



中華人民共和國香港特別行政區政府  
稅務局

# 恢復征收酒店房租稅



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. 酒店房租税
  - 2.1 条例定义
  - 2.2 征税范围
  - 2.3 计算方法
  - 2.4 填写申报表
  - 2.5 视察
  - 2.6 罚则
3. 参考资料



中华人民共和国香港特别行政区政府  
税务局

## 1. 背景

立法会于2024年10月23日通过调整酒店房租税税率的决议案。

特区政府将由2025年1月1日起将酒店房租税税率调整至3%。



中华人民共和国香港特别行政区政府  
税务局

## 2. 酒店房租税：2.1 条例定义 (1)

根据《酒店房租税条例》(第348章)：

- **酒店 (hotel)** 指任何场所，而该场所的东主显示他在其提供的住房的范围内，会向到临该场所的任何人提供住房，而该人是有能力并愿意为所提供的服务及设施缴付合理款项，并且是在宜于予以接待的状况的。



## 2. 酒店房租税：2.1 条例定义 (2)

- **住房 (*accommodation*)** 指由酒店东主租予客人住宿，或供客人作住宿用途的任何备有家具的房间或套房，其中并包括通常在其内所提供的家具、用具及装置。
- **房租 (*accommodation charge*)** 指须由客人或其代表为所获提供的住房而缴付的款项。



## 2. 酒店房租税：2.1 条例定义 (3)

➤ **缴付 (*payment*)** 指任何人为其本人或为他人所获提供的住房而向酒店东主以金钱或金钱的等值付款，其中并包括可藉以偿付因房租而欠酒店东主的债项的任何信贷、记帐、抵销或任何其他作为。

➤ **豁免 (*exemption*)**

税务局如信纳以下情况，本条例的条文并不适用于有关的房租：

- (i) 房租的租率低于每日15元；
- (ii) 酒店通常可供客人入住的房间不足 10 间；或
- (iii) 住房是由以非牟利性质成立及经营的社团所提供的。



## 2. 酒店房租税：2.1 条例定义 (4)

### ➤ 缴交税项及呈交申报表 (*tax payment and return filing*)

《酒店房租税季度申报表》将在生效日期当季的第一个工作日发出。在每年 3 月 31 日、6 月 30 日、9 月 30 日及 12 月 31 日后的 14 天内，就截至上述日期为止的各季度：

- ◆ 每所酒店的经理须签署季度申报表并以邮寄送交税务局或亲临税务中心3楼递交。[现阶段不支持以电子形式提交季度申报表]



## 2. 酒店房租税：2.1 条例定义 (5)

- *缴交税项及呈交申报表 (tax payment and return filing)*
- ◆ 同时该酒店的东主亦须缴交应付的酒店房租税。  
[付款人可使用电子支付方式; 邮寄划线支票; 或亲身到税务中心3楼税务督察组, 要求发出附有转数快二维码的付款通知书, 以转数快缴款, 或前往邮政局以现金、支票或「易办事」缴款, 或在便利店以现金缴款。邮政局每天的现金缴款额必须少于120,000元, 而便利店每次缴款金额上限为5,000元。]



## 2. 酒店房租税：2.2 征税范围 (1)

- 除了在豁免的情况下，任何场所受本条例下「酒店」的定义涵盖的酒店、宾馆或服务式公寓，若他们向客人提供住房，均会被征收酒店房租税。
- 房租包括任何因提供酒店住房一般会收取的费用，例如附加床、主题装饰等。
- 无须纳入酒店房租税的计算范围内的费用包括：加一服务费(一般是房租的10%)、酒店内餐饮收费、酒店设施费用、额外消耗品(例如：额外的盥洗用品、个人卫生用品)的收费等。



## 2. 酒店房租税：2.2 征税范围 (2)

- 当酒店以服务式公寓提供的住房
  - ◆ 税务局一般不会向明显不属于供「客人」住宿的服务式公寓征收酒店房租税。
  - ◆ 服务式公寓、酒店或宾馆必须保留足够纪录，以反映其营运模式或住客住宿的资料。



## 2. 酒店房租税：2.2 征税范围 (3)

- 当酒店同时提供短期和长期住房
  - ◆ 同一住客在同一酒店连续住宿28晚或以上（即使有转换房间）会被视作长期住房。当酒店同时提供短期和长期住房，与长期住宿相关的房租不需缴付酒店房租税。



## 2. 酒店房租税：2.2 征税范围 (4)

- 当酒店同时提供短期和长期住房
  - ◆ 酒店无须划定个别楼层或房间作长期住房，亦无须就长期住房安排预先知会税务局，但须保留长期住房的入住资料以及相关证明文件，包括但不限于签署的租约（如有的话）、租金收据及入住证明等，为期最少6年，以供税务局人员日后核查。



## 2. 酒店房租税：2.3 计算方法 (1)

➤ 酒店房租税是按房租的3%征收。

◆ 例子一：

所缴房租和10%加一服务费分别是1,000元和100元。  
酒店房租税为30元，计算如下：

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

◆ 例子二：

三晚送一晚酒店套票内所缴房租是3,000元。  
酒店房租税为90元，计算如下：

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



## 2. 酒店房租税：2.3 计算方法 (2)

### ◆ 例子三：

预订房间日期为2024年2月20日，入住房间日期为2024年12月31日至2025年1月3日(即三晚)。所缴房租是以每晚划一收费1,000元，合共3,000元。

只有2025年1月1日至2025年1月3日(即两晚)房租用作计算酒店房租税，因此酒店房租税为60元，计算如下：

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



## 2. 酒店房租税：2.3 计算方法 (3)

### 情境一 用现金券支付全部或部分房租

因现金券有金钱等值，须纳入酒店房租税计税范围内。

### 情境二 用积分换领房间住宿

以标明房租计算酒店房租税。当没有标明房租则可参考在换领房间当日于同一酒店预约相同住宿日期的同级房间的价格计算酒店房租税。



## 2. 酒店房租税：2.3 计算方法 (4)

### 情境三 酒店套票

- 以标明房租计算酒店房租税。当没有标明房租，则可参考在售出套票当天于同一酒店预约相同住宿日期的同级房间的价格计算酒店房租税。
- 酒店须要在帐单上列明收取的酒店房租税金额，或所收取的金额总数已包含酒店房租税。

### 情境四 酒店以免费住宿交换供应商货物 / 服务 (例如：关键意见领袖(KOL)的宣传推广服务)

- 以双方合约(包括口头合约)订明的价格计算酒店房租税。当合约没有标明协议的价格，则参考在制订合约或换领房间当天于同一酒店预约相同住宿日期的同级房间的价格计算酒店房租税。



## 2. 酒店房租税：2.3 计算方法 (5)

情境五

应政府或官方机构的要求为宣传香港而向外国宾客提供免费住宿

情境六

客人从未入住房间，就该房间而收的款项

情境七

客人未有就入住房间缴付应缴的房租 (即坏帐)

情境八

私用房间 (例如：供员工短期使用/宿舍用途)

不须纳入  
酒店房租税  
计税范围内



## 2. 酒店房租税：2.3 计算方法 (6)

### 情境九 酒店透过网上旅游平台（「平台」）出租房间

客人经旅行代理商（包括平台）预订酒店房间，酒店房租税只应以酒店给予旅行代理商的房间价格计算。举例来说，如果酒店给予旅行代理商的房间价格为1,000元，不论旅行代理商显示的房间价格所包括的其他费用或折扣为何，酒店房租税应以1,000元计算，即 $1,000 \text{元} \times 3\% = 30.00 \text{元}$ 。



## 2. 酒店房租税：2.3 计算方法 (7)

### 情境九 酒店透过网上旅游平台（「平台」）出租房间

旅行代理商给予酒店的预定客房通知单

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

就征收酒店房租税  
须列明：

1. 酒店给予平台的  
房间价格
2. 已收取的酒店房  
租税金额(如有的  
话)



# 中华人民共和国香港特别行政区政府 税务局

## 2. 酒店房租税：2.3 计算方法 (8)

### 情境九 酒店透过网上旅游平台（「平台」）出租房间

旅行代理商给予酒店的预定客房通知单

例子二：

订单号码：NNNNNNNNNNNN

客人姓名：陈大文

房型入住人数：2 成人

住宿日期：20XX/10/10 - 20XX/10/11 1晚

预定客房：标准大床房 1间

房价：10-10 (星期四) 底价 HKD 500.00 不含餐

促销：折扣后房费底价: HKD500.00

直接优惠

底价折扣总计HKDXX.00;

积分联盟

底价折扣总计HKDXX.00;

XPOS

底价折扣总计HKDXX.00;

付款方式：预付

就征收酒店房租税须列明：

1. 酒店给予平台的房间价格
2. 已收取的酒店房租税金额 (如有的话)



## 2. 酒店房租税：2.3 计算方法 (9)

### 情境九 酒店透过网上旅游平台（「平台」）出租房间

- ▶ 为方便日后核实是否已支付正确酒店房租税金额，由平台提供酒店的通知单内须清楚显示下列项目：
  1. 酒店给予平台的房间价格；及
  2. 已收取的酒店房租税金额（如有的话）。



## 2. 酒店房租税：2.3 计算方法 (10)

### 情境九 酒店透过网上旅游平台（「平台」）出租房间

- 如果客人透过平台租房，并向平台缴交房租，但平台没有向客人收取酒店房租税，酒店可在客人入住酒店时直接向客人收取酒店房租税。
- 无论以何种形式预订房间，酒店或平台发给客人的帐单上须列明收取的酒店房租税金额，或所收取的金额总数已包含酒店房租税，以便税务局日后核查。举例而言，如酒店或平台不会于帐单上就各收费设立分项，则须于帐单上加入註解，列明所收取的金额总数已包含酒店房租税。



## 2. 酒店房租税：2.3 计算方法 (11)

情境九 酒店透过网上旅游平台（「平台」）出租房间

酒店给平台的  
房间价格



3%



酒店  
房租税

平台以何种方式  
收取佣金

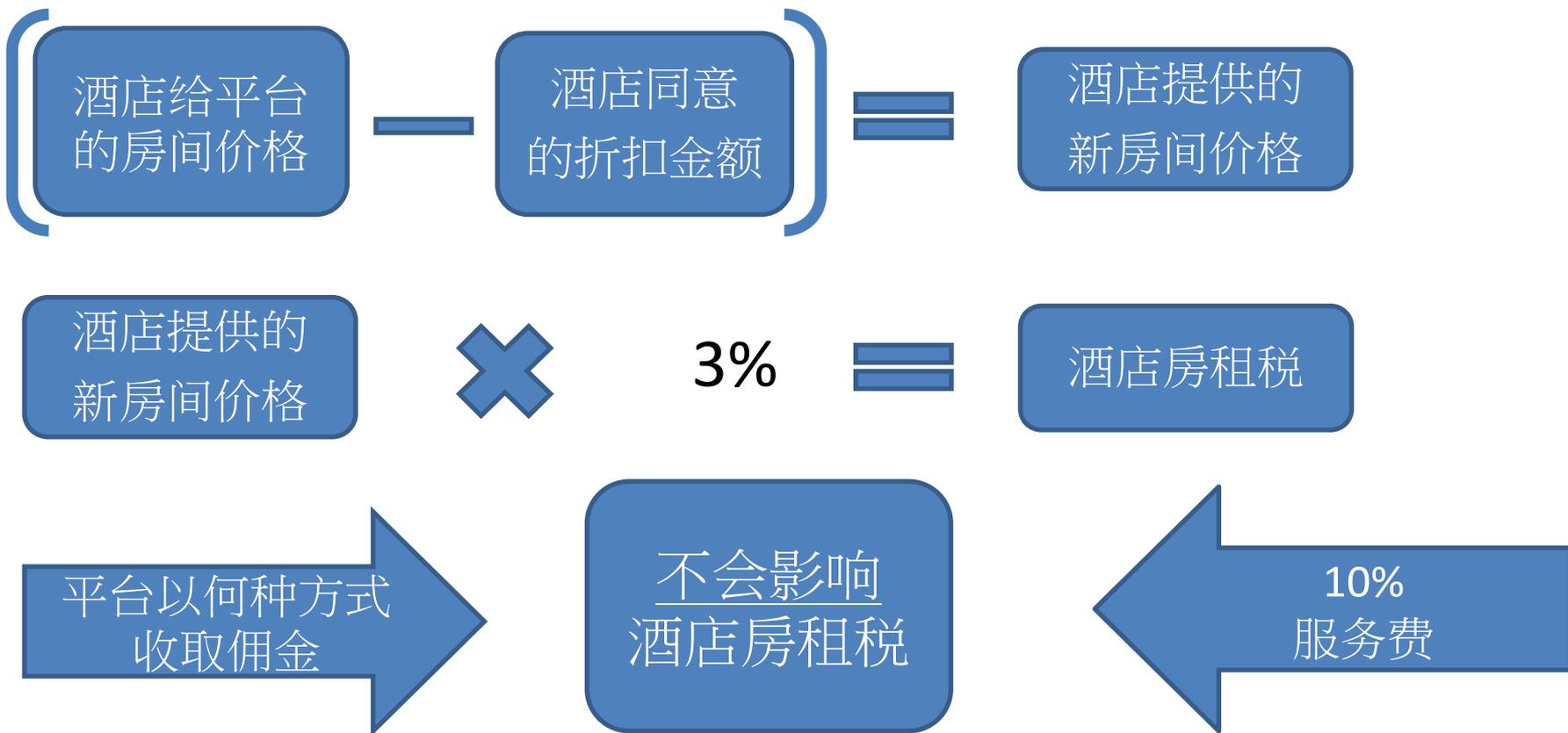
不会影响  
酒店房租税

10%  
服务费



## 2. 酒店房租税：2.3 计算方法 (12)

情境九 酒店透过网上旅游平台（「平台」）出租房间





## 2. 酒店房租税：2.3 计算方法 (13)

情境九 酒店透过网上旅游平台（「平台」）出租房间

- 在计算酒店房租税时，酒店同意的折扣（如有的话）可从房租中扣除，再以已扣除折扣的房租计算酒店房租税，但由平台为其业务目的而提供的折扣则属不可获扣除的项目。



## 2. 酒店房租税：2.3 计算方法 (13)

### 情境九 酒店透过网上旅游平台（「平台」）出租房间

- 如酒店按房间底价向平台提供房间，再由平台自行决定加成定出平台上出租价格，酒店房租税应以作为房租的房间底价计算。
- 如平台将从酒店取得的出租房间，再判给其他平台出租，甚至有三判或更多判的情况，酒店房租税只应以酒店委托第一个平台出租房间的价格为房租，计算酒店房租税。



## 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  
號并不相同



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](http://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. 酒店房租税： 2.4 填写申报表 (2)

请填上酒店名称

酒店名称	
地址	

房租申报表

期間：		年	月至	月	總 結				
可	租出房間數目	月份		月份		總 結			
		15 元以上	15 元以下	15 元以上	15 元以下	15 元以下	15 元以上		

请填上酒店地址



## 2. 酒店房租税： 2.4 填写申报表 (3)

该月份可用作出租房间数目

该月份所有房租 (不包括不纳入征税范围的收入), 建议四舍五入取至小数后两位计算

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							
可出租房間數目									
租出房間數目									
總帳紀錄的房租									

该月份出租房间数目 (当同一房间在同一天出租多于一次, 该月出租房间数目可多于可出租房间实际数目)



## 2. 酒店房租税： 2.4 填写申报表 (4)

如不适用者，请删去  
或填上0

三个月的房租总数

酒店名稱														
地址														
<b>房租申報表</b>														
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												
可出租房間數目														
租出房間數目														
總帳紀錄的房租														



## 2. 酒店房租税： 2.4 填写申报表 (5)

房租申报表

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							
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) 实际应缴税款与 上列经计算后税款 的差别；或
- (ii) 就过往季度少付 / 多付的金额



## 2. 酒店房租税： 2.4 填写申报表 (6)

所有私用房间必须提供所需资料

### 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。

須填上香港身分證号码

酒店经理需签署



## 2. 酒店房租税：2.5 视察

- 税务局的税务督察会不时视察各酒店及核对客人所付的房租，以确定酒店业主已缴付正确的酒店房租税。查阅的纪录包括：住客登记册、已入住房间的报告、住客分类帐及每日住房销售报告。另外，查阅提供长期住宿的纪录包括：签署的租约（如有的话）、租金收据及入住证明等。
- 酒店需保留所有房间价格资料，以供日后核查。



## 2. 酒店房租税：2.6 罚则

- 任何酒店东主没有按照法定到期日或之前（即每个季度终结后的14天内）向印花税署署长缴交税款，即属违法，一经循简易程序定罪，最高可处第4级罚款（现时为25,000元）。
- 任何人如属酒店经理，而没有按照法定到期日或之前（即每个季度终结后的14天内）呈交申报表，或在知道任何申报表在要项上是虚假或不正确的情况下提交该申报表，即属违法，一经循简易程序定罪，最高可处第4级罚款（现时为25,000元）。



### 3. 参考资料

- 有关酒店房租税的常见问题可浏览税务局网站：[www.ird.gov.hk](http://www.ird.gov.hk)。
- 如有查询，可致电 2594 3067 或电邮至 [taxinfo@ird.gov.hk](mailto:taxinfo@ird.gov.hk)。