

《審計署署長第四十五號報告書》 — 第 2 章

評定和收取物業稅

撮要

1. 物業稅是根據《稅務條例》(第 112 章)向出租物業的業主徵收的稅項。在 2004-05 年度，稅務局評定的物業稅為 12 億元。

發出報稅表

2. **覆核業主應否課稅的新程序** 由二零零三年六月起，稅務局向業主發出通知書，以覆核他們應否課稅。業主如毋須課稅，不必交回通知書。由於稅務局未曾檢討新程序的效益，所以不知道是否有業主不理會通知書，藉以逃稅。審計署建議稅務局局長應在適當時候檢討以通知書確定業主應否課稅的效益。

評定物業稅

3. **扣除利息開支** 在一宗以再按揭貸款購入兩項物業的個案，其中一項物業已經出售，另一項物業並沒有出租，但評稅主任仍容許扣除該兩項物業的利息開支。審計署建議稅務局局長應改善查核扣除利息開支的程序。

4. **查出沒有申報的租金收入** 在三宗個案，評稅主任因為集中查核納稅人申報的租金收入，未能發現納稅人沒有申報部分出租物業。差餉物業估價署設有資料庫記錄租金資料，以便徵收差餉和進行估價，而審計署查核該資料庫後，查出納稅人沒有申報的租金收入。審計署建議稅務局局長應改善評稅程序及研究如何充分利用差餉物業估價署的資料庫，進一步改善評稅程序的成本效益。

收取物業稅

5. **取得押記令** 在四宗個案，稅務局沒有在物業出售前取得押記令，以致拖欠稅款的納稅人能出售所有或部分物業。審計署建議稅務局局長應迅速申請有關納稅人物業的押記令。
6. **從售樓得益追討稅款** 在一宗個案，稅務局沒有在一項物業出售完成前迅速發出追討稅款通知書，而在另一項物業出售完成前發出的追討稅款通知書並沒有涵蓋拖欠的物業稅，以致稅務局未能從納稅人物業的售樓得益討回物業稅。審計署建議稅務局局長應檢討及改善從售樓得益追討稅款的程序。
7. **向遺囑執行人追討稅款** 在一宗涉及遺囑執行人拖欠稅務局向其徵收的物業稅的個案，稅務局並無向銀行查明不遵從兩份追討稅款通知書的規定的原因。在另一宗涉及遺囑執行人的個案，由於有關的物業轉讓文件沒有被選出以發出追討稅款通知書，稅務局未能從死者物業的售樓得益討回欠稅。審計署建議稅務局局長應檢討向遺囑執行人追討稅款的程序。

物業稅查核

8. **需要利用物業印花稅系統** 由二零零四年八月起，稅務局的物業印花稅系統自動儲存以電子方式加蓋印花的租約的詳細資料。審計署建議稅務局局長應有效利用物業印花稅系統的租金資料，以核對業主申報的租金收入是否正確。
9. **需要利用差餉物業估價署的資料庫** 審計署利用了差餉物業估價署的資料庫進行某些審查程序，發現該資料庫有助查出沒有申報或少報的租金收入。審計署建議稅務局局長應研究如何充分利用差餉物業估價署的資料庫，進一步改善查核工作的成本效益。
10. **需要進行更多查核** 在 2000-01 至 2004-05 年度，稅務局每年發出約 8 萬份物業稅繳稅通知書，而該局的實地審核及調查科(審查科)每年查核的個案少於 4 600 宗。平均而言，審查科發現沒有申報或少報租金收入的個案每年有 550 宗，評定的補繳稅款每年達 2,340 萬元。審計署建議稅務局局長應考慮是否需要進行更多查核。
11. **需要擴大涵蓋範圍** 審查科只查核每年租金不少於某一指定款額的個案。不過，根據審計署審核 20 宗涉及租金金額少

於指定款額的個案的結果，有三宗個案沒有申報租金收入。審計署建議稅務局局長應擴大查核範圍，全面涵蓋各類個案，並確定所有類別業主不遵守規定的比率。

12. **需要改善查核程序** 審查科在挑選租客報稅表進行查核時，不包括涉及公務員作為租客的個案。不過，審計署審核 10 宗涉及公務員領取自行租屋津貼租用物業的個案，發現有兩宗個案的業主沒有申報租金收入。審計署建議稅務局局長在從租客報稅表挑選個案時，應把涉及公務員的個案包括在內。

13. **需要分析不遵守規定的個案** 審查科沒有分析業主不遵守規定的原因。審計署建議稅務局局長應確定不遵守規定的主要原因，以期提高遵守規定的比率。

14. **需要密切監察不遵守規定的比率** 按審查科查核結果計算所得的不遵守規定比率由 2002-03 年度的 13% 增加至 2003-04 年度的 17%，其後再增加至 2004-05 年度的 23%。審計署建議稅務局局長應密切監察不遵守規定的比率，以評估提高遵守規定比率的措施的成效，以及是否需要採取額外措施。

15. **需要就不遵守規定的個案擴大查核範圍** 在一宗個案，審查科發現納稅人少報在租約所涵蓋的期間的租金收入，數額為 71,000 元。不過，審查科沒有作進一步調查，以致未能發現納稅人同樣少報其他期間及其他物業的租金收入，數額合共 360 萬元。審計署建議稅務局局長應就不遵守規定的個案擴大查核範圍。

16. **需要及時進行查核** 從租約選出的 10 宗個案，審查科平均在租約生效的年度完結後 4.9 年完成查核工作。審計署建議稅務局局長應及時進行查核，以便所有有關年度的補加評稅可盡快發出。

17. **需要檢討施加罰則的指引** 在 14 宗沒有申報或少報租金收入的個案，評稅主任按照稅務局的指引行事，沒有向業主施加罰則。審計署建議稅務局局長應進行檢討，確定應否收緊施加罰則的指引。

當局的回應

18. 當局接納審計署的所有建議。

二 零 零 五 年 十 一 月