

香港——短期出租的稅務考量

以下資訊旨在幫助個別人士擁有人了解在香港提供短期住宿時可能適用的若干稅務要求。

稅務條例複雜，因此確保閣下及時了解閣下的繳稅義務並保持稅務合規至關重要。閣下有責任及時準備、申報及繳付稅項。

若閣下是在香港提供短期住宿的個別人士擁有人，閣下應當確保了解以下各類稅項，並繳付適用於閣下的稅項。

- 物業稅；與
- 利得稅。

香港不徵收增值稅。

敬請注意，本指南並未列載詳盡資訊，亦不旨在提供法律諮詢。若閣下不確定閣下在本地的繳稅義務，我們建議閣下查詢本地官方資訊來源，或向合資格專業人士尋求諮詢意見。

敬請注意，我們不會即時更新本指南所載的資訊，因此，閣下應當自行確認法律或程序近期未曾發生變更。

敬請注意，Airbnb 可能有義務申報平台使用者賺得的入息。因此，若 Airbnb 申報的資料與閣下在年度入息報稅表中所申報之入息不一致，稅務機關可能會向閣下提出問題。

物業稅

若閣下出租閣下擁有的座落於香港的物業，閣下得自出租該物業的任何入息（稱為「租金入息」）可能須繳付香港物業稅。

物業稅按得自該物業的淨租金入息，以 15% 的標準稅率徵收。淨租金入息指課稅年度內（即每年 4 月 1 日至次年 3 月 31 日）因出租物業應付予閣下的租金總額（即總「租金入息」），減去 –

- (a) 若閣下同意繳付差餉，則減去閣下為該物業已繳付的任何差餉；及
- (b) 按扣除上文(a)款所指差餉後的物業租金入息的 20% 計算的修葺及支出方面的劃一免稅額。

即使閣下實際發生的費用（例如支付公用事業、進行修葺等）超過 20%的劃一免稅額，在計算閣下的應課稅淨租金入息時不可扣除任何其他費用。

申報入息

在一個課稅年度內應付予閣下的租金入息應當在該課稅年度的正確報稅表中申報。

就閣下單獨擁有的物業應付予閣下的租金入息應當在閣下的個別人士報稅表（即 BIR60 表格）中申報。就閣下聯權或分權擁有的每一處物業應付予閣下的租金入息應當在每一處該等物業的單獨物業稅報稅表（即 BIR 57 表格）中申報。

相關報稅表應當由香港的稅務機關——香港稅務局（「**稅務局**」）——發給閣下，且必須在報稅表中訂定的截止日期以前提交。截止日期通常為報稅表發出之日後 1 個月。若稅務局向閣下發出了報稅表，即使閣下並無入息需要申報，亦須提交報稅表。

若閣下並未收到報稅表，但應課稅，則閣下須在該課稅年度的評稅基期結束後 4 個月內通知稅務局（例如：若在 2024/25 課稅年度（即 2024 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日期間）賺得入息，則通知必須在 2025 年 7 月 31 日以前提交，即在 2025 年 3 月 31 日後 4 個月內提交），表示閣下須就該課稅年度課稅。稅務局隨後會發出適當的報稅表供閣下提交。

保存記錄

若閣下在香港擁有物業，閣下須為因出租物業而應付予閣下的任何入息保留充足的記錄，以便評定閣下有法律責任繳付的物業稅，且至少保存 7 年。此類記錄包括租約、租金收據副本、差餉繳付收據等。

評稅和繳付稅項

稅務局會在評定閣下的稅項法律責任後向閣下發出評稅單。

香港施行暫繳稅制度，意即須預先繳付稅項。因此，評稅單可包括一個課稅年度（如 2024/25 課稅年度）的最終評稅，及基於 2024/25 課稅年度所得租金入息評定的下一個課稅年度（如 2025/26 課稅年度）的暫繳稅評稅。為 2025/26 課稅年度繳付的暫繳稅之後將從 2025/26 課稅年度應繳付的最終評稅中扣除。

利得稅

若閣下在香港經營出租物業（包括分租物業）的業務，閣下還可能有法律責任為（作為該業務的一部分）出租座落於香港的物業而獲得的任何入息繳付香港利得稅。在香港並不經營物業出租業務的個別人士只須就租金入息繳付香港物業稅（而無須繳付香港利得稅）。

適用於個別人士的利得稅稅率為 15%。但在滿足若干條件的情況下，不超過 2 百萬港元部分的應評稅利潤可適用 7.5% 的優惠稅率。閣下在香港經營業務所得的任何入息應當在閣下的個別人士報稅表（即 BIR60 表格）中申報。如需查詢最新的適用稅率，請訪問香港政府的[網站](#)。

其他資訊

稅務局聯絡方式

閣下可致電+852 187 8088 與稅務局聯繫。有關何時以及如何在香港繳付稅項及相關申報義務的資訊亦可在稅務局[網站](#)上查閱。

稅項計算示例

伊麗莎白在香港擁有一套兩臥室公寓。

伊麗莎白以短租形式出租整套公寓，在 2024/2025 課稅年度內獲得了 210,000 港元的總租金入息。伊麗莎白不出租任何其他公寓或處所。

伊麗莎白在 2024/2025 課稅年度內為該公寓發生了以下費用：保險費 5,000 港元；差餉 10,000 港元；修葺費用 2,000 港元；電費/煤氣費 8,000 港元。

2024/2025 課稅年度的稅項法律責任

港元

物業稅

獲得的總租金入息	210,000
減去	
已繳付的差餉	(10,000)
	200,000
修葺及支出方面的劃一免稅額	(40,000)* (即 200,000 的 20%)
淨租金入息	160,000
物業稅 (淨租金入息的 15%) **	160,000 的 15% = 24,000

* 請注意，准予扣除的劃一免稅額（即扣除已繳付差餉後的總租金入息的 20%）並不考慮伊莉莎白實際發生的費用。

** 選擇按個人入息課稅辦法評稅（即：匯總所有來源的應課稅入息接受評稅）的擁有人可能適用不同的累進稅率，最高可達 17%。如需查詢最新的適用稅率，請訪問香港政府的[網站](#)。

請注意，如閣下在香港的物業有 10 間或以上的房間通常可供賓客住宿，則香港酒店房租稅（按房租的 3% 評定）也可能從 2025 年 1 月 1 日起適用。