

《審計署署長第四十八號報告書》 — 第 1 章

酒店房租稅的管理

撮要

1. 目前，酒店房租稅是根據《酒店房租稅條例》(第 348 章於一九六六年制定)，就酒店客人所付全部房租的 3% 徵收的。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。印花稅署署長負責管理和收取酒店房租稅。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。在 2005-06 年度，酒店房租稅的稅收總額為 3.1 億元。

酒店房租稅的課稅範圍

2. **酒店房租稅** 稅務局向提供短期住房的場所，而沒有向提供長期住房的場所徵收酒店房租稅。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。

3. **豁免只提供長期住房的場所** 一九九八年十二月，當局修訂《酒店房租稅條例》下“酒店”的定義。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。根據稅務局在一九九九年三月取得的法律意見，“酒店”的定義經修訂後，《酒店房租稅條例》的涵蓋範圍大大擴闊。酒店與非酒店之間的分界變得不明顯。審計署認為，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。審計署建議，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，稅務局局長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。

4. **為同時提供短期和長期住房的場所而設的特許豁免** 有四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(即酒店客房和服務式套房)。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長期出租服務式套房，可否獲豁免繳付酒店房租稅。審計署建議稅務局局長應與律政司磋商，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。

5. **批予和撤回特許豁免** 審計署發現，特許豁免的管理工作有可改善的地方。就批予和撤回特許豁免，審計署建議稅務局局長應：(a)訂立客觀準則，用以斷定長期住房可獲豁免酒店房租稅；及(b)嚴格監察獲批特許豁免的四間酒店的經營模式。

6. **根據以物相易協議收取的房租** 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。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作出帳目審查，發現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。審計署建議稅務局局長應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。

7. **豁免條文對稅項的影響** 《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。有關豁免條文自一九六六年以來一直維持不變。審計署注意到，多年來也沒有一間酒店和旅館所收取的房租低於15元，以及在過去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。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。

收取酒店房租稅

8. **繳付酒店房租稅** 酒店房租稅是按季度徵收的。審計署就二零零四年四月一日至二零零六年九月三十日期間十個季度的逾期繳付酒店房租稅的分析顯示，平均來說，每季的逾期繳稅個案有 69 宗，涉及稅款 1,440 萬元。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。審計署建議稅務局局長應考慮對拖欠酒店房租稅的個案，徵收類似《稅務條例》(第 112 章)所訂明的拖欠稅款附加費。

9. **以電子方式遞交申報表和繳交稅款的可行性** 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。審計署建議稅務局局長應與酒店業界磋商，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。

視察酒店和旅館

10. **視察次數** 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。每次視察涉及最少每一季度查核一個月的記錄。審計署就稅務督察所發現的申報偏差的分析顯示，在 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。審計署發現，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。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。

11. **查核未領牌場所** 稅務局通過由商業登記署轉介、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，以找出哪些可能屬應課酒店房租稅但未領牌的場所。不過，稅務局並沒有查閱由民政事務總署轄下牌照事務處備存的未領牌場所記

錄。審計署建議稅務局局長應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。

12. **視察懷疑未領牌場所** 《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。審計署建議稅務局局長應考慮修訂《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

13. 當局大致上同意審計署的建議。

二零零七年四月