



工程进度付款及保留金

除了供应时间之外，另一需要注意的事项则是工程进度付款（progress payment）。进度付款是指按照工程执行程度向客户请款，一般也被称为渐进性付款。这种付款方式清楚列出客户将在承包商指定的工程进度时付款（一般是在项目的重要阶段或指定日期）。

承包商一般会固定每月或在指定时段，针对已完成的工程进度，向客户发出发票请款，而已注册为消费税商家的承包商，则必须按照2014年消费税法第11条规来申报消费税。

不过，这只适用于长时间提供建筑服务（包括兴建、改建、拆除、维修或维护，或任何工程），并将定期收到款项的总承包商及分包商。

另一方面，大多数的建筑合约都会有一个规定，即保留一部分的数额（也称保留盈余），直到承包商履行完合约中的所有条件，或是将工程瑕疵或缺陷完全修补。

这笔保留金（retention amount）其实也是款项的一部分，只是暂时被“扣押”，直到工程结果令人满意为止。一般上，保留金将在有关工程结束后才会全数发放。

因此，保留金是不需要征收任何消费税，直到收到款项为止，或是承包商发出税务发票来收取这笔保留金，视何者为先。对于在2015年4月1日之前的商品及服务供应的保留金，过后都不需要征收消费税。

物品对销也须征税

有时候，承包商的一些工程不直接涉及金钱，而是以物品对销。例如，承包商在完成工程后，土地所有者以20个商用单位对销费用。

在这种情况下，承包商需要以该物品（商用单位）的市值来申报消费税，而申报的时间就是承包商收到该商用单位时。如果该名土地所有者也是消费税注册商家，那么他将以承包商所提供的服务供应市值来申报消费税。他需要在工程服务完成时申报消费税。

此外，在某些情况下，客户（发展商）将提供建筑材料及工人给承包商。这时将产生两个供应，即发展商的建材和工人供应给承包商，以及承包商给予发展商的建筑服务供应。

这意味着，发展商和承包商需要个别为他们所提供的供应总额发出税务发票，并且申报消费税。承包商可以就发展商征收的消费税（建材及工人费用）申报进项税，但不能直接将这笔费用扣除在其服务收费。

至于承包商在投标（tender）和支付

合约押金（deposit）时，其消费税的计算法将因押金用途而有所不同。若是该押金是作为合约文件费用，意味着涉及了货品供应，因此需要征收消费税。不过，若该押金只是作为确保承包

商履行合约内容的保证金，那么就不需要征收消费税。

此外，若是该押金是用作扣除未来当供应完成时的部分或全部付款，那么该押金则需要征收消费税。

逾期赔偿金及保修期

根据1989年房屋发展（控制与准证）条例的附表G（Schedule G）及附表H（Schedule H），发展商必须在24个月内（公寓为36个月）完工并移交钥匙给购屋者。

如果发展商无法在限期内移交房屋，那么他就必须根据买卖合同购价的10%年率，当作是逾期交付赔偿（liquidated damages）给购屋者，直到后者拿到钥匙为止。

因此，在建筑合约里一般都会有明文规定，承包商必须要在指定日期内完成有关工程。假设承包商未能在指定时间内完成工程，而直接影响到发展商未能交付房子给客户，那么承包商将需要为那段时间内未完成的工作，支付逾期赔偿。

假设承包商未能在指定时间内完成有关建筑工程，发展商将按照合约，以每一天计算（包括星期六及

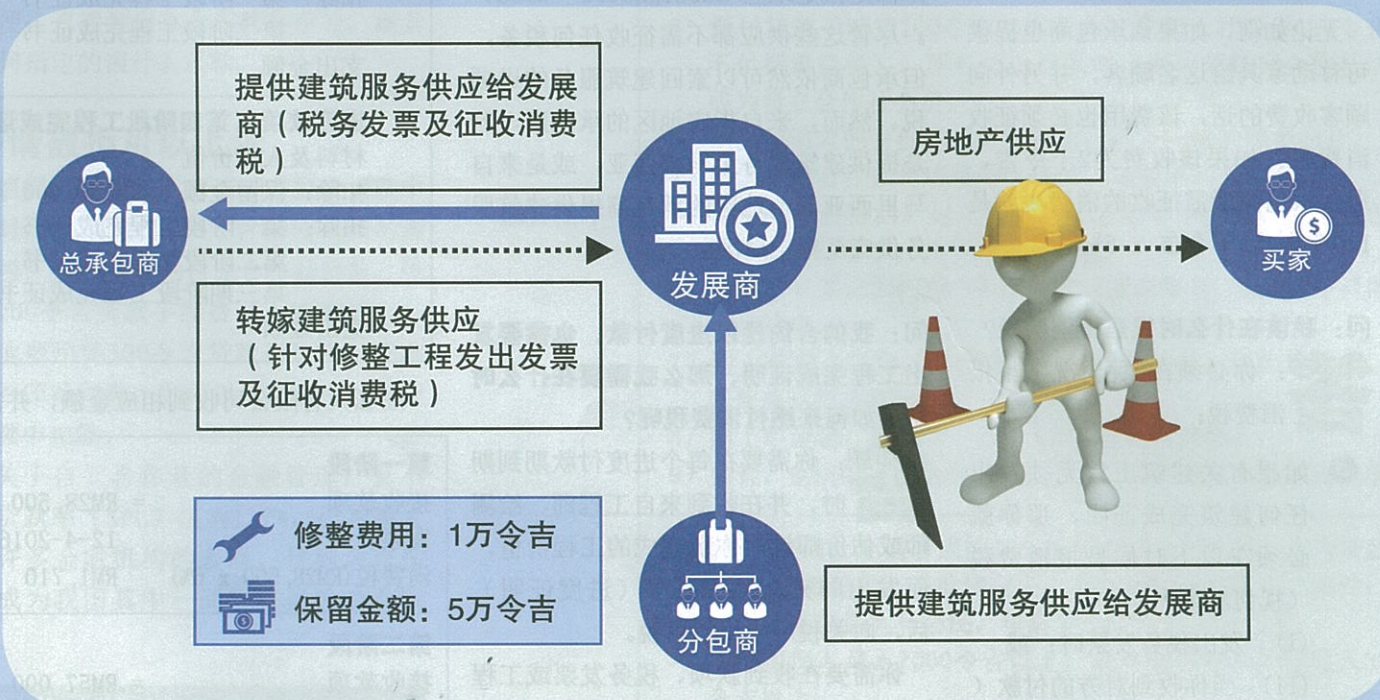
日，直到工程完成），向承包商收取逾期赔偿金。由于这属于赔偿金，而非供应，因此无需征收任何税费。

修整缺陷（Rectification of defect）修整缺陷是建筑合约中的规定之一。就算是有关当局已经发出“工程完工及达标标准证Certificate of Compliance and Completeness, 简称CCC”，只要屋主发现新单位出现缺陷，就可要求发展商进行修整。

按照合约规定，总承包商必须在保修期内，针对有关缺陷进行修整工作。由于修整缺陷是属于补偿性的，因此将不视为是应税供应。

无论如何，如果主要包商因为手工差，而无法完成修整的工作，那么发展商将聘请其他承包商来完成该项任务。届时将令发展商产生额外的成本开支。针对这个情况，消费税的征收情况如下：

- i 如果总承包商无法完成有关修整工程的话，发展商就会聘请其他承包商来完成该项工程，并在事后从支付给承包商的报酬中，扣除相关的费用。发展商聘请另一个分包商来完成修整工作。这也意味着，分包商是将他们的建筑服务供应给发展商。如果该分包商是消费税注册商家，那他必须向发展商征收消费税。由于发展商随后也会向总包商收取该笔费用，因此发展商也必须向总包商征收消费税。



- ii 有时候，买家会自行聘请承包商来进行修整工作，并在过后向发展商索取补偿金或者直接从任何要缴付给发展商的费用中扣除。发展商之后会将这笔费用从总承包商的报酬中扣除。无论在任何一种情况下，发展商都是向总包商供应修整工程。无论是事后索回或是直接从报酬中扣除，发展商都必须针对该笔费用向总包商征收消费税。必须注意的是，如果买家自己聘请分包商来进行有关修整工作的话，这代表着买家正为发展商提供一项供应，因为他协助发展商完成理由他们完成的工作。如果该名买家是消费税注册商家，那么他必须向发展商征收消费税。接着发展商在将这笔费用转嫁给总包商时，也必须征收消费税。