

# 第 1 章

## 稅務局

### 酒店房租稅的管理

香港審計署

二零零七年三月二十八日

這項帳目審查是根據政府帳目委員會主席在一九九八年二月十一日提交臨時立法會的一套準則進行。這套準則由政府帳目委員會及審計署署長雙方議定，並已為香港特別行政區政府接納。

《審計署署長第四十八號報告書》共有八章，全部載於審計署網頁(網址：<http://www.aud.gov.hk>)。

香港  
灣仔  
告士打道 7 號  
入境事務大樓 26 樓  
審計署

電話：(852) 2829 4210

傳真：(852) 2824 2087

電郵：[enquiry@aud.gov.hk](mailto:enquiry@aud.gov.hk)

# 酒店房租稅的管理

## 目 錄

	段數
第 1 部分：引言	1.1
酒店房租稅	1.2 – 1.3
稅務局的角色	1.4
場所種類	1.5
帳目審查	1.6 – 1.7
當局的整體回應	1.8 – 1.9
鳴謝	1.10
第 2 部分：酒店房租稅的課稅範圍	2.1
法例	2.2 – 2.5
提供長期住房的場所	2.6 – 2.12
審計署的意見	2.13 – 2.17
審計署的建議	2.18
當局的回應	2.19
房租	2.20
審計署的意見	2.21 – 2.27
審計署的建議	2.28
當局的回應	2.29
豁免條文對稅項的影響	2.30
審計署的意見	2.31 – 2.33
審計署的建議	2.34
當局的回應	2.35
第 3 部分：收取酒店房租稅	3.1
繳付酒店房租稅	3.2
審計署的意見	3.3 – 3.6
審計署的建議	3.7
當局的回應	3.8
印花稅署署長的權力	3.9
審計署的意見	3.10
審計署的建議	3.11
當局的回應	3.12

	段數
第 4 部分：視察酒店和旅館	4.1
定期視察	4.2 – 4.3
視察次數	4.4 – 4.5
<i>審計署的意見</i>	4.6 – 4.9
<i>審計署的建議</i>	4.10
當局的回應	4.11
定期查核場所	4.12
<i>審計署的意見</i>	4.13 – 4.15
<i>審計署的建議</i>	4.16
當局的回應	4.17 – 4.18
	頁數
附錄	
A：逾期繳付酒店房租稅的逾期日數分析 (二零零四年四月一日至二零零六年九月三十日)	29
B：在視察過程中發現申報偏差 (2003–04 至 2005–06 年度)	30

## 第 1 部分：引言

1.1 本部分闡述對酒店房租稅的管理進行審查的背景，並概述審查目的及範圍。

### 酒店房租稅

1.2 酒店房租稅是根據《酒店房租稅條例》(第 348 章)徵收的間接稅。這稅項由一九六六年七月一日起開徵，當時的稅率是酒店客人所付全部房租的 2%。

1.3 目前，酒店房租稅的稅率，是酒店客人所付全部房租的 3%。政府把須繳交的酒店房租稅視為欠政府的債項，可向酒店東主追討。在 2005-06 年度，酒店房租稅的稅收總額為 3.1 億元。根據《酒店房租稅條例》：

- (a) “酒店”指任何場所，而該場所的東主顯示他在其提供的住房的範圍內，會向到臨該場所的任何人提供住房，而該人是有能力並願意為所提供的服務及設施繳付合理款項，並且是在宜於予以接待的狀況的 (由 1998 年第 39 號第 4 條修訂 見第 2.5(a) 段)；
- (b) “住房”指由酒店東主租予客人住宿，或供客人作住宿用途的任何備有家具的房間或套房，其中並包括通常在其內所提供的家具、用具及裝置；及
- (c) “房租”指須由客人或其代表為所獲提供的住房而繳付的款項。

### 稅務局的角色

1.4 印花稅署署長(註1)負責管理和收取酒店房租稅。稅務局每季收取酒店房租稅。每間酒店均須在每季終結後的 14 天內，向稅務局提交季度申報表及繳交須繳的酒店房租稅。稅務局第三科稅務督察組的主管是一名首席稅務督察，在一名助理局長和一名總評稅主任督導下工作。稅務督察隊伍(成員包括一名高級稅務督察、一名一級稅務督察及兩名二級稅務督察，並獲文書人員提供支援)，在一名總稅務督察的督導下，專責處理酒店房租稅事務。稅務督察定期視察酒店和旅館，核實季度申報表資料是否準確。在 2005-06 年度，稅務督察共進行 2 004 次視察。

---

註 1：根據《印花稅條例》第 117 章，稅務局局長獲行政長官委任為印花稅署署長。

## 場所種類

1.5 在二零零六年九月三十日，稅務局向下述 1 170 個場所中的 203 個場所徵收酒店房租稅：

- (a) 173 個提供短期住房的應課稅場所 (包括 88 間酒店和 85 間旅館)；
- (b) 26 個同時提供短期和長期住房的應課稅場所 (包括 22 間酒店和 4 間旅館)。根據稅務局的資料，長期住房指每次出租至少連續 28 天的住房；
- (c) 4 個經營兩類既獨立又可區分的業務的場所 (一種業務是提供客房並可予徵收酒店房租稅的酒店業務，另一種業務是獲印花稅署署長特許豁免徵收酒店房租稅的服務式套房業務)；
- (d) 937 個獲豁免徵收酒店房租稅的場所 (包括 892 間設有不足 10 個住房的旅館和 45 間由以非牟利性質成立和經營的機構提供住房的場所)；及
- (e) 30 個只提供長期住房的非應課稅場所 (即服務式住宅)。

## 帳目審查

1.6 審計署就酒店房租稅的管理工作的節省程度、效率和效益進行了審查。審查工作集中於以下範疇：

- (a) 酒店房租稅的課稅範圍 (第 2 部分)；
- (b) 收取酒店房租稅 (第 3 部分)；及
- (c) 視察酒店和旅館 (第 4 部分)。

1.7 審計署在進行帳目審查時，查閱了有關記錄，並與稅務局人員會面。審計署發現有可以改善的地方，並就有關事宜提出了多項建議。

## 當局的整體回應

1.8 稅務局局長大致上同意審計署的建議。

1.9 財經事務及庫務局局長同意稅務局局長的回應。財經事務及庫務局會與稅務局及其他政府部門緊密合作，以落實審計署的建議。

## 鳴謝

1.10 在帳目審查期間，稅務局人員充分合作，審計署謹此致謝。

## 第 2 部分：酒店房租稅的課稅範圍

2.1 本部分探討酒店房租稅的課稅範圍和建議改善措施。

法例

一九六六年制定的《酒店房租稅條例》所載“酒店”的定義

2.2 一九六四年七月，財政司在一份備忘錄內說明徵收酒店房租稅的原意，並不包括公寓式的住房，而只限於酒店一詞泛指的住房。為剔除公寓於外，一九六六年七月一日制定的《酒店房租稅條例》第 2 條規定：

“‘酒店’指任何場所，而該場所的東主顯示他在其提供的住房的範圍內，會在無須特別合約的情況下，提供住房予任何到臨該場所並且有能力和願意為所獲提供的服務及設施繳付合理款項而本身狀況亦屬宜於獲得接待的人。”(粗體字為審計署強調的字眼)

一九六五年六月政府提交酒店房租稅條例草案予行政局審議時，表示：

- (a) “特別合約”指除酒店東主與客人以外的各方(例如業主與租客)所建立的關係；及
- (b) 只要確定場所為酒店，則不管酒店東主與客人之間是否就提供住房訂有特別合約，酒店都須為所收取的房租繳稅。例如政府須為租住酒店房間的政府人員繳稅。

《旅館業條例》所載“旅館”的定義

2.3 《旅館業條例》(第349章)在一九九一年五月制定，為旅館住房的規管、管制及安全而設立發牌制度。一九九四年，當局修訂《旅館業條例》第2條下旅館的定義，條例經修訂後如下：

“‘旅館’指任何房產(《床位寓所條例》第447章)的條文所適用的處所除外)，其佔用人、東主或租客顯示在他可提供的住宿的範圍內，他會提供住宿予任何到臨該房產，及看似是有能力及願意為所提供的服務及設施付出合理款額，並且其狀況是宜於接待的人。”(由1994年第24號第36條修訂)

### 條例不足之處

2.4 一九九六年高等法院在一宗案件作出判決後，當局發現《旅館業條例》及《酒店房租稅條例》有不足之處，主要為：

- (a) 當時的《旅館業條例》下“旅館”的定義，以及《酒店房租稅條例》下“酒店”的定義(見第2.2段)，容許為某些限定類別人士(例如某一國籍的人士或某一旅行社的顧客)提供住宿的場所，不受條例的管制而經營，因為這些處所並不是為“任何人”提供住宿，儘管這些處所實際上是用作經營酒店和旅館；及
- (b) 高等法院於一九九六年三月一日就*女皇訴陽明山莊地產開發有限公司*案所作的判決中指出，《旅館業條例》對“旅館”所界定的定義中，“任何到臨該房產的人”一詞的釋義限制了該條例的適用範圍。大法官裁定，接待預先訂房的客人的酒店，並不在《旅館業條例》的管制範圍之內。

因為這些欠善之處，令到政府根據《旅館業條例》施行發牌制度和向實際是用作經營酒店的場所徵收酒店房租稅方面產生問題。關於酒店房租稅方面，如果其他酒店都效法上述案例中酒店的經營模式，只接待某類別或預先訂房的客人，將會影響稅收。

### 修訂條例

2.5 為糾正兩條條例中欠善之處，政府在一九九八年十二月：

- (a) 修訂《酒店房租稅條例》下“酒店”的定義及《旅館業條例》下“旅館”的定義，使該定義涵蓋只提供住房予某些限定類別人士的處所，以及經或未經事先預定而親自或透過代理人或代表而到臨的人(註2)。在《酒店房租稅條例》下，刪除“酒店”定義中“會在無須特別合約的情況下”的字眼(見第2.2段)，以及加入“到臨該場所的任何人”的新定義(註3)。《旅館業條例》下“旅館”的定義亦作出相同效果的修訂；及

---

註2：為求一致起見，《酒店東主條例》(第158章)下“酒店”的定義亦已修訂。

註3：根據《酒店房租稅條例》，“到臨該場所的任何人”定義為：(a)“任何人”包括任何特定類別、界別、組別或種類的人；以及(b)“到臨”包括(i)任何人親自到臨；(ii)任何人透過代理人或代表到臨；(iii)任何人不論是親自或是透過代理人或代表，以圖文傳真、信件、電報、電話或任何其他方式到臨；(iv)任何人不論是親自或是透過代理人或代表並經事先預定或通知而到臨；以及(v)任何人不論是親自或是透過代理人或代表並未經事先預定或通知而到臨。(由1998年第39號第4條增補)



- (b) 根據《旅館業條例》第3條，民政事務局局长可藉命令(即豁免令)豁免某類處所不受《旅館業條例》規限。這類處所包括“在該處所內，所有住宿的提供基準均為就每次出租而言，最短租出期間為連續28天，而如該次出租因任何理由縮短至少於連續28天，將不會免收、退還或減收費用”(註4)。不過，政府並無建議修訂《酒店房租稅條例》，豁免按月提供住房的場所的酒店房租稅，因為根據一九九六年詳細的草擬委託書，稅務局相信上述(a)段的修訂並不會導致服務式住宅及/或有家具及裝修的單位須繳納酒店房租稅。

### 提供長期住房的場所

#### 條例修訂後在一九九九年提供的法律意見

2.6 儘管法例在一九九八年經修訂，自一九六六年《酒店房租稅條例》制定至今，稅務局認為提供長期住房的場所無須繳納酒店房租稅，因為通常它們不是提供住房給客人。不過，經修訂的《酒店房租稅條例》(見第2.5(a)段)卻沒有訂明，在營商人士出租的處所中，如每次均以最短租出期間為連續28天的基準提供所有住房(例如出租服務式住宅一個月或以上)，該處所可獲豁免課稅，因此，稅務局在一九九九年二月就下述事宜尋求法律意見：

- (a) 假使營商人士每次均以最短租出期間為連續28天的基準提供出租處所，應否就收取及可收取的房租繳納酒店房租稅；及
- (b) 倘若應該，有何補救方法可以豁免這些場所繳納酒店房租稅。

2.7 一九九九年三月，律政司向稅務局提供意見指：

- (a) 經修訂的“酒店”定義(見第2.5(a)段)，仍然受“住房”一詞規限(見第1.3(b)段)，酒店東主和客人的關係因而必須存在。根據普通法，假使雙方簽有特別合約，而且按照該合約並非以接待客人的方式接待住宿者，那麼酒店東主/旅店主理人與客人的關係便可能不存在。一名東主從事酒店業務這一事實，本身並不妨礙他同時經營公寓主理人的業務。他可以同時進行兩種業務。在任何具體個案中，關鍵在於他事實上是以前者還是公寓主理人的身分接待客人。若屬後者的情況，便無須繳納酒店房租稅。不過，刪除“酒店”定義中的“會在無須特別合約的情況下”的字

註4：為配合根據《旅館業條例》的條文執法，遂制訂最短28天期限的規定。

眼後，究竟上述因素是否仍然可以令酒店東主與客人的關係不存在，並不確定。因此，“酒店”一詞的涵蓋範圍，似乎已擴濶至可能包括在特別合約的情況下；及

- (b) “酒店”的定義經修訂後，《酒店房租稅條例》的涵蓋範圍大大擴濶。酒店與非酒店之間的分界變得不明顯。營商東主要辯稱其場所並非新定義所指的酒店，如可能也實在困難之極。如果向提供長期住房的場所徵稅並非印花稅署署長的政策原意，或者印花稅署署長擬豁免例如服務式住宅的業主繳付酒店房租稅，則可能需修訂《酒店房租稅條例》。

稅務局認為並不需要修訂《酒店房租稅條例》，因為一九九八年作出的修訂（見第 2.5(a) 段），原意明顯並非涵蓋提供公寓式住房的場所。

#### *稅務局在二零零零年作出的決定*

2.8 二零零零年九月，稅務局局長回應當時的工商局的查詢時，指《酒店房租稅條例》在一九九八年十二月經修訂後：

- (a) 除了根據《旅館業條例》獲發牌的酒店須繳付酒店房租稅外，所有有關法例所界定的酒店東主也一律須就已收取或應收取的房租繳付酒店房租稅，惟獲《酒店房租稅條例》第 6 (1) 條明確豁免者，則作別論；
- (b) 經修訂的“酒店”定義仍然受“住房”一詞規限，換言之，無論在法律修訂前和修訂後，酒店東主與客人的關係（見第 2.7(a) 段）必須存在，酒店房租稅方可適用；
- (c) 從“酒店”的定義中刪除“會在無須特別合約的情況下”的字眼後，酒店的涵蓋範圍已經擴大（見第 2.5(a) 段）；
- (d) 場所是否屬於“酒店”，不再取決於存在特別合約與否這個因素。須考慮的重點是，場所的東主有否顯示會向到臨該場所的任何人提供“住房”。因此，場所是否屬於“酒店”，須根據每宗個案的情況來斷定；
- (e) 基本上，當局是以每個場所為單位來徵收酒店房租稅。不過，由於有關人士可能會在同一場所內經營兩類業務，一類是一般意義上的“酒店”業務，另一類是長期出租業務，故當局須視乎每宗個案的實情而定；及

- (f) 場所是否有提供“服務式住宅”或其他設施，並非當局徵收酒店房租稅的決定性因素。無論在有關法例修訂前和修訂後，酒店東主與客人的關係必須存在，該稅項方可適用。因此，提供短期住房或同時提供短期和長期住房(作經營單一業務)的場所，過去與日後均須繳交酒店房租稅。

2.9 稅務局會根據每宗個案的情況，決定某場所是否屬於“酒店”。稅務局特別確定了某些明顯不屬於供“客人”住宿的住房類別，不予徵收酒店房租稅。二零零零年十二月，稅務局網頁也已登載下述資料備註(註5)：

“對於某類明顯不屬於供“客人”住宿的住房，例如《旅館業(豁免)令》所指的28天住房，我們一般會豁免徵收酒店房租稅。不過，每宗個案還須按本身的情況來決定。”

#### 二零零二年五月就同時提供短期和長期住房的酒店提供的法律意見

2.10 酒店A向客人提供短期住房和長期住房。自一九九九年十一月開業以來，該酒店一直有繳付酒店房租稅。不過，自二零零一年十月起，該酒店便再沒有為服務式套房繳付酒店房租稅。二零零二年一月，酒店A根據《旅館業條例》豁免令條文和稅務局網頁的資料備註，向當局提出服務式套房免繳酒店房租稅的申請。該酒店辯稱，根據酒店與客人所簽訂為期最少一個月的租用合約，客人按租用合約向酒店繳付合約費用，而非房租。由於所涉及的酒店房租稅為數不少，加上其他酒店經營者或會仿效，二零零二年五月，稅務局就下述事宜徵詢法律意見：

- (a) 酒店東主與客人之間的關係會否因雙方簽訂租用合約而不存在；及
- (b) 《旅館業條例》所載的豁免令是否也適用於《酒店房租稅條例》。

2.11 二零零二年五月，律政司向稅務局提出意見如下：

- (a) 酒店東主與客人的關係不會因簽訂了租用合約而不存在。訂立租用合約與繳付酒店房租稅並無關係；
- (b) 根據《旅館業條例》，符合獲發豁免令的處所指“在該處所內，所有住宿的提供基準均為最短租出期間為連續28天”。即使不受《旅館業條例》規限的處所，也應繳付酒店房租稅；及

---

註5：截至二零零七年二月二十八日，這個資料備註仍登載於稅務局網頁。

- (c) 稅務局應從其網頁中刪除有關的資料備註(見第2.9段)，否則申請豁免繳付酒店房租稅的酒店東主便會以有關資料作為不繳付酒店房租稅的依據。

#### *稅務局在二零零二年的決定*

2.12 二零零二年，稅務局認為如某場所經營“兩類既獨立又可區分的業務”，則涉及長期出租安排的業務會獲豁免繳付酒店房租稅。稅務局並認為其網頁所載的資料備註是正確的，為酒店業界設想，這資料應要保留。二零零二年八月，稅務局特許豁免酒店A的服務式套房業務繳付酒店房租稅，因為稅務督察證實酒店A經營兩類既獨立又可區分的業務。

#### *審計署的意見*

#### *豁免只提供長期住房的場所*

2.13 據稅務局表示，只提供長期住房的場所無須繳付酒店房租稅(見第2.6段)。不過《酒店房租稅條例》在一九九八年經修訂後，酒店與非酒店的分界變得不明顯(見第2.7(b)段)。稅務局豁免只提供長期住房的場所繳付酒店房租稅的做法值得商榷。

#### *為同時提供短期和長期住房的場所而設的特許豁免*

2.14 據稅務局表示，酒店房租稅是以酒店東主與客人之間的關係為徵稅基礎的。凡同時提供短期和長期住房(作經營單一業務)的場所，均須繳付酒店房租稅。如稅務局認為某場所經營兩類既獨立又可區分的業務(即酒店客房和服務式套房)，便會以特許方式，豁免該場所繳付酒店房租稅。酒店須就出租酒店房間所得的房租繳付酒店房租稅，但以月租形式出租的服務式套房所得的房租，則可免繳有關稅項。截至二零零六年九月三十日：

- (a) 共有26個同時提供短期和長期住房而須就該兩類住房繳付酒店房租稅的場所；及
- (b) 共有4間同時提供短期和長期住房的酒店，獲稅務局以特許方式豁免繳付酒店房租稅。稅務局認為，該等酒店經營兩類既獨立又可區分的業務。經營酒店房間所得的房租須繳付酒店房租稅，但通過簽訂租用合約經營服務式套房(即長期住房)所得的房租則可獲豁免繳付酒店房租稅。

法律意見(見第2.11段)認為,酒店東主與客人的關係不會因簽訂了租用合約而不存在。即使酒店不受《旅館業條例》規限,都應繳付酒店房租稅。審計署注意到,《酒店房租稅條例》並沒有訂明,如酒店通過另一項獨立的業務(以簽訂租用合約的方式)長期出租服務式套房,可否獲豁免繳付酒店房租稅。審計署認為,稅務局有需要考慮向同時提供短期和長期住房的酒店就其長期住房業務徵收酒店房租稅。

### 批予和撤回特許豁免

2.15 有六間酒店(即酒店A至酒店F)同時提供短期和長期住房。在二零零二年八月至二零零四年三月期間,這六間酒店獲稅務局批予特許豁免。在批予特許豁免前,稅務局研究過每宗個案,以決定這些酒店是否經營“兩類既獨立又可區分的業務”。這些酒店獲批予特許豁免的條件,是不可經常更改房間類別(即酒店房間和服務式套房的組合);如有任何更改,須事先通知稅務局,令其信納它們是經營兩類既獨立又可區分的業務。由於酒店B和酒店D沒有遵行稅務局所訂的條件,這兩間酒店獲批予的特許豁免最終被撤回。稅務局認為,這兩間酒店經常更改房間的類別,所以並非經營兩類既獨立又可區分的業務。

2.16 酒店A至酒店E全部都是提供短期和長期住房(即服務式套房業務)。酒店F在二零零一年十一月開始經營服務式套房業務,另外由二零零三年五月起經營酒店業務。有關詳情載於表一。

表一

#### 經營服務式套房業務 而獲批予特許豁免的酒店

酒店	開始經營 業務日期	特許豁免的 生效日期	批予 特許豁免的 日期	撤回 特許豁免的 日期
A	1999年11月	2001年10月	2002年8月	—
B	2000年3月	2002年2月	2003年2月	2005年4月
C	1995年7月	2002年4月	2002年11月	—
D	2002年6月	2002年6月	2003年4月	2004年12月
E	2002年10月	2002年10月	2003年5月	—
F	2001年11月	2003年5月	2004年3月	—

資料來源：稅務局的記錄

2.17 酒店 B 和酒店 D 在向稅務局遞交的申請書上表示，會更改房間類別，以配合市場需求。鑑於這兩間酒店經常更改房間類別，因此稅務局撤回了特許豁免。在豁免生效期間(就酒店 B 而言，由二零零二年二月至二零零五年三月，為期 38 個月；就酒店 D 而言，由二零零二年六月至二零零四年十一月，為期 29 個月)，當局並無徵收酒店房租稅。審計署注意到，就特許豁免事宜的管理而言：

- (a) 稅務局並沒有訂立具體的準則，用以核實酒店是否在經營“兩類既獨立又可區分的業務”；
- (b) 稅務局並沒有界定何謂“經常更改房間類別”；
- (c) 稅務局在發現酒店 B 和酒店 D 數次違反豁免條件並發出警告信後，決定撤回特許豁免。鑑於撤回豁免並沒有追溯力，任何拖延都會令稅收有所損失；及
- (d) 所有四間酒店在獲批特許豁免後，都曾更改房間類別。它們須接受稅務局的例行視察。

審計署認為，稅務局有需要訂立客觀準則，以評審特許豁免的申請。此外，有需要設定用以覆檢批予特許豁免的內部管制程序，以及在批予特許豁免後確保酒店遵守有關條件的監察程序。

#### 審計署的建議

2.18 審計署建議稅務局局長：

##### *豁免只提供長期住房的場所*

- (a) 倘目的是批予只提供長期住房的場所豁免繳付酒店房租稅，應與財經事務及庫務局局長和律政司磋商，考慮修訂《酒店房租稅條例》，從而賦予印花稅署署長批予豁免的權力；

##### *為同時提供短期和長期住房的場所而設的特許豁免*

- (b) 鑑於第 2.7 及 2.11 段所述的法律意見，應與律政司磋商，對於同時提供短期和長期住房的酒店，考慮對它們的長期住房業務徵收酒店房租稅；及

*批予和撤回特許豁免*

- (c) 如她信納印花稅署署長在現行的法例下已獲賦予權力，對於同時提供短期和長期住房的酒店，豁免徵收其長期住房業務的酒店房租稅，則應：
- (i) 訂立客觀準則，用以斷定長期住房可獲豁免酒店房租稅；
  - (ii) 設定用以覆檢批予特許豁免的內部管制程序，以及在批予特許豁免後確保酒店遵守有關條件的監察程序；及
  - (iii) 嚴格監察獲批特許豁免的酒店 A、C、E 和 F 的經營模式。

*當局的回應*

2.19 稅務局局長表示，該局會檢討有關法例，就批予豁免酒店房租稅給只提供長期住房的場所及同時提供短期和長期住房的場所方面，看看是否存在任何有疑問的地方，若有的話，稅務局會考慮應否以修訂《酒店房租稅條例》或以行政措施向公眾說明的方式，消除疑問。稅務局會以客觀準則來斷定某間酒店是否同時提供短期和長期住房。稅務局同意改進批予特許豁免的內部管制程序，並且嚴格監察獲批特許豁免的酒店 A、C、E 和 F 的經營模式。她並表示：

*豁免只提供長期住房的場所*

- (a) 酒店房租稅於一九六六年開徵，目的是從旅遊業徵取合理的款額，用作推廣旅遊業。當局的原意，只是向酒店一詞所泛指住房（見第 2.2 段），而非向公寓式住房徵收酒店房租稅。雖然“酒店”的定義曾於一九九八年修訂，但徵收該稅的原意並沒有改變；
- (b) 酒店房租稅的設計，是要涵蓋獲旅客惠顧的酒店（見第 2.32 段）。一般來說，旅客只會入住酒店的短期住房。稅務局認為，現行把只提供長期住房的場所剔除的政策，與現行法例、政策原意及第 2.7 段所述的法律意見完全一致；

*為同時提供短期和長期住房的場所而設的特許豁免*

- (c) 第 2.7(a) 段所述的法律意見，確認“一名東主從事酒店業務這一事實，本身並不妨礙他同時經營公寓主理人的業務。他可以同時進行兩種業務”。此外，第 2.11 段所述的法律意見，並沒有觸及一間酒店可同時經營兩種業務的問題，而這個問題並沒有向律政司

提出。這個有關同時經營兩種業務的觀點，曾在判例中確立，例如在 Daniel 訴 Hotel Pacific Pty. Ltd. (1953) 一案中，澳洲維多利亞最高法院表示：“旅店主理人在經營旅店這一事實，並不令該人無法進行公寓主理人的業務。他可以同時進行這兩種業務。在任何具體個案中，關鍵在於他是以旅店主理人還是公寓主理人的身分接待該原告人”；及

#### *批予和撤回特許豁免*

- (d) 稅務局認為，現行政策有判例支持。究竟酒店是否同時提供短期和長期住房，應以事實為據。稅務局會以客觀準則斷定這個問題。如果就長期住房批予豁免，稅務局會嚴格監察有關酒店遵守有關條件的情況。

## 房租

2.20 根據《酒店房租稅條例》第2條，就房租而言，繳付的定義如下：

“繳付”指任何人為其本人或為他人所獲提供的住房而向酒店東主以金錢或金錢的等值付款，其中並包括可藉以償付因房租而欠酒店東主的債項的任何信貸、記帳、抵銷或任何其他作為。

酒店在季度申報表中以不同方式申報房租。《酒店房租稅條例》的條文適用於根據以物相易協議收取的房租及現金券。

## 審計署的意見

### *根據以物相易協議收取的房租*

2.21 以物相易是直接交換貨物或服務，無須提述金錢或金錢價值。酒店有時會與貨物或服務供應商訂立以物相易協議，以租用酒店房間交換貨物或服務。由於“繳付”的定義是以金錢或金錢的等值付款，酒店須就根據以物相易協議提供的房間晚數的商業價值，繳納酒店房租稅。

2.22 審計署就2003–04至2006–07年度不同期間，涉及14項以物相易協議的三個個案（即酒店G、酒店H及酒店I）作出帳目審查，發現：

#### *酒店G*

- (a) 酒店G在季度申報表中申報了根據三項以物相易協議收取的房租。在計算酒店房租稅時，酒店G沒有採用以物相易協議所訂的



房租，而採用了平均房租，款額為以物相易協議所訂房租的 39% 至 51%。以物相易協議所訂的房租則與酒店公布的收費十分接近；

- (b) 該酒店在申報表中並未申報沒有入住的房間晚數所涉及的房租。在例行視察中，稅務局稅務督察根據以物相易協議所訂的以物相易價值，計算出少繳的酒店房租稅，並就沒有入住的房間晚數評定酒店房租稅。該酒店結果清付了少繳的稅款；

#### 酒店 H

- (c) 酒店 H 根據五份以物相易協議訂明的以物相易價值，向服務供應商提供出租房間晚數，以換取推廣服務。該酒店在季度申報表中申報了以物相易協議所訂的房租，款額為酒店在相關期間公布的收費的 22% 至 39%；
- (d) 該酒店在季度申報表中並未申報沒有入住的房間晚數所涉及的房租。在例行視察中，稅務局稅務督察根據以物相易協議所訂的房租就沒有入住的房間晚數調整酒店房租稅。該酒店已清付少繳的稅款；

#### 酒店 I

- (e) 在二零零五年十二月之前呈交的季度申報表中，酒店 I 沒有申報為換取服務而根據六項以物相易協議提供酒店房間的交易，原因是以物相易協議沒有載明以物相易價值；及
- (f) 因應稅務局稅務督察在二零零六年二月進行視察時提出的要求，酒店 I 根據每晚劃一收費率，即酒店公布收費的 42% 至 45%，就有關該六項以物相易協議的房租計算酒店房租稅。稅務督察接受按劃一收費率計算酒店房租稅。該酒店已清付少繳的稅款。

2.23 審計署注意到，稅務局接受酒店 G 和酒店 H 根據以物相易協議所訂的以物相易價值計算酒店房租稅，即使酒店 H 按以物相易協議所訂的房租 (即酒店收費的 22% 至 39%) 遠低於酒店公布的收費。至於酒店 I，稅務局接受按劃一收費率計算酒店房租稅。三間酒店在季度申報表中均未有申報沒有入住的房間晚數所涉及的房租。上述不當情況被稅務局稅務督察發現。

2.24 用以計算酒店房租稅的以物相易價值，未必是酒店房租的公平估值。稅務局有需要就徵收酒店房租稅，向酒店業界建議釐定以物相易協議所訂房租的可接受基準，並就換取及沒有入住根據以物相易協議提供的酒店房間晚數，公布 (例如透過向酒店發出建議信件) 申報酒店房租稅的程序。

### 現金券與服務費

2.25 酒店不時發出現金券供客人支付房租，並向客人收取房租服務費。審計署對於現金券和服務費提出意見如下：

- (a) **現金券** 鑑於二零零零年十月法律意見指現金券具有現金價值，顧客可以現金券支付部分房租，當局遂由二零零一年一月一日起，把現金券價值納入酒店房租稅的計算範圍。不過，由於當局沒有把該項課稅安排公布周知，部分酒店並不知道須就現金券價值繳付酒店房租稅。二零零二年至二零零四年期間，酒店沒有就使用現金券在季度申報表內作出申報的個案共有三宗。經巡查後，稅務局已糾正有關違規情況；及
- (b) **服務費** 一九六五年六月，行政局得悉服務費應免予徵收酒店房租稅。實際上，一般的服務費(即房租的10%)是無須課以酒店房租稅的。二零零一年，當局發現酒店J在降低房租後，把服務費調高至房租的157%水平。二零零一年七月，律政司向稅務局建議，由於《酒店房租稅條例》並沒有避稅條文，當局須修訂條例(例如訂明酒店房租稅的計算公式，以及可豁免徵收酒店房租稅的強制性服務費上限)，以防酒店採取同類的避稅措施。二零零二年六月，稅務局向過度收取服務費的酒店J，悉數收回應繳的酒店房租稅。

審計署認為，鑑於有各式各樣釐訂房租的方式，稅務局有需要把有關課稅安排公布周知，以便酒店準確申報和繳付酒店房租稅。

### 無須課稅的場所

2.26 酒店K是根據《旅館業條例》獲發酒店牌照，於一九九九年八月開始營業，獲豁免繳付酒店房租稅。稅務督察組先後於二零零零年四月及二零零二年一月，決定酒店K並不符合《酒店房租稅條例》第2條“酒店”一詞的定義，理由如下：

- (a) 除了某公司集團的員工外，該酒店不會接待其他人；
- (b) 上述集團指示員工前往該酒店住宿。該酒店向那些員工提供住房，但並非把他們當作客人接待；及
- (c) 由於該酒店只是接待該集團的員工，因此並不形成酒店東主與客人的關係。

2.27 審計署注意到：

- (a) 根據土地契約協議，除非業主同意，酒店 K 不可開放予公眾租住；
- (b) 根據一九九九年十一月稅務局視察報告：
  - (i) 上述公司的非值勤員工如在該酒店住宿，便須繳付房租；及
  - (ii) 如上述同一商業集團的相聯公司的員工在酒店 K 住宿，酒店 K 會向相聯公司收取房租；及
- (c) 截至二零零六年十一月止，稅務督察沒有進行視察，以確定酒店 K 是否已遵守有關豁免繳納酒店房租稅的條件。

當酒店 K 接待公眾、上述集團的非值勤員工和該集團相聯公司的員工時，可能會收取房租。據稅務局表示，該局須定期進行視察，以重新確定有關酒店是否無須課稅。

審計署的建議

2.28 審計署建議稅務局局長應：

- (a) 就以物相易協議徵收酒店房租稅方面，制訂釐定房租的可接受基準，並確保酒店為酒店房間的房租作出公平估值；
- (b) 公布各式各樣釐定房租的方式 (例如換取及沒有入住根據以物相易協議提供的酒店房間晚數，以及使用現金券的情況) 及服務費的課稅安排，以便酒店準確申報房租及繳付酒店房租稅；及
- (c) 進行定期視察，以確定酒店 K 是否遵守有關豁免繳納酒店房租稅的條件。

當局的回應

2.29 稅務局局長同意審計署的建議。她表示稅務局同意：

- (a) 在以物相易協議個案中，須確保酒店採用合理的基準，對金錢的等值作出公平估值。根據定義，酒店房租稅可按金錢的等值來徵收。如何對金錢的等值作出估值，視乎每宗個案的客觀事實而定。一般而言，可參考在以物相易協議中雙方同意的價值，但稅務局不會受其限制。另一方面，酒店公布的收費只是另一可供參考的資料，因為酒店客人繳付的實際數額，通常與酒店公布的收

費不一樣。在大部分情況下，實際的房租比公布的收費為低，視乎市場情況和議價能力而定。在釐定以物相易協議個案的金錢等值時，現行一般的做法是使用在有關時間同一等級房間的實際平均房租作為基礎，然後按每一個案的個別因素來加以調整；

- (b) 公布有關各項收費的稅務處理安排。“房租”一詞的定義，已載於《酒店房租稅條例》內(見第1.3(c)段)。由於服務費並非房租，因此不納入酒店房租稅的適用範圍內。如應繳予酒店的總數，包含房租及其他收費(例如服務費及互聯網接駁費)，《酒店房租稅條例》第4條賦權予稅務局適當分攤房租部分，並就該部分評估酒店房租稅；及
- (c) 定期視察酒店K。在二零零七年二月對這間酒店進行的視察證實，有關條件獲得切實遵行。

#### 豁免條文對稅項的影響

2.30 《酒店房租稅條例》第6(1)條訂明，凡印花稅署署長信納以下情況，則條例的條文不適用於有關的房租：

- (a) 房租低於每天15元；
- (b) 住房是由以非牟利性質成立和經營的社團所提供的；或
- (c) 酒店通常可供客人入住的房間不足十間。

#### 審計署的意見

2.31 有關豁免條文自一九六六年以來一直維持不變。一九六五年六月，在審議酒店房租稅條例草案時，行政局得悉：

- (a) 當局接獲意見書，指不論房租水平如何，所有酒店(包括房間不足十間者)均應繳納該稅項；
- (b) 有關方案或許看來慷慨，但目的在於涵蓋大部分旅客租住的酒店；及
- (c) 豁免的水平大可藉立法局的決議而予以更改。當局認為應在汲取若干經驗後，才再檢討豁免水平。

2.32 一九六五年，財政司就酒店房租稅條例草案向當時的立法局提出動議時表示，對於房租低於每天15元或房間不足十間的酒店：

“有意見認為，從衡平法的觀點來看，所有酒店，不論規模大小或房租多寡，均應繳納有關稅項。但本人認為，現有方案已足以涵蓋獲旅客惠顧的酒店的類別，因此很有可能可從旅遊推廣開支中得益。此外，若擴大徵稅範圍，可能會增加收取稅款的成本，與所得的稅收不成比例。”

2.33 審計署注意到，在二零零三年十二月：

- (a) 稅務局已察覺到，多年來也沒有一間酒店和旅館所收取的房租低於15元。稅務局認為，如把15元這個數額提高至現時價格水平，可能會誘使酒店東主為避稅而調整房租。這樣的話，稅務局便要花耗更多功夫來對付任何避稅措施；及
- (b) 稅務局估計，如房間不足十間的場所不獲豁免，每年所得的稅收便可增多1,290萬元。不過，稅務局認為，任何擴大徵稅範圍的舉動，均會備受旅遊和酒店業猛烈抨擊。

不過，在過去40年，旅館的數目大幅增加。就房間不足十間的場所而言，獲豁免者的數目銳增40倍，由一九六六年的22個，增至二零零六年九月的892個。“個人遊”計劃容許內地旅客以個人身分到香港旅遊。該計劃在二零零三年七月推行後，房間不足十間的旅館，數目由二零零三年七月的796間，增至二零零六年九月的892間，增幅達12%。對於房間不足十間的場所獲豁免的條文，稅務局有需要檢討對稅項方面的影響。

#### 審計署的建議

2.34 審計署建議稅務局局長應與財經事務及庫務局局長磋商，考慮檢討《酒店房租稅條例》下的豁免條文：

- (a) 房租低於每天15元；及
- (b) 房間不足十間的場所，其中須衡量的因素包括這類旅館數目大幅增加、邊緣豁免個案(即設有九間或以上房間但只有九間供出租的旅館)和收取酒店房租稅款的成本效益。

#### 當局的回應

2.35 稅務局局長接納第2.34段所述審計署的建議，鑑於房間少於十間的旅館數目自二零零三年起有所增加，該局將會檢討《酒店房租稅條例》的豁免條文。

## 第3部分：收取酒店房租稅

3.1 本部分探討收取酒店房租稅的工作，並建議有關改善措施。

### 繳付酒店房租稅

3.2 《酒店房租稅條例》第5條訂明：

- (a) 每所酒店的東主，均須在每年九月三十日、十二月三十一日、三月三十一日和六月三十日後的14天內，就截至上述日期為止的各段三個月期間，向印花稅署署長繳交須繳的稅項。同時，該酒店的經理亦須在一份列明酒店東主在所繳交稅項有關的期間內所收取的房租總額的申報表上簽署，並將申報表送交署長；及
- (b) 如任何酒店東主沒有按照上述(a)段向署長繳交稅項，即屬犯罪，一經循簡易程序定罪，可處第4級罰款(註6)。

稅務督察組會在每季開始時發出申報表，供各間酒店填報。根據《酒店房租稅條例》，各間酒店須在法定到期日或之前(即每個季度終結後的14天內)，提交申報表，並繳付有關稅項。當局通常會在法定到期日後十日，向沒有依時提交申報表和繳付酒店房租稅的酒店，發出催繳通知書。

### 審計署的意見

#### *逾期繳付的酒店房租稅*

3.3 酒店房租稅是按季度徵收的。審計署注意到，大部分應課稅的酒店和旅館，都會在法定到期日前(即每個季度終結後的14天內)繳付有關稅項。不過，截至二零零六年九月三十日的一季，在204間(註7)應課稅的酒店和旅館中，有78間(38%)延至法定到期日後才繳付有關稅項。審計署分析了二零零四年四月一日至二零零六年九月三十日期間逾期繳付的酒店房租稅，結果載於表二。

---

註6：根據《刑事訴訟程序條例》(第221章)，第4級罰款的金額為25,000元。

註7：稅務局截至二零零六年九月三十日的記錄並不包括一間在二零零六年九月十九日開業的新開張旅館。

表二

逾期繳付的酒店房租稅  
(二零零四年四月一日至二零零六年九月三十日)

截至下列日期的季度	逾期繳付的 個案數目	數額 (百萬元)
2004-05		
2004年6月30日	59	7.0
2004年9月30日	52	8.4
2004年12月31日	60	11.5
2005年3月31日	63	12.1
	234	39.0
2005-06		
2005年6月30日	65	13.1
2005年9月30日	86	19.0
2005年12月31日	83	22.1
2006年3月31日	68	14.5
	302	68.7
2006-07		
2006年6月30日	74	18.3
2006年9月30日	78	17.5
	152	35.8
	總計 688	143.5
	每季平均 69	14.4

資料來源：稅務局的記錄

3.4 對於二零零四年四月一日至二零零六年九月三十日期間的逾期繳付酒店房租稅個案，審計署進行了逾期日數分析。載於附錄 A 的審計署的分析結果顯示，在 688 宗逾期繳稅涉及稅款 1.435 億元的個案中：

- (a) 382 宗 (55%) 逾期 1 至 7 天，涉及稅款 1.039 億元；
- (b) 150 宗 (22%) 逾期 8 至 14 天，涉及稅款 3,140 萬元；
- (c) 56 宗 (8%) 逾期 15 至 21 天，涉及稅款 620 萬元；
- (d) 54 宗 (8%) 逾期 22 至 28 天，涉及稅款 130 萬元；及
- (e) 46 宗 (7%) 逾期 29 天至 3 個月，涉及稅款 70 萬元。

平均來說，每季的逾期繳稅個案有 69 宗，涉及稅款 1,440 萬元。審計署注意到，有 21 間酒店及旅館在全部十個季度均於法定到期日過後才繳付酒店房租稅，總共 3,380 萬元。

3.5 審計署注意到，對於逾期繳付酒店房租稅，稅務局並沒有徵收附加費，因為《酒店房租稅條例》並沒有作出這樣的規定。審計署經研究後發現，不少海外稅務當局 (例如澳洲、新西蘭、新加坡、英國和美國)，都會對逾期繳付酒店稅 (或酒店增值稅 / 貨品及服務稅) 的個案，施加懲罰 (例如徵收附加費及利息)。香港的《稅務條例》(第 112 章) 第 71 條訂明，未有在指定到期日或之前繳付稅款，即視為拖欠稅款。稅務局局長可酌情徵收不超過拖欠稅款總額 5% 的附加費，並在逾期超過六個月後，徵收以全部未繳款項總額計 (即包括不超過 5% 的附加費) 不超過 10% 的額外附加費。審計署認為稅務局有需要考慮對拖欠酒店房租稅的個案，徵收類似《稅務條例》所訂明的拖欠稅款附加費。

#### *以電子方式遞交申報表和繳交稅款的可行性*

3.6 目前，有關遞交酒店房租稅申報表和繳付酒店房租稅的事宜，都是由稅務督察組的一名文書主任以人手處理。審計署注意到，納稅人可以採用電子方式遞交薪俸稅報稅表和繳付稅款。稅務局有需要考慮推行以電子方式遞交酒店房租稅申報表和繳付酒店房租稅。

#### 審計署的建議

3.7 審計署建議稅務局局長應：

- (a) 考慮對拖欠酒店房租稅的個案，徵收類似《稅務條例》所訂明的拖欠稅款附加費；及



- (b) 與酒店業界磋商，研究可否推行以電子方式遞交酒店房租稅申報表和繳付酒店房租稅。

#### 當局的回應

3.8 稅務局局長接納審計署的建議。她表示：

- (a) 稅務局同意應考慮對逾期繳付酒店房租稅的個案徵收附加費，以求與處理其他種類稅項的做法一致。稅務局注意到，超過75%的酒店房租稅在到期日之後的14天內繳付；及
- (b) 關於遞交酒店房租稅申報表方面，稅務局會研究以電子方式遞交的可行性。由於申報表的數目不多，此舉未必符合成本效益。

#### 印花稅署署長的權力

3.9 根據《酒店房租稅條例》第8條，印花稅署署長可訂明根據第5(1)條提交的申報表的格式、為繳交稅項事宜，或為延長繳交稅項限期，而訂立署長認為合適的協議，以及可提出就罪行作出了結的建議。一九九八年一月，稅務局擬備了草擬委託書擬稿，並提交予當時的庫務局局長，以修訂《酒店房租稅條例》，授權印花稅署署長把上述權力和職能轉授其他公職人員。

#### 審計署的意見

3.10 審計署注意到：

- (a) 儘管第三科的助理局長並未獲轉授有關權力，但她在二零零三年曾多次代表印花稅署署長，批准某些酒店延長繳交酒店房租稅的限期；及
- (b) 截至二零零七年一月止，當局仍未修訂《酒店房租稅條例》，授權印花稅署署長把其權力和職能轉授其他公職人員。

#### 審計署的建議

3.11 審計署建議稅務局局長應：

- (a) 親自行使《酒店房租稅條例》第8條賦予印花稅署署長的權力；及
- (b) 就修訂《酒店房租稅條例》以把其權力和職能轉授其他公職人員的建議，與財經事務及庫務局跟進。

### 當局的回應

3.12 稅務局局長接納審計署的建議。在尚未修訂《酒店房租稅條例》之前，印花稅署署長會親自行使該條例第 8 條所賦予的權力。

## 第4部分：視察酒店和旅館

4.1 本部分探討稅務局視察酒店和旅館的方式，並建議有關改善措施。

### 定期視察

4.2 稅務督察組負責確保《酒店房租稅條例》的各項條文獲得遵循，以及酒店房租稅妥為收取。該組由首席稅務督察執掌，並主要通過視察來執行上述職務。稅務督察隊伍由總稅務督察督導，成員包括一名高級稅務督察、一名一級稅務督察和兩名二級稅務督察。稅務督察會定期前往酒店和旅館（包括服務式住宅和公寓）視察，確保場所負責人妥為提交季度申報表，並繳付酒店房租稅（註8）。

4.3 稅務局認為，除由非牟利性質成立和經營的機構開辦的場所可免繳酒店房租稅外，稅務督察須視察所有應課稅或獲豁免課稅的場所。在應課稅場所方面，稅務督察會核查會計記錄，酒店房租稅如有任何多付少繳的情況，都會在下一季度的申報表中予以調整。如場所獲得豁免，稅務督察便會查閱住客登記冊、每日房間入住情況和銷售報告。至於可供租住的房間不足十間的旅館，稅務督察則會實地點算可供租住的房間數目。此外，稅務督察也會查閱由民政事務總署牌照事務處簽發的牌照，確保有關場所的名稱、地址和面積，與商業登記證所載者相符。

### 視察次數

4.4 稅務督察前往酒店和旅館進行定期視察的次數，由三個月一次至一年一次不等，視乎可供租住的房間種類和數目而定。如有需要，稅務督察也會到一些新個案和特殊個案（例如舉報個案）的酒店和旅館進行視察。

4.5 在二零零二年四月一日至二零零六年三月三十一日期間，酒店和旅館的數目由981間增至1107間，上升13%。視察次數也隨之增加，由2002-03年度的1471次，增至2005-06年度的2004次，增幅為36%。為應付與日俱增的工作量，由二零零五年十一月開始，稅務局彈性地從其他稅務督察隊伍轉撥資源，以協助視察酒店和旅館的工作。2002-03至2005-06年度的視察次數，載於表三。

---

註8：稅務督察會查閱的記錄包括：住客登記冊、已入住房間的報告、住客分類帳、每日房間銷售報告、每日摘要報告、夜審員綜合報表、票據、收據、載錄房租帳目和應課稅帳目的總分類帳及房價表。

表三  
視察次數  
(2002-03 至 2005-06 年度)

年度	視察 (次數)	較 2002-03 年度增加 (百分率)
2002-03	1 471	—
2003-04	1 547	5%
2004-05	1 745	19%
2005-06	2 004	36%

資料來源：稅務局的記錄

#### 審計署的意見

4.6 據稅務局表示，該局的查核範圍如下：

- (a) *酒店* 每次視察都包括深入查核每一季度內至少一個月的會計記錄；
- (b) *旅館* 每次視察都包括實地點算可供出租的房間數目，以及深入查核每一季度內至少一個月的會計記錄；及
- (c) *豁免場所* 每次視察包括實地點算可供出租的房間數目，以及抽查自上次視察以來的記錄。

審計署注意到，稅務局在例行視察酒店時，最少會每一季度查核一個月的記錄。稅務督察在每年視察大型酒店時，會查核四個月的會計記錄，而在每年四次視察小型旅館時，會每次查核一至三個月月的會計記錄。鑑於不論何種類型的酒店或旅館，起碼查核的記錄月數都是相同，如能進行更頻密的視察，應有助及早發現不當情況。

4.7 每次視察後，稅務督察會擬備視察報告，載述視察結果和所發現的申報偏差。審計署已就 2003-04 至 2005-06 年度經發現的申報偏差進行分析，載於附錄 B 的結果顯示：

- (a) 少繳稅款的個案共 314 宗，涉及款額達 90,054 元，即平均每宗個案少繳 287 元；及

- (b) 多付稅款的個案共 83 宗，涉及款額達 17,513 元，即平均每宗個案多付 211 元。

以上 397 宗個案的最高偏差額為 24,492 元，所涉及的酒店和旅館共 159 間。

4.8 在以上 159 間酒店和旅館發現偏差情況的次數，載於表四。

表四

在 159 間酒店和旅館發現申報偏差的次數  
(2003–04 至 2005–06 年度)

申報偏差次數	酒店和旅館數目
1	46
2	52
3	33
4 至 11	28
	——
總計	159
	==

資料來源：稅務局的記錄

經發現的申報偏差，除了是文書上的錯誤外，主要原因是使用以物相易協議和現金券以及徵收高昂服務費所致(見第 2.21 至 2.25 段)。儘管在視察酒店和旅館時發現申報偏差，但稅務局在大部分的視察中也沒有加強查核有關記錄。

4.9 就應課稅個案而言，稅務局唯有透過視察才能查出是否有少繳或多付酒店房租稅的情況。鑑於 2003–04 至 2005–06 年度少繳多付酒店房租稅所涉及的款額有差異，審計署認為，稅務局有需要因應所涉及的風險和嚴重性，檢討定期視察的次數，以及對各類酒店和旅館的記錄進行查核的範圍。

#### 審計署的建議

4.10 審計署建議稅務局局長應考慮：

- (a) 因應所涉及的風險和嚴重性，檢討定期視察的次數，以及對各類酒店和旅館的記錄進行查核的範圍；及

- (b) 在進行定期視察時如發現有偏差，擴大查核酒店及旅館記錄的範圍。

#### 當局的回應

4.11 稅務局局長接納審計署的建議。稅務局同意研究進一步改善現行定期視察制度的方法。現行定期視察安排已發揮有效監察作用，確保有關法例獲得遵行，從少繳稅款的數額不大，便可見一斑。

#### 定期查核場所

4.12 為了更新稅務局所備存的持牌酒店和旅館記錄及有效管理酒店房租稅，稅務督察組定期要求民政事務總署轄下牌照事務處，提供根據《旅館業條例》獲發牌照的酒店和旅館最新名單。民政事務總署會每季向稅務局提供一份名單。這份名單臚列所有持牌酒店、招待遊客的旅館、本地旅館、度假屋及度假營的名稱、牌照號碼和營業地址。稅務督察組的文書主任，會核對稅務局的記錄是否與牌照事務處提供的名單相符，以確保有關記錄完整，並無遺漏，以便每季向這些場所發出申報表。稅務督察組根據《酒店房租稅條例》第8(3)條所規定到這些場所進行視察。

#### 審計署的意見

##### 查核未領牌場所

4.13 稅務局通過以下方法找出哪些可能屬應課酒店房租稅但未領牌的場所：由商業登記署轉介、查閱報章和互聯網上的廣告，以及由香港旅遊發展局提供資料。不過，稅務局並沒有查閱牌照事務處的未領牌場所記錄。牌照事務處的執法組負責對未領牌場所採取執法行動(註9)。如有表面證據顯示有場所未領牌經營，牌照事務處會向有關的經營人發出警告信，着令他停業，並通知他如欲繼續經營，便須申領牌照。如未領牌場所獲發警告信後仍繼續營業，牌照事務處會進行深入調查，蒐集證據，以便提出起訴。在接獲律政司的意見後，牌照事務處會根據《旅館業條例》採取檢控行動。審計署注意到，在二零零四年一月至二零零六年六月期間，有45宗個案被定罪。詳情載於表五。

---

註9：牌照事務處透過市民投訴、其他政府部門(如屋宇署和消防處)的轉介，獲得有關懷疑未領牌經營場所的資料，又從該處的建築安全組獲悉有關牌照的申請和簽發事宜，並透過執法組得知該組根據實地監察和查閱報章廣告而確定的個案。

表五

牌照事務處提出的檢控  
(二零零四年至二零零六年)

年份	懷疑未領牌場所 (數目)	發出警告信 (數目)	檢控個案 (數目)	成功檢控個案 (數目)
2004	324	85	24	15
2005	383	100	14	20
2006 (截至 6 月 30 日)	207	60	16	10
總計	914	245	54	45

資料來源：牌照事務處的記錄

審計署認為，稅務局有需要從牌照事務處取得未領牌場所定罪個案的資料，並評估這些場所是否須按照《酒店房租稅條例》繳付酒店房租稅。

#### 更新已領牌場所記錄

4.14 稅務督察組的文書主任每季詳細核對稅務局的記錄是否與民政事務總署的已領牌場所記錄相符。鑑於已領牌場所記錄超過1 100個，全部核對既耗時又無效率。審計署認為，應簡化每季的核對程序。稅務局有需要與牌照事務處聯絡，由該處每季提供已領牌、停止領牌或已更改營業詳情(例如名稱及地址)的場所的資料。

#### 視察懷疑未領牌場所

4.15 根據《酒店房租稅條例》第 8(3) 條，印花稅署署長或獲印花稅署署長以書面授權的任何人，可在任何合理時間進入任何酒店，並查閱該酒店的關於房租或該酒店住房入住情況或繳交稅項的記錄。不過，《酒店房租稅條例》並沒有授權印花稅署署長進入任何懷疑未領牌場所，或獲取任何資料及記錄，以判定任何場所是否屬於酒店。對於這類場所，稅務督察只可根據《商業登記條例》(第 310 章 — 註 10) 第 13(2) 條，作出為與商業登記目的有關的檢查及查

註 10：《商業登記條例》第 13(2) 條訂明，為確定該條例的條文是否獲得遵從，商業登記督察及任何獲委任的督察，具有權力於任何合理時間進入其有理由相信正有業務在該處經營的處所，並在該處所作出為該目的而所需的檢查及查詢。

詢，以及從該等場所取得相關資料。審計署認為，稅務局有需要考慮透過《酒店房租稅條例》，授權稅務局人員視察懷疑未領牌場所。

#### 審計署的建議

4.16 審計署建議稅務局局長應：

##### *查核未領牌場所*

- (a) 與民政事務總署署長磋商，從牌照事務處取得未領牌場所定罪個案的資料，以及評估這些場所是否須按照《酒店房租稅條例》繳付酒店房租稅；

##### *更新已領牌場所記錄*

- (b) 與民政事務總署署長磋商，簡化每季核對民政事務總署記錄的程序，要求牌照事務處每季提供已領牌、停止領牌或已更改營業詳情的場所的資料；及

##### *視察懷疑未領牌場所*

- (c) 考慮修訂《酒店房租稅條例》，授權稅務局人員視察懷疑未領牌場所。

#### 當局的回應

4.17 稅務局局長接納審計署的建議。她表示：

##### *查核未領牌場所*

- (a) 稅務局會向牌照事務處取得有關定罪個案的資料；

##### *更新已領牌場所記錄*

- (b) 稅務局會與民政事務總署署長磋商，簡化每季核對記錄的程序；及

##### *視察懷疑未領牌場所*

- (c) 稅務局會考慮是否適宜對《酒店房租稅條例》作出修訂。

4.18 民政事務總署署長歡迎第4.16(a)至(b)段所述審計署的建議。牌照事務處會與稅務局聯絡，以落實審計署的建議。



附錄 A  
(參閱第 3.4 段)

逾期繳付酒店房租稅的逾期日數分析  
(二零零四年四月一日至二零零六年九月三十日)

截至下列日期的季度	1 至 7 天	8 至 14 天	15 至 21 天	22 至 28 天	29 天至	總計
					3 個月	
	(個案數目)					
2004-05						
2004 年 6 月 30 日	25	17	5	8	4	59
2004 年 9 月 30 日	28	11	5	3	5	52
2004 年 12 月 31 日	31	18	2	4	5	60
2005 年 3 月 31 日	39	8	8	2	6	63
2005-06						
2005 年 6 月 30 日	40	17	3	4	1	65
2005 年 9 月 30 日	60	15	6	2	3	86
2005 年 12 月 31 日	42	24	1	9	7	83
2006 年 3 月 31 日	34	11	11	8	4	68
2006-07						
2006 年 6 月 30 日	39	15	9	6	5	74
2006 年 9 月 30 日	44	14	6	8	6	78
總計	382	150	56	54	46	688
佔全部個案百分率	55%	22%	8%	8%	7%	100%
每季平均逾期個案數目	38	15	6	5	5	69
逾期繳款總額 (百萬元)	103.9	31.4	6.2	1.3	0.7	143.5
每季平均逾期 繳款額 (百萬元)	10.4	3.2	0.6	0.1	0.1	14.4

資料來源：審計署根據稅務局記錄所作的分析

附註：繳款期限有所不同的特別個案，並不包括在分析範圍內。

附錄 B  
(參閱第 4.7 段)

在視察過程中發現申報偏差  
(2003-04 至 2005-06 年度)

場所種類	少繳		多付	
	個案數目	數額 (\$)	個案數目	數額 (\$)
2003-04				
酒店	35	8,681	4	214
旅館	19	328	13	68
同時提供短期和長期 住房的酒店 / 旅館	13	2,610	1	7
獲特許豁免的酒店	4	59	—	—
	<u>71</u>	<u>11,678</u>	<u>18</u>	<u>289</u>
2004-05				
酒店	56	16,846	1	314
旅館	29	2,163	18	2,510
同時提供短期和長期 住房的酒店 / 旅館	25	12,404	1	53
獲特許豁免的酒店	5	65	—	—
	<u>115</u>	<u>31,478</u>	<u>20</u>	<u>2,877</u>
2005-06				
酒店	56	36,667	6	1,105
旅館	46	4,604	37	2,992
同時提供短期和長期 住房的酒店 / 旅館	20	4,092	2	10,250
獲特許豁免的酒店	6	1,535	—	—
	<u>128</u>	<u>46,898</u>	<u>45</u>	<u>14,347</u>
總計	<u>314</u>	<u>90,054</u>	<u>83</u>	<u>17,513</u>
每宗個案平均數額		287		211

資料來源：稅務局的記錄