



中華人民共和國香港特別行政區政府
稅務局

恢復徵收酒店房租稅



2024年12月23日

下午 3:30

治稅以法 服務以誠
Tax by the Law Service from the Heart



1. 背景
2. 酒店房租稅
 - 2.1 條例定義
 - 2.2 徵稅範圍
 - 2.3 計算方法
 - 2.4 填寫申報表
 - 2.5 視察
 - 2.6 罰則
3. 參考資料



1. 背景

立法會於2024年10月23日通過調整酒店房租稅稅率的決議案。

特區政府將由2025年1月1日起將酒店房租稅稅率調整至3%。



2. 酒店房租稅：2.1 條例定義 (1)

根據《酒店房租稅條例》(第348章)：

- **酒店 (hotel)** 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。



2. 酒店房租稅：2.1 條例定義 (2)

- **住房 (*accommodation*)** 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。
- **房租 (*accommodation charge*)** 指須由客人或其代表為所獲提供的住房而繳付的款項。



2. 酒店房租稅：2.1 條例定義 (3)

➤ **繳付 (*payment*)** 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。

➤ **豁免 (*exemption*)**

稅務局如信納以下情況，本條例的條文並不適用於有關的房租：

- (i) 房租的租率低於每日15元；
- (ii) 酒店通常可供客人入住的房間不足 10 間；或
- (iii) 住房是由以非牟利性質成立及經營的社團所提供的。



2. 酒店房租稅：2.1 條例定義 (4)

➤ 繳交稅項及呈交申報表 (*tax payment and return filing*)

《酒店房租稅季度申報表》將在生效日期當季的第一個工作日發出。在每年 3 月 31 日、6 月 30 日、9 月 30 日及 12 月 31 日後的 14 天內，就截至上述日期為止的各季度：

- ◆ 每所酒店的經理須簽署季度申報表並以郵寄送交稅務局或親臨稅務中心3樓遞交。[現階段不支援以電子形式提交季度申報表]



2. 酒店房租稅：2.1 條例定義 (5)

- *繳交稅項及呈交申報表 (tax payment and return filing)*
- ◆ 同時該酒店的東主亦須繳交應付的酒店房租稅。
[付款人可使用電子支付方式; 郵寄劃線支票; 或親身到稅務中心3樓稅務督察組, 要求發出附有轉數快二維碼的付款通知書, 以轉數快繳款, 或前往郵政局以現金、支票或「易辦事」繳款, 或在便利店以現金繳款。郵政局每天的現金繳款額必須少於120,000元, 而便利店每次繳款金額上限為5,000元。]



2. 酒店房租稅：2.2 徵稅範圍 (1)

- 除了在豁免的情況下，任何場所受本條例下「酒店」的定義涵蓋的酒店、賓館或服務式公寓，若他們向客人提供住房，均會被徵收酒店房租稅。
- 房租包括任何因提供酒店住房一般會收取的費用，例如附加床、主題裝飾等。
- 無須納入酒店房租稅的計算範圍內的費用包括：加一服務費(一般是房租的10%)、酒店內餐飲收費、酒店設施費用、額外消耗品(例如：額外的盥洗用品、個人衛生用品)的收費等。



2. 酒店房租稅：2.2 徵稅範圍 (2)

- 當酒店以服務式公寓提供的住房
 - ◆ 稅務局一般不會向明顯不屬於供「客人」住宿的服務式公寓徵收酒店房租稅。
 - ◆ 服務式公寓、酒店或賓館必須保留足夠紀錄，以反映其營運模式或住客住宿的資料。



2. 酒店房租稅：2.2 徵稅範圍 (3)

- 當酒店同時提供短期和長期住房
 - ◆ 同一住客在同一酒店連續住宿28晚或以上（即使有轉換房間）會被視作長期住房。當酒店同時提供短期和長期住房，與長期住宿相關的房租不需繳付酒店房租稅。



2. 酒店房租稅：2.2 徵稅範圍 (4)

- 當酒店同時提供短期和長期住房
 - ◆ 酒店無須劃定個別樓層或房間作長期住房，亦無須就長期住房安排預先知會稅務局，但須保留長期住房的入住資料以及相關證明文件，包括但不限於簽署的租約（如有的話）、租金收據及入住證明等，為期最少6年，以供稅務局人員日後核查。



2. 酒店房租稅：2.3 計算方法 (1)

➤ 酒店房租稅是按房租的3%徵收。

◆ 例子一：

所繳房租和10%加一服務費分別是1,000元和100元。

酒店房租稅為30元，計算如下：

$$1,000\text{元} \times 3\% = 30.00\text{元}$$

◆ 例子二：

三晚送一晚酒店套票內所繳房租是3,000元。

酒店房租稅為90元，計算如下：

$$3,000\text{元} \times 3\% = 90.00\text{元}$$



2. 酒店房租稅：2.3 計算方法 (2)

◆ 例子三：

預訂房間日期為2024年2月20日，入住房間日期為2024年12月31日至2025年1月3日(即三晚)。所繳房租是以每晚劃一收費1,000元，合共3,000元。

只有2025年1月1日至2025年1月3日(即兩晚)房租用作計算酒店房租稅，因此酒店房租稅為60元，計算如下：

$$2,000\text{元} \times 3\% = 60.00\text{元}$$



2. 酒店房租稅：2.3 計算方法 (3)

情境一 用現金券支付全部或部分房租

因現金券有金錢等值，須納入酒店房租稅計稅範圍內。

情境二 用積分換領房間住宿

以標明房租計算酒店房租稅。當沒有標明房租則可參考在換領房間當日於同一酒店預約相同住宿日期的同級房間的價格計算酒店房租稅。



2. 酒店房租稅：2.3 計算方法 (4)

情境三 酒店套票

- 以標明房租計算酒店房租稅。當沒有標明房租，則可參考在售出套票當天於同一酒店預約相同住宿日期的同級房間的價格計算酒店房租稅。
- 酒店須要在帳單上列明收取的酒店房租稅金額，或所收取的金額總數已包含酒店房租稅。

情境四 酒店以免費住宿交換供應商貨物 / 服務 (例如：關鍵意見領袖(KOL)的宣傳推廣服務)

- 以雙方合約(包括口頭合約)訂明的價格計算酒店房租稅。當合約沒有標明協定的價格，則參考在制訂合約或換領房間當天於同一酒店預約相同住宿日期的同級房間的價格計算酒店房租稅。



2. 酒店房租稅：2.3 計算方法 (5)

情境五 應政府或官方機構的要求為宣傳香港而向外國賓客提供免費住宿

情境六 客人從未入住房間，就該房間而收的款項

情境七 客人未有就入住房間繳付應繳的房租 (即壞帳)

情境八 私用房間 (例如：供員工短期使用/宿舍用途)

不須納入
酒店房租稅
計稅範圍內



2. 酒店房租稅：2.3 計算方法 (6)

情境九 酒店透過網上旅遊平台（「平台」）出租房間

客人經旅行代理商（包括平台）預訂酒店房間，酒店房租稅只應以酒店給予旅行代理商的房間價格計算。舉例來說，如果酒店給予旅行代理商的房間價格為1,000元，不論旅行代理商顯示的房間價格所包括的其他費用或折扣為何，酒店房租稅應以1,000元計算，即 $1,000 \text{元} \times 3\% = 30.00 \text{元}$ 。



2. 酒店房租稅：2.3 計算方法 (7)

情境九 酒店透過網上旅遊平台 (「平台」) 出租房間

旅行代理商給予酒店的預定客房通知單

例子一：

New Reservation

X Hotel

Check-in: 10-Oct-20XX

RESERVATION DETAILS

Check-out: 11-Oct-20XX

Booked On: 20-Aug-20XX

Booking Confirmation Id: 999999999

Guest Count: Number of adults:2

Total Price
650.00 HKD

Total Tax Amount
19.50 HKD

Commission Payable
XXX.00 HKD

Daily Room Rate Breakdown

Date From

10-Oct-20XX

就徵收酒店房租稅
須列明：

1. 酒店給予平台的房間價格
2. 已收取的酒店房租稅金額(如有的話)



中華人民共和國香港特別行政區政府 稅務局

2. 酒店房租稅：2.3 計算方法 (8)

情境九 酒店透過網上旅遊平台 (「平台」) 出租房間

旅行代理商給予酒店的預定客房通知單

例子二：

訂單號碼：NNNNNNNNNNNN

客人姓名：陳大文

房型入住人數：2 成人

住宿日期：20XX/10/10 - 20XX/10/11 1晚

預定客房：標準大床房 1間

房價：10-10 (星期四) 底價 HKD 500.00 不含餐

促銷：折扣後房費底價: HKD500.00

直接優惠

底價折扣總計HKDXX.00;

積分聯盟

底價折扣總計HKDXX.00;

XPOS

底價折扣總計HKDXX.00;

付款方式：預付

就徵收酒店房租稅須列明：

1. 酒店給予平台的房間價格
2. 已收取的酒店房租稅金額 (如有的話)



2. 酒店房租稅：2.3 計算方法 (9)

情境九 酒店透過網上旅遊平台（「平台」）出租房間

- 為方便日後核實是否已支付正確酒店房租稅金額，由平台提供酒店的通知單內須清楚顯示下列項目：
 1. 酒店給予平台的房間價格；及
 2. 已收取的酒店房租稅金額（如有的話）。



2. 酒店房租稅：2.3 計算方法 (10)

情境九 酒店透過網上旅遊平台（「平台」）出租房間

- 如果客人透過平台租房，並向平台繳交房租，但平台沒有向客人收取酒店房租稅，酒店可在客人入住酒店時直接向客人收取酒店房租稅。
- 無論以何種形式預訂房間，酒店或平台發給客人的帳單上須列明收取的酒店房租稅金額，或所收取的金額總數已包含酒店房租稅，以便稅務局日後核查。舉例而言，如酒店或平台不會於帳單上就各收費設立分項，則須於帳單上加入註解，列明所收取的金額總數已包含酒店房租稅。



2. 酒店房租稅：2.3 計算方法 (11)

情境九 酒店透過網上旅遊平台（「平台」）出租房間

酒店給平台的
房間價格



3%



酒店
房租稅

平台以何種方式
收取佣金

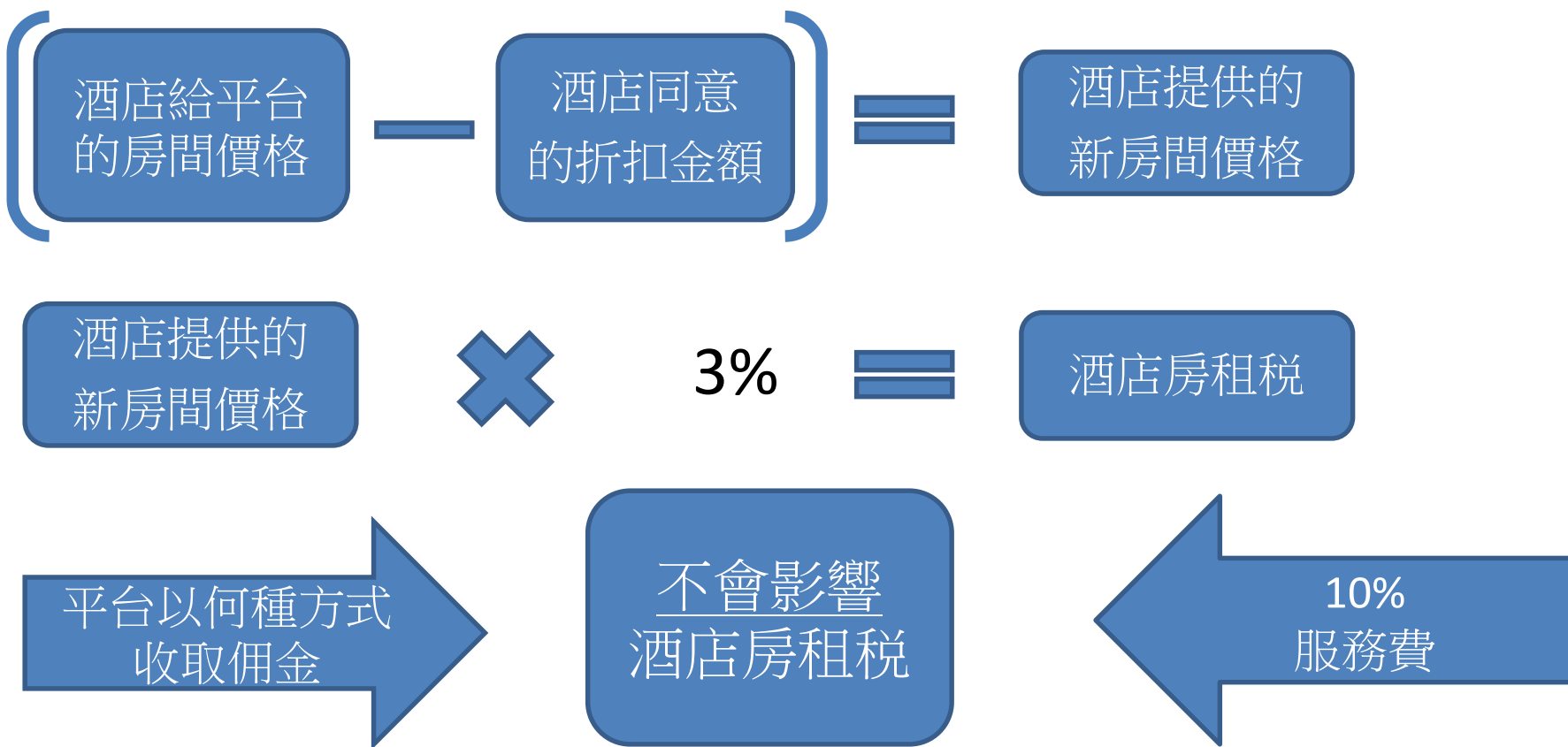
不會影響
酒店房租稅

10%
服務費



2. 酒店房租稅：2.3 計算方法 (12)

情境九 酒店透過網上旅遊平台（「平台」）出租房間





2. 酒店房租稅：2.3 計算方法 (13)

情境九 酒店透過網上旅遊平台（「平台」）出租房間

- 在計算酒店房租稅時，酒店同意的折扣（如有的話）可從房租中扣除，再以已扣除折扣的房租計算酒店房租稅，但由平台為其業務目的而提供的折扣則屬不可獲扣除的項目。



2. 酒店房租稅：2.3 計算方法 (13)

情境九 酒店透過網上旅遊平台（「平台」）出租房間

- 如酒店按房間底價向平台提供房間，再由平台自行決定加一成定出平台上出租價格，酒店房租稅應以作為房租的房間底價計算。
- 如平台將從酒店取得的出租房間，再判給其他平台出租，甚至有三判或更多判的情況，酒店房租稅只應以酒店委托第一個平台出租房間的價格為房租，計算酒店房租稅。



2. 酒店房租稅： 2.4 填寫申報表 (1)

可用作電子支付，每季度的收款帳號並不相同



來函請註明此
檔案號碼

致 經理先生

酒 店 房 租 稅

由 年 月至

收款帳號	CRC
nyynnnnnnnnnnn	206P

月止的期間內

稅 務 局

香港九龍啟德協調道 5 號稅務中心 3 樓

來函請寄「香港九龍協調道郵政局郵箱 28827 號

印花稅署署長收」

網址： www.ird.gov.hk

電話： 2594 3067

根據《酒店房租稅條例》(第 348 章) 第 5(1) 條的規定，你必須於 年 月 日後 14 天內將本申報表填妥並送交至上述地址印花稅署署長收。

填報此表時，如閱讀下列說明後，仍有困難或不明之處，請前來本局或撥電與本人聯絡。

日期

印花稅署署長

(代行)



2. 酒店房租稅： 2.4 填寫申報表 (2)

請填上酒店名稱

酒店名稱	
地址	

房 租 申 報 表

可 租 出 房 間 數 目	期 間：		年		月 至		月		總 結	
	月份	月份	房 租： 日租 15 元或以上	房 租： 日租 15 元以下	房 租： 日租 15 元或以上	房 租： 日租 15 元以下	房 租： 日租 15 元或以上	房 租： 日租 15 元以下	房 租： 日租 15 元以上	
總 額 紀 錄 的 房 租										

請填上酒店地址



2. 酒店房租稅： 2.4 填寫申報表 (3)

該月份可用作出租房間數目

該月份所有房租 (不包括不納入徵稅範圍的收入), 建議四捨五入取至小數後兩位計算

房 租 申 報 表									
期 間: 年 月 至 年 月									
	月 份				月 份				總 結
	房租: 日租 15 元以下	房租: 日租 15 元或以上	房租: 日租 15 元以下	房租: 日租 15 元或以上	房租: 日租 15 元以下	房租: 日租 15 元或以上	房租: 日租 15 元以下	房租: 日租 15 元或以上	
可出租房間數目									
租出房間數目									
總帳紀錄的房租									

該月份出租房間數目 (當同一房間在同一天出租多於一次, 該月出租房間數目可多於可出租房間實際數目)



2. 酒店房租稅： 2.4 填寫申報表 (4)

如不適用者，請刪去
或填上0

三個月的房租總數

酒店名稱														
地址														
房租申報表														
期間： 年 月至 月														
	月份			月份			月份			總結				
	房租： 日租 15 元以下	房租： 日租 15 元以上		房租： 日租 15 元以下	房租： 日租 15 元以上		房租： 日租 15 元以下	房租： 日租 15 元以上		房租： 日租 15 元以下	房租： 日租 15 元以上			
可出租房間數目														
租出房間數目														
總帳紀錄的房租														



2. 酒店房租稅： 2.4 填寫申報表 (5)

房租申報表

期間： 年 月至 月									
	月份		月份		月份		總 結		
	房租： 日租 15 元以下	房租： 日租 15 元或以上	房租： 日租 15 元以下	房租： 日租 15 元或以上	房租： 日租 15 元以下	房租： 日租 15 元或以上	房租： 日租 15 元以下	房租： 日租 15 元或以上	
可出租房間數目									
租出房間數目									
總帳紀錄的長租	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
								稅款：根據日租 15 元或以上的房租徵收百分之 3	\$
調整稅項 (請說明理由及有關期間)									\$
								應付稅款總額	\$

調整稅項：

- (i) 實際應繳稅款與 上列經計算後稅款 的差別；或
- (ii) 就過往季度少付 / 多付的金額



2. 酒店房租稅： 2.4 填寫申報表 (6)

所有私用房間必須提供所需資料

私用房間申報表

(如空位不敷填寫，請另頁詳列其他資料，隨申報表一併提交。)

若提供作為僱員的居住地方				若非提供作為僱員的居住地方			
房間號碼	期間	住房人姓名	僱主報稅表的檔案號碼	日期	房間數目	日期	房間數目

本人(姓名).....，香港身分證號碼..... 持有人，茲聲明就本人所知所信，本表內所填報的一切資料，均屬確實無訛，本人並已將酒店東主於有關期內所收入的全部房租填報。

日期

簽名

經理

*請刪去不適用的。

須填上香港身分證號碼

酒店經理需簽署



2. 酒店房租稅：2.5 視察

- 稅務局的稅務督察會不時視察各酒店及核對客人所付的房租，以確定酒店東主已繳付正確的酒店房租稅。查閱的紀錄包括：住客登記冊、已入住房間的報告、住客分類帳及每日住房銷售報告。另外，查閱提供長期住宿的紀錄包括：簽署的租約（如有的話）、租金收據及入住證明等。
- 酒店需保留所有房間價格資料，以供日後核查。



2. 酒店房租稅：2.6 罰則

- 任何酒店東主沒有按照法定到期日或之前（即每個季度終結後的14天內）向印花稅署署長繳交稅款，即屬違法，一經循簡易程序定罪，最高可處第4級罰款（現時為25,000元）。
- 任何人如屬酒店經理，而沒有按照法定到期日或之前（即每個季度終結後的14天內）呈交申報表，或在知道任何申報表在要項上是虛假或不正確的情況下提交該申報表，即屬違法，一經循簡易程序定罪，最高可處第4級罰款（現時為25,000元）。



3. 參考資料

- 有關酒店房租稅的常見問題可瀏覽稅務局網站：www.ird.gov.hk。
- 如有查詢，可致電 2594 3067 或電郵至 taxinfo@ird.gov.hk。