基于截至 2021 年 1 月底现行有效的税务法规以及优惠政策，仅作为一般性参考，具体的税务处理以当地相关部门出具的税务规定为准。

在香港持有房地产的税务概览

在香港持有房地产，主要涉及物业税，印花税，差饷及地租等税种。

物业税

物业所有人须就香港物业产生的租金收入缴纳物业税。对个人和公司而言，物业税皆按物业应税净值 (从租金收入扣除差饷、修葺及支出的标准免税额等后的净值) 15%的税率征收。

如果企业在香港的利得税应课税收入中包含来自物业的租金收入，则可从利得税应缴税额中扣除已付的物业税，或申请豁免缴付相关物业税。

印花税

在香港，出租不动产一般须缴付印花税，由业主和租客分担。租约的印花税按照租期计算，由 0.25%至 1%不等。具体税率可参阅香港税务局公布的资料。

差饷及地租

除特殊获豁免的物业外，香港所有物业均须缴付差饷，而地租则针对非「永久地权」的物业。差饷和地租一年分 4 季缴付，每年的征收率分别为应课差饷租值的 5% 及 3 % 。

在 2020-21 年度财政预算案中，香港政府推行有关持有物业的措施包括宽免 2020 年 4 月至 2021 年 3 月四个季度的差饷。每个应缴差饷住宅物业每季的宽免上限为港币 1,500 元。而非住宅物业首两个季度（即 2020

年 4 月 至 2020 年 9 月 ）每季的宽免上限为港币 5,000 元，随后两个季度每季上限为港币 1,500 元 。

在澳门持有房地产的税务概览

在澳门持有房地产，一般分为自用、出租和空置三种情况，当中会涉及主要三大税种，分别为房屋税，印花税和地租。

房屋税

房屋税是对坐落于澳门境内的房屋的收益征收的一种税项。市区房屋收益，倘有租赁关系时为有关租金，倘无租赁关系时为使用人或享用人所取得的或可能取得的经济利益。根据**第 19/78/M 号法律《市区房屋税规章》第六条**规定，市区房屋税税率如下：

a) 对非出租房屋可课税收益适用的税率为 6%;
b) 对出租房屋可课税收益适用的税率为 10%。

按照第 27/2020 号法律-2021 年财政年度预算案，对出租房屋所征收的市区房屋税税率调低至 8%。另外，房屋税税款扣减金额定为澳门币 3,500 元，倘纳税主体为两个或以上自然人(个人)，只要其中一位为澳门特别行政区居民，其房屋税税款，同样获上述税款之扣减；如法人，自然人商业企业主或非澳门居民，则不获澳门币 3,500 元税款扣减。请注意以上税务优惠的适用年度为 2021 年，而来年此优惠是否仍适用，需待澳门政府公布。

根据第 1/2018 号法律 – 修改《市区房屋税规章》，有关空置房地产须向财政局作出告知之要求已被取消。此后，所有空置房屋被视同为自住房屋，其税率为 6%。

根据第 19/78/M 号法律《市区房屋税》，如果纳税人在课税年度内支付了房屋的保养费及维修费，有关费用可作为计算房屋税时之费用扣减，其扣减额为租金或评估租值的 10%。自用房屋则不须向财政局申报其维修费及管理费开支，则自动享有上述 10%之费用扣减，而出租房屋则须在所属年度之翌年一月份内递交房屋税 M/7 格式表格申报该支出才可获得百分之十的扣减。

印花税

根据**第 17/88/M 号法律《印花税》： 印花税缴税总表条文编号 6** 规定，以任何形式或依据作出的不动产租赁，按其涉及的金额征收 0.5%的印花税。租赁印花税是以合约内租用期总租金为基础计算，以出租人为征收对象。

地租

若土地是澳门政府获批的租赁地段，承批人便须缴纳地租。应缴地租金额是按年计算，並根据土地所在区域的经济情况，以及批给的用途和土地的利用进行考量。

在内地持有房地产的税务概览

根据目前内地的税法规定，企业[2]在持有房地产阶段可能涉及需要缴纳的主要税种包括企业所得税、增值税、房产税、城镇土地使用税和印花税等；个人（不包括个体工商户，下同）在持有住房阶段[3]则一般只须针对出租房屋缴纳个人所得税、增值税、房产税等税种，而在其余情形下，则通常不涉及纳税义务。

企业持有房地产阶段

一般来说，若企业持有房地产并非用于投资性目的（例如出租的场景等），则很可能不会因为持有房地产获取直接收入。在此情形下，企业很可能仅应作为房屋产权所有人，按照房屋的计税余值（即按房产原值减除扣除比例[4]的余值），依据 1.2%的适用税率缴纳房产税。另外，企业通常还需按照实际占用的土地面积，缴纳城镇土地使用税。

如若企业持有房地产并用于出租，则可能需要涉及如下税务影响：

企业所得税	除适用特殊的优惠政策情形外，企业通常需要就取得的租金所得缴纳 25%的企业所得税。其中，与取得租金收入直接相关的支出可以在税前扣除。
增值税	具备一般纳税人身份的内地企业提供内地不动产租赁服务并取得租金收入，除非适用特殊的优惠政策，通常须按照 9%[5]的税率缴纳增值税；符合特定条件的，也可以就提供不动产经营租赁服务取得的租金收入，选择适用 5%的征收率，采用简易计税方法计征增值税[6]。具备小规模纳税人身份的内地企业则对不动产租金收入适用 5%的征收率[7]。在增值税基础上，纳税人还需计算缴纳相应的附加税费。
房产税	企业出租房产通常需要按租金收入计征房产税，税率为 12%。如若当地省、自治区、直辖市人民政府有具体规定的，应从其规定。例如，以深圳市为例，按照《深圳经济特区房产税实施办法》的规定，企业持有房产用于出租，应依照房产原值的百分之七十，适用 1.2%的税率，计算并缴纳房产税。 企业按市场价格向个人出租用于自住的住房，减按 4%的税率征收房产税。
城镇土地使用税	拥有土地使用权的企业，一般情况下须缴纳城镇土地使用税。 城镇土地使用税采用定额税率，即采用有幅度的差别税额，按大、中、小城市和县城、建制镇、工矿区分别规定每平方米 0.6 元至 30 元不等的年应纳税额[8]。
印花税	企业出租房地产所订立的财产租赁合同，除非适用特殊的税收优惠，应按照 0.1%税率缴纳印花税。

个人持有住房阶段

由于目前内地通常对于个人所有住房[9]不予征收房产税或城镇土地使用税，同时考虑到个人持有住房且未用于投资或出租的情况下，通常不会产生来源于房地产的直接收入，由此个人持有住房用于自住或是处于空置状态下，一般不会产生纳税义务。未来，还应关注内地是否可能出台有关建立房地产税调控机制的税收政策，这将对于个人持有住房环节的纳税义务产生重要影响。

另一方面，若个人持有住房并用于出租，则可能产生潜在的个人所得税、增值税、房产税等纳税义务，具体情形如下：

个人所得税	个人取得的财产租赁所得，应按照 20%缴纳个人所得税。个人出租住房取得的所得，减按 10%税率征收个人所得税。 财产租赁所得的确定，每次收入不超过 4,000 元的，减除费用为 800 元；4,000 元以上的，减除费用为 20%，其余额为应纳税所得额。
增值税	在未适用特殊的优惠政策情况下，个人出租不动产（不含住房），应按照 5%的征收率计征增值税。然而， 个人出租住房的，应按照 5%的征收率，减按 1.5%计征增值税。在增值税基础上，纳税人还需计算缴纳相应的附加税费。 个人出租不动产，月租金收入未超过 10 万元的，通常可免征增值税。个人采取一次性收取租金形式出租不动产取得的租金收入，可在对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入未超过 10 万元的，免征增值税。
房产税	对于个人拥有的出租房产，不属于免征房产税的范围，应照章按照从租计征的方式，缴纳房产税。 对个人出租住房，不区分用途，按 4%的税率征收房产税。
城镇土地使用税/印花税	对个人出租住房，不区分用途，免征城镇土地使用税。 对个人出租、承租住房签订的租赁合同，免征印花税。

在三地持有房地产的税负比较概览

我们根据一般情形下企业与个人在大湾区不同区域持有房地产可能产生的税负影响，分类汇总如下：

交易情形	持有房屋目的	香港	澳门	内地
企业持有房地产	自用	应课差饷租值的 5% 及 3 %	倘无租赁关系时为使用人或享用人所取得的或可能取得的经济利益，适用税率为 6%的房屋税	通常应按照房屋的计税余值，缴纳 1.2%的房产税，并可能需要缴纳城镇土地使用税。

交易情形	持有房屋目的	香港	澳门	内地
企业持有房地产（续）	出租	1) 适用税率为15%的物业税；如租金收入已包含在的利得税应课税收入，则可从利得税应缴税额中扣除已付的物业税，或申请豁免缴付相关物业税。 2) 适用 0.25% - 1%的印花税计算 3) 应课差饷租值的 5% 及 3 %	1) 适用税率为8%[10]的房屋税 2) 合约内租用期总租金的 0.5%作印花税	除非适用特殊的税收优惠，通常需要就取得的租金所得缴纳 25%的企业所得税，并且就取得的租金收入按 9%税率或 5%征收率计征增值税，同时计征相关附加税费 按租金收入计征12%的房产税（地方政府有特别规定的，从其规定）），并可能需要缴纳城镇土地使用税 财产租赁合同一般须缴纳 0.1%的印花税
	空置	应课差饷租值的 5% 及 3 %	倘无租赁关系时为使用人或享用人所取得的或可能取得的经济利益，适用税率为 6%的房屋税	通常应按照房屋的计税余值，缴纳1.2%的房产税（地方政府有特别规定的，从其规定）），并可能需要缴纳城镇土地使用税
个人持有住房	自用	应课差饷租值的 5% 及 3 %	倘无租赁关系时为使用人或享用人所取得的或可能取得的经济利益，适用税率为 6%的房屋税	通常不会产生纳税义务
	出租	1) 适用税率为15%的物业税 2) 适用 0.25% - 1%的印花税，按照租期计算 3) 应课差饷租值的 5% 及 3 %	1) 适用税率为8%[11]的房屋税 2) 合约内租用期总租金的 0.5%作印花税	通常需要就取得的住房租赁所得缴纳10%的个人所得税，并基于房产租赁收入，按照 5%的征收率减按 1.5%计征增 增值税（符合条件的可免征增值税），同时计征相关的附加税费，以及按租金收入计征4%的房产税
	空置	应课差饷租值的 5% 及 3 %	倘无租赁关系时为使用人或享用人所取得的或可能取得的经济利益，适用税率为 6%的房屋税	通常不会产生纳税义务

建议与展望

我们建议相关企业或个人在拟计划持有大湾区内的房地产前应充分了解税务合规要求及注意各地政府不定期针对房地产税收政策实施的调整，以妥善履行纳税合规义务，同时充分享受税收优惠政策。此外，对于在大湾区内经营跨区域业务的房地产经纪人以及代理人等，也需清楚持有房地产的基本纳税义务等要求，并且注意提供相关税务信息给房地产交易客户。如有必要，亦可以寻求专业咨询顾问的协助。

综上分析，由于大湾区各地对于企业和个人在持有房产阶段的征税机制不尽相同，在未结合具体实例做进一步税负测算的前提下，很难就各地对于持有房产的不同情形做出税负高低的比较排序。整体来看，目前内地尚未在全国范围内就个人持有住房而普遍征收房地产税，而香港及澳门则需就持有自用房地产支付差饷/房屋税及地租。不過, 在港企业可将应课税物业的租金收入包括在利得税应课税收入中, 以扣除已付的物业税，或申请豁免缴付相关物业税, 相对地在成本控制方面较有灵活性。

可以初步认为，相较大湾区其他地区而言，个人目前在内地持有住房的税负相对较轻。但须注意，在中央坚持做出“房住不炒”的再三强调下，如若未来内地建立房地产税的调控机制，将对个人在内地持有住房的税负情况带来重要影响。建议有计划在大湾区内持有房产的企业和个人，应结合目前的商业安排制定详细的税负复核，同时密切关注各地的房产相关税务政策，并考虑到未来可能的调整和变化，以制定富有灵活性的计划安排。

本文集中讨论涉及于大湾区范围内持有房地产（用作自住或出租）的税务考虑，德勤中国将在接下来的系列刊物中进一步介绍涉及于大湾区范围内出售房地产的相关税务要求，分析有关的潜在税负，并提出德勤的专业看法，敬请关注。

德勤中国充分关注粤港澳大湾区的整体区域规划以及相关支持政策的出台，将保持与粤港澳大湾区的政府、商会以及各类企业密切沟通，也欢迎相关政府部门和投资者以及企业与我们进行富有针对性的沟通和讨论；德勤中国会积极提供与粤港澳大湾区相关的一揽子的全方面专业服务和工具支持，助力各地政府改善营商环境和各行业投资者实现更多的粤港澳大湾区的投资、合作机会及创新的商业模式。

德勤中国也将积极针对粤港澳大湾区举办相关市场活动和发布专业看法，敬请关注德勤中国的微信、Facebook 以及官网的最新信息。

注释：

1 中国国际贸易促进委员会网站数据。

2 本文分析对象中涉及的企业主要针对非房地产开发企业。

3 本文分析的个人在内地持有房地产所涉及的税收主要针对个人持有住房的情形。

4 根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除 10%-30%后的余值计算缴纳，此处的房产原值应包含地价。各地具体的扣除比例由当地省、自治区、直辖市人民政府确定。

5 根据《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》，自 2019 年 4 月 1 日起，对不动产租赁服务等行业降低税率至 9%。

6 一般纳税人出租不动产，按照以下规定缴纳增值税：

(1) 一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计算应纳税额。

(2) 一般纳税人出租其 2016 年 5 月 1 日后取得的不动产，适用一般计税方法计税。

7 小规模纳税人出租不动产，按照以下规定缴纳增值税：

(1) 单位和个体工商户出租不动产（不含个体工商户出租住房），按照 5%的征收率计算应纳税额。

(2) 个体工商户出租住房，按照 5%的征收率，减按 1.5%计算应纳税额。

8 城镇土地使用税的年应纳税额的具体标准如下：

(1) 大城市 1.5 元-30 元；

(2) 中等城市 1.2 元-24 元；

(3) 小城市 0.9 元-18 元；

(4) 县城、建制镇、工矿区 0.6 元-12 元。

9 目前内地除上海、重庆两个直辖市自 2011 年起试点针对个人持有住房环节征收房产税以外，全国范围内基本没有针对个人持有住房进行征税。2019 年 3 月 5 日召开的全国人大开幕式上，中国总理李克强在政府工作报告中表示，要健全地方税体系，稳步推进房地产税立法。

10 按照第 27/2020 号法律-2021 年财政年度预算案，对于 2021 年出租房屋所征收的市区房屋税税率调低至百分之八。

11 按照第 27/2020 号法律-2021 年财政年度预算案，对于 2021 年出租房屋所征收的市区房屋税税率调低至百分之八。

本文由德勤中国为本行中国大陆及香港之客户及员工编制，内容只供一般参考之用。我们建议读者就有关资料作出行动前咨询税务顾问的专业意见。

作者

杨力
合伙人
德勤中国
+852 2852 1626
leoyang@deloitte.com.hk

黄宝琪
总监
德勤中国
+852 2852 6594
ewong@deloitte.com.mo

陈晓乐
高级经理
德勤中国
+852 2852 6398
angechan@deloitte.com.hk

丘美燕
经理
德勤中国
+853 8898 8936
amyau@deloitte.com.mo

白丹
经理
德勤中国
+852 2531 1855
sbai@deloitte.com.hk

联系德勤

李旭升
主管合伙人
华南区
税务及商务咨询服务
德勤中国
+86 755 3353 8133
vicli@deloitte.com.cn

邓伟文
(副)主管合伙人
华南区
税务及商务咨询服务
德勤中国
+852 2852 6661
raytang@deloitte.com.hk

杨力
合伙人
税务及商务咨询服务

姚恒
总监
税务及商务咨询服务

德勤中国
+852 2852 1626
leoyang@deloitte.com.hk

德勤中国
+86 755 33538103
heyao@deloitte.com.cn

联系我们

Deloitte（“德勤”）泛指一家或多家德勤有限公司，以及其全球成员所网络和它们的关联机构（统称为“德勤组织”）。德勤有限公司（又称“德勤全球”）及其每一家成员所和它们的关联机构均为具有独立法律地位的法律实体，相互之间不因第三方而承担任何责任或约束对方。德勤有限公司及其每一家成员所和它们的关联机构仅对自身行为及遗漏承担责任，而对相互的行为及遗漏不承担任何法律责任。德勤有限公司并不向客户提供服务。请参阅 www.deloitte.com/cn/about 了解更多信息。

德勤是全球领先的专业服务机构，为客户提供审计及鉴证、管理咨询、财务咨询、风险咨询、税务及相关服务。德勤透过遍及全球逾 150 个国家与地区的成员所网络及关联机构（统称为“德勤组织”）为财富全球 500 强企业中约 80%的企业提供专业服务。敬请访问 www.deloitte.com/cn/about，了解德勤全球约 330,000 名专业人员致力成就不凡的更多信息。

德勤亚太有限公司（即一家担保有限公司）是德勤有限公司的成员所。德勤亚太有限公司的每一家成员及其关联机构均为具有独立法律地位的法律实体，在亚太地区超过 100 座城市提供专业服务，包括奥克兰、曼谷、北京、河内、香港、雅加达、吉隆坡、马尼拉、墨尔本、大阪、首尔、上海、新加坡、悉尼、台北和东京。

德勤于 1917 年在上海设立办事处，德勤品牌由此进入中国。如今，德勤中国为中国本地和在华的跨国及高增长企业客户提供全面的审计及鉴证、管理咨询、财务咨询、风险咨询和税务服务。德勤中国持续致力为中国会计准则、税务制度及专业人才培养作出重要贡献。德勤中国是一家中国本土成立的专业服务机构，由德勤中国的合伙人所拥有。敬请访问 www2.deloitte.com/cn/zh/social-media，通过我们的社交媒体平台，了解德勤在中国市场成就不凡的更多信息。

本通讯中所含内容乃一般性信息，任何德勤有限公司、其全球成员所网络或它们的关联机构（统称为“德勤组织”）并不因此构成提供任何专业建议或服务。在作出任何可能影响您的财务或业务的决策或采取任何相关行动前，您应咨询合资格的专业顾问。

我们并未对本通讯所含信息的准确性或完整性作出任何（明示或暗示）陈述、保证或承诺。任何德勤有限公司、其成员所、关联机构、员工或代理方均不对任何方因使用本通讯而直接或间接导致的任何损失或损害承担责任。德勤有限公司及其每一家成员所和它们的关联机构均为具有独立法律地位的法律实体。

© 2021 德勤 • 关黄陈方会计师行（香港）、德勤 • 关黄陈方会计师行（澳门）、德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）（中国大陆）版权所有 保留一切权利。

如您日后不希望收到关于该话题的信息，请回复电邮并在邮件主题栏中填上“取消订阅”。