

Case No. D17/11

Property tax – huge amount of repairs and outgoings – sections 5 and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance ('IRO'). [Decision in Chinese]

Extension of time – notice of appeal sent to 'Appeal Section of the Inland Revenue Department' – sections 66(1) and 66(1A) of the Inland Revenue Ordinance ('IRO'). [Decision in Chinese]

Panel: Chow Wai Shun (chairman), Cheng Chung Hon Neville and Carlye W L Tsui.

Date of hearing: 3 May 2011.

Date of decision: 8 August 2011.

The Determination was delivered by registered post to the address of the taxpayer on 29 July 2010 and its receipt was acknowledged on 4 August 2010. The taxpayer objected to the property tax assessed on him for the year of assessment 2008/09. The Inland Revenue Department received on 30 August 2010 a letter addressed to the 'Appeal Section of the Inland Revenue Department' dated 28 August 2010 (Letter A). The Board received the taxpayer's notice of appeal dated 6 September 2010 and a letter addressed to the 'Appeal Board of the Inland Revenue Department' dated 28 August 2011. The latter has the same content as Letter A. The taxpayer asserted that the IRO allows deduction of repairs and outgoings of buildings and if such amount is huge, it could be dealt with exceptionally.

Held:

1. The Board cannot accept the taxpayer's contention that he had in accordance with the principles of contract law deposited Letter A into a post box on 28 August. The Board do not think that the principles of contract law can be made generally applicable to the provisions of the IRO. On the other hand, authorities had clearly stated the applicable law to the relevant provisions of the IRO which clearly states that the taxpayer must give notice to the Board. Not only was Letter A not addressed to the Board, it was not delivered to the Office of the Clerk to the Board of Review in good time. It cannot therefore be regarded as a valid notice of appeal. The Board cannot accede to the application.
2. The Board would, on the assumption that the application for the extension of time be granted, consider the merit of the substantive appeal. The repairs and outgoings in issue were not incurred in the year of assessment 2008/09. The

(2011-12) VOLUME 26 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

grounds of the taxpayer did not assist the taxpayer's appeal at all. For the sake of completeness, the Board would go on to consider the question of allowance for repairs and outgoings even though it was outside the purview of this appeal. The Board takes the view that sections 5 and 5B of the IRO clearly provide a 20% allowance which cannot be substituted by actual expenditures. The Legislature in its wisdom decided on the figure which includes any and all repairs or outgoings, be it higher or lower than 20% of the actual rental income and actually incurred or otherwise.

Application refused.

Cases referred to:

D2/04, IRBRD, vol 19, 76
D41/05, (2005-06) IRBRD, vol 20, 590
D3/91, IRBRD, vol 5, 537
D11/89, IRBRD, vol 4, 230
Chow Kwong Fai, Edward v Commissioner of Inland Revenue [2005] 4 HKLRD
687
D9/79, IRBRD, vol 1, 354
D139/00, IRBRD, vol 16, 24
D2/03, IRBRD, vol 18, 301
D4/03, IRBRD, vol 18, 318
D54/04, IRBRD, vol 19, 499
D19/01, IRBRD, vol 16, 183
D41/07, (2007-08) IRBRD, vol 22, 1023
D17/02, IRBRD, vol 17, 480
D20/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 442
D32/87, IRBRD, vol 2, 412
D71/02, IRBRD, vol 17, 943

Taxpayer in person.

Ong Wai Man, Chan Siu Ying and To Yee Man for the Commissioner of Inland Revenue.

案件編號 D17/11

物業稅 – 大額大廈維修費 – 《稅務條例》(第112章)第5及68(4)條

逾期上訴 – 上訴通知書郵寄到「稅務局上訴部」– 《稅務條例》(第112章)第66(1)及66(1A)條

委員會：周偉信（主席）、鄭宗漢及徐尉玲

聆訊日期：2011年5月3日

裁決日期：2011年8月8日

稅務局在2010年7月29日以掛號方式將決定書郵寄到納稅人的地址，有關決定書在2010年8月4日妥為簽收。納稅人反對稅務局向他作出的2008/09課稅年度物業稅評稅。2010年8月30日，稅務局收到日期為2010年8月28日致「稅務局上訴部」的信件(信件甲)。稅務上訴委員會收到日期為2010年9月6日的上訴通知書及一封日期為2010年8月28日致「稅務局上訴委員會」的信件，其中後者的內容與信件甲相同。納稅人認為，《稅務條例》列明大廈維修費可以扣減，若維修費為大額，應有渠道作額外處理。

裁決：

1. 納稅人辯稱以合約法的原則，他在8月28日已把信件甲投入郵箱，本委員會不能接納此辯解。本委員會不認為合約法的法則籠統地適用於《稅務條例》的條文上，另一方面，解釋稅務法例有關條文的案例已明顯勾勒出適用的法律原則，可作依循。而事實上，《稅務條例》有關條文明示，納稅人須向委員會發出上訴通知。信件甲並非以委員會為收件人，亦未有及時送達委員會書記辦事處，不能被視為有效的上訴通知書。本委員會不能接納納稅人逾期上訴的申請。
2. 本委員會選擇在假定允許納稅人逾期上訴的前設下，就本案實體上訴進行聆訊及作出以下裁判。納稅人爭議的維修費，有關支出的法律責任在2008/09課稅年度並未產生。納稅人的上訴理由對他的上訴沒有絲毫幫助。有關大廈維修費的扣除，雖不屬本案範圍之內，但本委員會為完整性，略作回應如下。本委員會認為《稅務條例》第5及5B條的條文相當清楚，該法例條文中的20%法定免稅額，不能由實際支出替代，

因為立法當局按其識見，訂明有關比率，其中已包括納稅人可能要支出的任何大廈維修費，甚至超過其租金收入的20%，然而，另一方面，法例條文亦容許，即使業主在某課稅年度，根本無須支付任何修葺費或招致的款額低於法定比率，卻仍獲法定免稅額的扣除。

申請駁回。

參考案例：

D2/04, IRBRD, vol 19, 76
D41/05, (2005-06) IRBRD, vol 20, 590
D3/91, IRBRD, vol 5, 537
D11/89, IRBRD, vol 4, 230
Chow Kwong Fai, Edward v Commissioner of Inland Revenue [2005] 4 HKLRD 687
D9/79, IRBRD, vol 1, 354
D139/00, IRBRD, vol 16, 24
D2/03, IRBRD, vol 18, 301
D4/03, IRBRD, vol 18, 318
D54/04, IRBRD, vol 19, 499
D19/01, IRBRD, vol 16, 183
D41/07, (2007-08) IRBRD, vol 22, 1023
D17/02, IRBRD, vol 17, 480
D20/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 442
D32/87, IRBRD, vol 2, 412
D71/02, IRBRD, vol 17, 943

納稅人親自出席聆訊。

王慧敏、陳筱瑩及陶綺雯代表稅務局局長出席聆訊。

決定書：

1. 上訴人對稅務局向他發出的 2008/09 課稅年度物業稅評稅提出反對，署理稅務局副局長於 2010 年 7 月 29 日發出決定書，裁定反對無效。稅務局同日將決定書寄送上訴人，上訴人的書面上訴書日期為 2010 年 9 月 6 日，本委員會書記辦事處蓋章簽收該份上訴書日期為 2010 年 9 月 14 日。

2. 本委員會須首先決定，根據《稅務條例》第 66(1)條，有關上訴是否逾期提出；如是，則本委員會可否根據第 66(1A)條延長第 66(1)條訂明的上訴期限。

3. 上訴人選擇宣誓作供，並接受稅務局局長代表的盤問。

逾期上訴的爭議

4. 《稅務條例》的有關規定如下：

(1) 第 66(1)條

「任何人（下稱上訴人）如已對任何評稅作出有效的反對，但局長在考慮該項反對時沒有與該人達成協議，則該人可—

(a) 在局長的書面決定連同決定理由及事實陳述書根據第 64(4) 條送交其本人後 1 個月內；或

(b) 在委員會根據第(1A)款容許的更長期限內，

親自或由其授權代表向委員會發出上訴通知；該通知除非是以書面向委員會發出，並附有局長的決定書副本連同決定理由與事實陳述書副本及一份上訴理由陳述書，否則不獲受理。」

(2) 第 66(1A)條：

「如委員會信納上訴人是由於疾病、不在香港或其他合理因由而未能按照第(1)(a)款規定發出上訴通知，可將根據第(1)款發出上訴通知的時間延長至委員會認為適當的期限。 . . . 」

5. 法院及本委員會曾對條文作出解釋，有關法律原則概述如下：

- (1) 委員會在案例 D2/04, IRBRD, vol 19, 76 中裁定，「送交其本人後 1 個月內」是指送交程序完成後起計的 1 個月，而送交程序於決定書已被送達收件人的地址時完成，而並非指收件人親自收妥。原文節錄如下：

‘7. *Thus, by virtue of section 10B(2) of the Interpretation and General Clauses Ordinance, the words “1 month after the transmission to him under section 64(4) of the Commissioner’s written determination” in the English text are presumed to mean the same as “送交其本人後”. The question is whether those words mean that the intended appellant has one month from the date when the process of transmission begins (that is, when Commissioner dispatched his determination), or whether he has the one month period after the process of transmission has been completed. In our view, the latter meaning is more consonant with the legislative*

intention... We should observe that the end of the process of transmission does not depend upon whether the determination has physically reached the recipient. The process of transmission would normally end when the determination reaches the address that it was sent to.'

- (2) 委員會在案例 D41/05, (2005-06) IRBRD, vol 20, 590 中裁定, 「向委員會發出上訴通知」指將通知書送達書記(actual service of the notice on the Clerk)。
- (3) 在案例 D3/91, IRBRD, vol 5, 537 中, 有關上訴通知書日期為 12 月 13 日而決定書發出日期為 11 月 12 日, 剛超過法定時限一天, 惟仍不獲委員會接納。反映當法例訂明時限, 納稅人應嚴格恪守。
- (4) 至於第 66(1A)條中的關鍵「由於疾病、不在香港或其他合理因由而未能按照第(1)(a)款規定發出上訴通知」, 委員會在案例 D11/89, IRBRD, vol 4, 230 中裁定, 有關字眼十分清晰及帶有限制, 納稅人須符合嚴格的準則才能證明條文適用。
- (5) 在上訴法庭案例 Chow Kwong Fai, Edward v Commissioner of Inland Revenue [2005] 4 HKLRD 687 中, 納稅人逾期 3 個月才提出上訴, 他聲稱誤解了有關上訴的期限, 以為他須親自擬備事實陳述書, 並連同上訴理由一併遞交, 否則委員會不會接納他的上訴。上訴庭駁回他的上訴, 並作出以下的裁決:

- (a) 第 66(1A)條的英文版內的「prevented」一字, 最適宜以該條文的中文版內「未能」一詞的含意去理解。「未能」是指「沒有能力辦到」的意思, 雖然沒有「prevented」一字般嚴格, 但所需的準則仍較僅僅提出一個托辭的要求為高。原文節錄如下:

'20. In my opinion, while a liberal interpretation must be given to the word "prevented" used in s. 66(1A), it should best be understood to bear the meaning of the term "未能" in the Chinese language version of the subsection ... The term means "unable to". The choice of this meaning not only has the advantage of reconciling the versions in the two languages, if any reconciliation is needed, but also provides a less stringent test than the word "prevented". On the other hand, "unable to" imposes a higher threshold than a mere excuse and would appear to give proper effect to the rigour of time limit imposed by a taxation statute ...'

- (b) 納稅人單方面的錯誤不是「合理因由」。原文節錄如下：

'45. ... Any misunderstanding on the part of the appellant that he had to prepare a statement of facts which took him beyond the one month limit must be a unilateral mistake on his part. Such a mistake cannot be properly described as a reasonable cause which prevented him from lodging the notice of appeal within time.'

- (c) 假若有合理因由，而納稅人是由於該合理因由而沒有在規定的時間內遞交上訴通知，他便符合第 66(1A)條的規定。原文節錄如下：

'46. If there is a reasonable cause and because of that reason an appellant does not file the notice of appeal within time, then he has satisfied the requirement of s. 66(1A).'

- (6) 委員會在案例 D9/79, IRBRD, vol 1, 354 中指出，「未能」一詞有別於一名納稅人在可以發出通知書的情況下而沒有這樣做。對行使權利方面或所採取步驟方面疏忽延誤或無知，均不是可獲批准延期的理由。原文節錄如下：

'...The word "prevented", as we see it, is opposed to a situation where an appellant is able to give notice but has failed to do so. In our view, therefore, neither laches nor ignorance of one's rights or of the steps to be taken is a ground upon which an extension may be granted.'

- (7) 委員會在多個案例中先後裁定，不明白上訴程序或粗心過失，並不構成逾期上訴的合理因由。個案例子如下：

- (a) 在 D139/00, IRBRD, vol 16, 24 中，有關決定書於 2000 年 5 月 3 日以平郵轉遞至納稅人地址，納稅人在其於 2000 年 5 月 31 日致稅務局的信件中，表示欲提出上訴，評稅主任於 2000 年 6 月 8 日致函納稅人，提醒她應向稅務上訴稅委員會提出上訴，委員會於 2000 年 6 月 21 日收到納稅人的上訴通知書，納稅人解釋逾期上訴的原因，是她誤將上訴通知書發給稅務局。委員會裁定，粗心的過失 (careless mistake)，並不構成合理因由令委員會延長提出上訴的期限。裁決原文如下：

'15. ... The Taxpayer admitted that she made a mistake and the delay in lodging the appeal was caused by her mistake in sending the notice of appeal to the IRD instead of to the Clerk to the Board. Thus, the matter for our consideration is

whether the mistake of the Taxpayer which caused the delay amounted to a “reasonable cause”. Since there was evidence that the proper procedure and the address of the Clerk to the Board of Review, for filing a notice of appeal, were given to the Taxpayer, the mistake so made by the Taxpayer could only be one which had been caused by the Taxpayer’s failure to exercise due care when she read the said letter from the Commissioner, thus resulting in the notice of appeal being sent to a wrong party ... we are of the view that a careless mistake cannot possibly constitute “a reasonable cause” which warrants this Board to exercise its discretion to extend time in favour of the Taxpayer.’

- (b) D2/03, IRBRD, vol 18, 301 的納稅人是一位在澳門居住的人士，他於 2002 年 8 月 29 日收到稅務局長發出的決定書；稅務局於 2002 年 9 月 24 日收到納稅人的信件，要求會面；稅務局於 2002 年 9 月 26 日致函納稅人，提醒他須向稅務上訴委員會提出上訴，委員會於 2002 年 10 月 11 日收到納稅人的上訴。委員會在駁回納稅人逾期上訴的申請時指出，納稅人既能在 2002 年 9 月 18 日致函稅務局，足以顯示他雖於澳門居住，但這沒有使他「未能」向委員會發出上訴通知書，而納稅人沒有清楚閱讀隨決定書附上的信件，並不構成延長上訴期限的合理因由。原文節錄如下：

‘9. At the material times, the Appellant was a resident in Macau. He made regular trips to Hong Kong. He had a meeting with his accountant in Hong Kong in relation to the determination on 11 September 2002. He had no difficulty in sending his letter of challenge to the Revenue on 18 September 2002. His residence in Macau therefore did not prevent him from sending the requisite notice to this Board.

10. We are of the view that the Appellant’s delay was attributable solely to his failure to read properly the letter that accompanied the determination. As indicated by D9/79, that is not a “reasonable cause” for granting any extension. We therefore refuse the extension sought by the Appellant.’

- (c) 委員會在 D4/03, IRBRD, vol 18, 318 中，有以下的裁決：

‘14.(a)

(b) 上訴人又辯稱她不明白稅務局局長連同決定書寄給她載有《稅務條例》第66條的信件內容，由於對文件

內容有誤解，故才過期提出上訴。我們不接納這個解釋。我們認為有關信件的内容十分清晰、明確和易於理解。稅務局局長在信件一開始已清楚告知上訴人他已考慮她的反對和不認同其反對理據，故就有關評稅作出決定，其後再引述《稅務條例》第66條的條文向上訴人解釋她就該決定的上訴權利和須採取的步驟。.....

15. 總括來說，我們認為上訴人並非由於疾病、不在香港或其他合理因由而未能按照《稅務條例》第66(1)(a)條規定的一個月內提交法定的上訴文件給委員會。因此，根據《稅務條例》，我們沒有延長上訴人提出上訴期限的權力。因此，我們駁回上訴人提出延長上訴期限的要求。」

- (d) 委員會在 D54/04, IRBRD, vol 19, 499 中，有以下的裁決：

「17. 至於上訴人辯稱稅務局寄給他們的信函內有關一個月期限的條文沒有以特別顯眼方式提醒信函的讀者一事，我們認為有關信函內容十分清晰、明確和易於理解。而且信函是以掛號方式寄出，應該會令收信人重視信函的內容。..... 當法例訂明時限，納稅人就應加以遵守，不能自以為必然享有寬限期而漠視法例的規定。」

- (e) 委員會在 D19/01, IRBRD, vol 16, 183 中指出，「不在香港」並非必然獲得延長法定上訴期限的因素，納稅人必須證明他由於不在香港而未能按照法定上訴期限發出上訴通知。原文如下：

'Absence from Hong Kong does not confer an automatic right for extension of time. It is for the Taxpayer to satisfy us that he was so prevented from giving the requisite notice'

- (f) 委員會在 D41/07, (2007-08) IRBRD, vol 22, 1023 中指出，納稅人無論居住在香港或境外，應同樣重視處理自己的稅務事宜。而納稅人在收到決定書後，可諮詢稅務代表的意見，也可以電話、傳真或電子郵件等方式，向委員會書記查詢，並應在指定的 1 個月時間內，把上訴通知書及一切指定的文件送達委員會書記；而且事實上，在隨決定書附上的信件已清楚列出稅例第 66 條的全文。原文如下：

‘ 19 *The Taxpayer should have attended to her tax matter with the same attention whether she was residing inside or outside of Hong Kong.*

20. *Soonest upon receipt of the Determination, she could have consulted her tax adviser. She could have also enquired the Clerk to the Board by telephone, facsimile or email. She should have sent in her notice of appeal with all specified accompanying documents to reach the Board within the one month time limit. Indeed, the Determination was dispatched to the Taxpayer under cover of a detailed note explaining how to apply for an appeal with a full reprint of the relevant Section 66 of the IRO. The Taxpayer however let time overrun in her case for no reason at all. The Taxpayer has herself to blame for her late appeal. In the circumstance, we refuse to extend time and dismiss her appeal.’*

6. 從稅務局代表提供的文件，本委員會接納相關基本事實如下：

- (1) 2010年7月29日，署理稅務局副局長就上訴人對2008/09課稅年度物業稅評稅提出反對作出決定，在寄給上訴人的函件內，列明及解釋上訴的程序和期限，包括：
 - (a) 稅務上訴委員會是獨立裁決機構；
 - (b) 上訴人或其授權代表必須在決定書送交上訴人一個月內，向上訴委員會提出上訴；
 - (c) 上訴通知書須以書面提出，並附有上訴理由陳述書及評稅決定書；及
 - (d) 上訴委員會的地址。
- (2) 同日，即2010年7月29日，稅務局將決定書以掛號方式郵寄到上訴人於A國家的地址給上訴人。
- (3) 2010年8月4日，有關決定函件妥為簽收。
- (4) 2010年8月30日，稅務局收到上訴人發出，日期為2010年8月28日的信件（下稱「信件甲」）。
- (5) 2010年9月3日，評稅主任分別電郵及致函上訴人，解釋他須按稅例第66條的規定，向上訴委員會提出上訴，程序應參照署理稅務局

副局長在 2010 年 7 月 29 日發給他的函件。

- (6) 上訴委員會收到日期為 2010 年 9 月 6 日的上訴通知書、決定書副本及一封日期為 2010 年 8 月 28 日的信件，其中前者的內容與信件甲相同，但致函對象由「稅務局上訴部」改為「稅務局上訴委員會」。
- (7) 根據入境事務處的記錄，上訴人在 2010 年 7 月 29 日，即決定書發出日期，至 2010 年 9 月 30 日期間，出入香港的記錄如下：

<u>抵港日期</u>	<u>離港日期</u>	<u>天數</u>
20-8-2010	29-8-2010	10
1-9-2010	2-9-2010	2

共12天。

7. 上訴人在上述上訴通知書上解釋聲稱，因信件甲被稅務局上訴組收取，並傳到薪俸稅組，所以上訴通知書未能直達委員會。另外，上訴人在日期為 2010 年 9 月 9 日的信件，就逾期上訴作出以下辯解：

- (1) 闡釋「一個月限期」法律定義，根據「Law of Contract」合約法之「Verbal Instruction」，所有「限期」以該信件投入「郵筒」或「郵箱」時間起計算。他在 2010 年 8 月 28 日(星期六)把信件甲投入郵箱寄出，稅務局在 8 月 30 日收取。故此沒有逾期上訴。
- (2) 他在 2010 年 8 月 26 日，即在一個月限期之內，親自到申訴專員公署投訴本個案，倘若委員會以逾期為由拒絕他的上訴，他將向申訴專員公署辦理上訴事宜。

8. 上訴人在作供及回應提問中確定，他是某專業學會會員，於相關時候，居住於 A 國家，修讀相關專業的碩士課程。另外，他亦作出以下聲稱：

- (1) 收到決定書及信函後，他擬提出上訴，所以親身回港，並居於 B 地區，且聘用律師，亦曾向律政師查詢，於取得意見後，在香港擬定上訴通知書。
- (2) 然而，他只帶備決定書，卻沒有帶同信函，雖依稀記得上訴委員會在金鐘力寶中心，但不能確定座數和樓層，所以於限期內把上訴通知書寄往稅務局大樓至稅務局上訴組，信封面並註明轉交至委員會。
- (3) 上訴人在收到上訴組回覆後 7 天內補寄至委員會。
- (4) 由於上訴人認為稅務局職員在處理他的個案中有不公，故於回港期

間，他親身到位於上環信德中心的申訴專員公署投訴。

- (5) 當被問及有否嘗試查詢委員會的地址時，上訴人表示曾致電 1083，但未獲回覆地址。此外，他一再聲稱，認為稅務局與委員會關係密切，每日應有信差往來，稅務局應有能力代其把上訴文件轉交委員會。
- (6) 當稅務局局長代表表示是上訴人在程序上處理失當，上訴人堅決表示不同意。
- (7) 關於引用合約法，上訴人未能進一步提供佐證，說明為何合約法的原則適用於稅務個案，只聲稱是普通法原則，在所有法律書籍應有提及。

9. 在聽取雙方陳詞，考慮上訴人口頭供詞及雙方已提交的證供，與及參照前述案例後，本委員會對案情分析如下。

10. 本委員會根據 D3/91 及 D2/04 認為，本案有關決定書於 2010 年 8 月 4 日獲簽收確認送達上訴人的地址，《稅務條例》第 66(1)(a)條規定的上訴期限，由 2010 年 8 月 5 日起開始，至 2010 年 9 月 4 日為止。

11. 本委員會亦根據 D41/05 認為，上訴通知書須向委員會發出，是以送達委員會書記辦事處為準，上訴人在 2010 年 9 月 14 日才將上訴通知書送達委員會書記辦事處，明顯逾期。

12. 上訴人辯稱以合約法的原則，他在 8 月 28 日已把信件甲投入郵箱，本委員會不能接納此辯解。本委員會不認為合約法的法則籠統地適用於《稅務條例》的條文上，另一方面，解釋稅務法例有關條文的案例不勝枚舉，並已明顯勾勒出適用的法律原則，可作依循。而事實上，稅務條例有關條文明示，上訴人須向委員會發出上訴通知。信件甲並非以委員會為收件人，亦未有及時送達委員會書記辦事處，不能被視為有效的上訴通知書。

13. 本委員會不認為應該行使《稅務條例》第 66(1A)條的權力，延長上訴期限。上訴人沒有提出以疾病為理由。雖然上訴人居於 A 國家，但上訴人在有關期限內，特別在 8 月下旬及 9 月初，共 12 天身在香港，他的供詞亦確認他因擬上訴而回港，做好諮詢和準備，而且在期內致函稅務局及申訴專員公署，足見他並不因身不在香港而未能在期限內向委員會發出上訴通知。根據 Chow Kwong Fai, Edward v CIR，上訴人不能依仗不在香港為由而得延長有關時限。

14. 本委員會亦不認為上訴人是由於其他合理因由而未能在期限內向委員會發出上訴通知。上訴人首先辯稱沒有帶備稅務局隨決定書發出的信函，即若如是，這是上訴人自己粗心的過失。上訴人又聲稱他雖隱約記得委員會書記辦事處在金鐘

力寶中心，但因記不起座數和樓層，故沒有把信件甲投寄至委員會。然而，他卻能親身到位處上環的申訴專員公署，但未有進一步查詢委員會的地址，其中取捨，實在令人莫名其妙。

15. 上訴人亦辯稱，雖然信件甲是送往稅務局上訴組，但信封面已註明轉交上訴委員會。本委員會未有任何佐證判斷是否屬實，即若上訴人的供詞被接納，本委員會認為，他基於自己認為委員會與稅務局之間關係密切，從而想當然地依賴稅務局轉交上訴文件，只是上訴人一廂情願的誤解，不切實際，亦漠視自己應負的責任，所以並沒有任何合理理由令他未能在期限內發出上訴通知。

16. 綜上所述，上訴人逾期上訴，乃咎由自取，與人無尤。由於沒有適用基礎讓本委員會行使《稅務條例》第 66(1A)條賦予的權力，本委員會不能接納上訴人逾期上訴的申請。

17. 本個案及裁決至此本可告一段落，但本委員會選擇在假定允許上訴人逾期上訴的前設下，就本案實體上訴進行聆訊及作出以下裁決。

實體上訴

18. 經聆聽上訴人的陳詞與及供詞，同時參照其他已提呈的文件，除個別明顯手民之誤外，本委員會不認為上訴人對稅務局副局長的決定書內所載的決定所據事實，提出任何實質爭議。本委員會裁定與本案的有關事實如下：

- (1) 上訴人是地址 C(下稱該物業)的業主，他擁有該物業的全部業權。
- (2) 上訴人在他的 2008/09 課稅年度個別人士報稅表內，申報出租該物業的詳情如下：

(a)	出租期間：	1-4-2008 – 20-1-2009 27-2-2009 – 31-3-2009
(b)	出租收入：	40,200.00元
(c)	扣除額：	
	業主繳交的差餉	600.00元
	不能追回的租金	<u>6,732.50元</u>
(d)	應評稅值 [(b)–(c)]	<u>32,867.50元</u>

- (3) 上訴人選擇以個人入息課稅方法計算 2008/09 課稅年度的稅款，並就出租該物業申索扣除利息支出 3,637 元。
- (4) 上述不能追回租金一項，包括租金 6,550 元及租客所欠石油氣費 182.50 元。

(2011-12) VOLUME 26 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (5) 根據入境事務處提供上訴人及其妻子的出入境紀錄顯示，上訴人妻子自 2005 年 1 月 31 日離港後，沒有到訪香港，而上訴人於 2007/08 至 2009/10 課稅年度在香港逗留的天數如下：

課稅年度	留港天數
2007/08	1
2008/09	38
2009/10	0

- (6) 評稅主任向上訴人發出下列 2008/09 課稅年度物業稅評稅：

	元
應評稅值 (出租收入減可扣除項目)	40,200
減：20%作為修葺及支出方面的法定免稅額	(8,040)
應評稅淨值	32,160 =====
應繳稅款	4,824
評稅主任附註：	
1. 申索的差餉已獲寬免，所以不獲扣減。	
2. 由於你不符合資格，所以本局不會以個人入息課稅為你評稅。	

- (7) 經上訴人反對後，評稅主任信納上訴人不能追討的租金，所以建議修訂 2008/09 課稅年度物業稅評稅如下：

	元
出租收入	40,200
減：不能追回的租金	(6,550)
應評稅值	33,650
減：20%作為修葺及支出方面的法定免稅額	(6,730)
應評稅淨值	26,920 =====
應繳稅款	4,038

- (8) 署理稅務局副局長的決定書同意按上述第 18(7)段的修訂評稅，但駁回有關差餉、利息支出及租客所欠石油氣費的扣除。

19. 有關適用法例條文如下：

- (1) 《稅務條例》第 5 條：

(1) 除本條例另有規定外，須向每個擁有座落在香港任何地區的土地或建築物或土地連建築物的擁有人，徵收每個課稅年度

的物業稅，物業稅須按該土地或建築物或土地連建築物的應評稅淨值，以標準稅率計算。……

(1A) 在第(1)款中，‘應評稅淨值’(net assessable value)指土地或建築物或土地連建築物按照第5B條獲確定的應評稅值而減去以下款額—

……

(b)(i) 凡擁有人同意繳付該土地或建築物或土地連建築物的差餉者，則減去該擁有人已繳付的差餉；及

(ii) 按扣除第(i)所指差餉後的應評稅值減去20%作為修葺及支出方面的免稅額。」

(2) 《稅務條例》第 68(4)條：

「證明上訴所針對的評稅額過多或不正確的舉證責任，須由上訴人承擔。」

20. 根據委員會案例 D17/02, IRBRD, vol 17, 480，委員會認為《稅務條例》第 5 及 5B 條的條文相當清楚，在計算納稅人的物業稅時，納稅人只有權自有關物業所收取的租金中扣除兩項金額，第一項扣除是有關物業的差餉，第二項扣除是扣除差餉後的租金的 20%法定免稅額，納稅人在計算其物業稅時無權享有其他扣除。原文節錄如下：

‘10. We are of the view that these statutory provisions are clear. In computing her liability for property tax, the Appellant is only entitled to deduct two items from the rents which she received in respect of Shop 1 and Shop 2. The first item of deduction is the rates in respect of those premises. The second item of deduction is the statutory allowance at 20% of the rent after deduction of the rates. She is not entitled to any other deduction in computing her liability.’

21. 委員會案例 D20/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 442 亦應用 D17/02 及其他案例，並作出以下說明：

‘17. 《稅例》第5(1A)條規(a)款訂明差餉是可獲扣除的項目。而第5(1A)條(b)款只容許在計算有關物業的應評稅淨值時，可從該物業的應評稅值減去由業主所繳付的差餉，再扣減餘額的20%作為修葺及支出方面的法定免稅額，《稅例》不容許在法定免稅額外的其他扣除。案例D17/02……指出《稅務條例》第5(1A)條的制定，已考慮到物業擁有人在出租物業時必需承擔的開支，包括差餉、維修費及其他支

出如管理費及冷氣費等，所以條例列明，給予物業擁有人一項作修葺及支出方面的法定免稅額。不論物業擁有人的實際支出金額，該法定免稅額是以扣差餉後的租金收入的20%劃一計算。」

22. 上訴人於信件甲中提出的反對理由，指因根據屋宇署及民政署指示，該物業所在屋苑須即時作大規模維修，上訴人在該稅務年度，所收之全部租金少於支付大額維修費，並虧損高達所收租金 45%以上。上訴人並提出，法律上有分法例及 Code of Practice 兩類，制定法律時，法例是固定、不變及絕對；但 Code of Practice 則不同，有很多事情不可能固定數字，亦經常會改變的，故成立 Code of Practice 之法規云云。上訴人並重申其實際支出大廈維修費是評稅值之 156%，故應以實際支出扣除，以公平公正處理。上訴人認為，稅例列明大廈維修費可以扣減，但若每個物業都要業主提交單據，評稅主任會費時失事，故草擬法例以大約是扣減 20%為維修費，以方便評稅工作，雖足以涵蓋 95%之物業，但若維修費大額至超過收入之 156%，就應由納稅人提供實際單據，證明其實際支出，應有渠道作額外處理。上訴人更引用本港近十年間屢次出現大廈結構損壞及老化，須加緊大廈維修為由，指責稅務局沒有合力減少大廈失修，危害市民，要業主不計實際支出而徵收大筆物業稅，是沒有良心，並指稅務局利用原為方便評稅工作的法例條文，蓄意逼使業主不作大廈維修，是大廈失修最大危害者，額外處理其個案應不困難。

23. 至於前述署理稅務局副局長的決定書駁回有關差餉、利息支出及租客所欠石油氣費的扣除各方面，上訴人並沒有任何提述。本委員會認為，在如此情況下，無需再予該等項目任何考慮。

24. 至於在計算本個案課稅年度，即 2008/09 年度應評稅淨值時，是否應從該物業的租金收入中，扣除上訴人申索的維修費，本委員會認為不應該。本委員會審視過呈堂的文件證供，同意稅務局局長代表的陳詞所指，上訴人爭議的維修費，有關支出的法律責任在 2008/09 課稅年度並未產生。上訴人所提的上訴原因，與本案涉及的課稅年度並無關連，對他的上訴沒有絲毫幫助。

25. 2008/09 課稅年度的物業稅評稅通知書內，雖同時包括 2009/10 課稅年度暫繳稅繳納通知書，然而根據呈堂文件，2009/10 課稅年度的物業稅評稅通知書已於 2010 年 7 月 22 日發出，《稅務條例》內已有條文列明納稅人可以運用的反對程序及有關時限等。所以，就先前的暫繳稅繳納通知書，本委員會認為無需處理。至於 2009/10 課稅年度的評稅通知書，按《稅務條例》規定，未屬本委員會職權範疇，未能處理。

26. 有關大廈維修費的扣除，雖不屬本案範圍之內，但本委員會為完整性，略作回應如下。

27. 本委員會認為《稅務條例》第 5 及 5B 條的條文相當清楚，並已多次經委員會闡釋，在稅務局局長代表的陳詞中，除了先前提述的 D17/02 及 D20/08 外，亦

有援引其他案例，包括 D32/87, IRBRD, vol 2, 412, D71/02, IRBRD, vol 17, 943，說明該法例條文中的 20%法定免稅額，不能由實際支出替代，因為立法當局按其識見，訂明有關比率，其中已包括納稅人可能要支付的任何大廈維修費，甚至超過其租金收入的 20%，然而，另一方面，法例條文亦容許，即使業主在某些課稅年度，根本無須支付任何修葺費或招致的款額低於法定比率，卻仍獲法定免稅額的扣除。

28. 上訴人並沒有為其所提的 Code of Practice 作任何進一步的申述或闡釋，亦沒有提出任何證據顯示其存在及曾被稅務局再類似個案執行。即若有上訴人所提的 Code of Practice，本委員會對其是否適用於如此清晰的《稅務條例》條文，深表懷疑。

29. 本委員會認為上訴人處理本個案，粗枝大葉，應該遵守的時限沒有遵守，應該詢問的沒有詢問，應該處理的論點沒有處理，卻選擇先花時間去投訴，舉出不涉及上訴個案有關的課稅年度的論點和論據，在枝節上作無謂的糾纏。事實上，本個案原定於 2011 年 1 月 6 日聆訊，上訴人在 2010 年 11 月 18 日收到委員會書記有關聆訊日期的電郵通知，4 天後才回覆，因需要於 A 國家當地上課，要求延期至 2011 年 4 月 26 日至 5 月 9 日期間。2011 年 3 月初確定聆訊日期後，委員會書記於 3 月 30 日收到上訴人一封日期為 1 月 21 日的傳真，一方面要求聆訊日期於 4 月 24 日至 5 月 11 日之間，另一方面向委員會申請補貼其部份舟車費。基於上述原因，本委員會認為或可據《稅務條例》第 68(9)條向上訴人收取訟費，故於聆訊後期亦邀請雙方就此陳詞。稅務局局長代表不反對頒佈訟費命令，上訴人對誤將另一課稅年度的大額維修支出，成為本個案的上訴理由，承認疏忽處理。

30. 本委員會期後考慮到上訴人由 A 國家回港出席聆訊，包括機票及住宿已構成若干支出，故決定不頒下《稅務條例》第 68(9)條的訟費命令。

總結

31. 經詳細考慮所有證據、供詞和雙方的陳詞，與及基於上文的分析，委員會認為：上訴人逾期上訴，本委員會不同意援引有關條文批准上訴人延期上訴；即若上述裁決有誤，實體上上訴人未能證明上述第 18(7)段的修訂評稅不正確或過多。

32. 故此，本委員會裁定上訴人敗訴，並確定第 18(7)段的修訂評稅。