

Case No. D45/11

Property tax – owner – sections 2, 5, 5B and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance (the ‘IRO’). [Decision in Chinese]

Panel: Huen Wong (chairman), Ho Chi Wai and Miu Liong Nelson.

Date of hearing: 17 November 2011.

Date of decision: 6 January 2012.

The parents of the Appellant, Mr C and Ms A, purchased the Property at Address D in Hong Kong in December 1983. Ms A leased out the Property to Ms B in March 2006. Mr C and Ms A assigned the Property with existing tenancy to the Appellant in August 2006. The assignment has been duly registered with the Land Registry.

From 1 April 2006 to 31 March 2010, the Property was leased to Ms B.

The Appellant appealed to the Board of Review (‘the Board’) against the property tax assessment raised on him for the year of assessment 2007/08. The Board held on 11 May 2010 (See D6/10, (2010-11) IRBRD, vol 25, 234) that the Appellant was the ‘owner’ of the Property according to section 5 of the IRO on whom property tax shall be charged in respect of the rental income received from Ms B. The Appellant did not appeal against the decision of the Board.

This appeal relates to the Appellant’s objection against the property tax assessments raised on him for the years of assessment 2006/07, 2008/09 and 2009/10.

The Appellant contends that he only holds the Property for and on behalf of his mother, Ms A. It was Ms A who arranged the leasing out of the Property to Ms B. The Appellant never has any monetary gain out of Ms A’s leasing out of the Property to Ms B.

Held:

1. The Board fails to see any new and additional evidence from the Appellant which is different from that of D6/10.
2. Under paragraphs 14 and 18 of D6/10, based on the record of the Land Registry, the Board decided that the Appellant was the ‘owner’ of the Property in accordance with section 5 of the IRO by way of his parents’ assignment of the Property to him. In addition, the loan and mortgage

(2012-13) VOLUME 27 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

documentation executed by the Appellant with Bank E clearly indicated that the Appellant was the beneficial owner of the Property.

3. The Appellant fails his burden of proof under section 68(4) of the IRO.

Appeal dismissed.

Case referred to:

D6/10, (2010-11) IRBRD, vol 25, 234

Taxpayer in person.

Leung To Shan and Chan Tsui Fung for the Commissioner of Inland Revenue.

案件編號 D45/11

物業稅 – 擁有人 – 《稅務條例》第2、5、5B、68(4)條

委員會：王桂壠（主席）、何志偉及繆亮

聆訊日期：2011年11月17日

裁決日期：2012年1月6日

上訴人父親C先生及母親A女士，於1983年12月購買位於香港D地址的「該物業」。A女士於2006年3月把該物業租予B女士。C先生及A女士於2006年8月將該物業連租約售予上訴人，有關轉讓契已於土地註冊處登記註冊。

該物業由2006年4月1日至2010年3月31日期間一直租予B女士。

上訴人向稅務上訴委員會（下稱「委員會」）提出上訴，反對2007/08課稅年度物業稅評稅。委員會於2010年5月11日發出書面決定（見D6/10, (2010-11) IRBRD, vol 25, 234），裁定上訴人乃《稅務條例》（下稱「《稅例》」）第5條所指為該物業的「擁有人」，須為該物業的租金收入課繳物業稅。上訴人沒有就委員會的決定提出上訴。

本上訴案是上訴人反對稅務局就該物業向他作出2006/07，2008/09及2009/10課稅年度物業稅評稅。

上訴人聲稱該物業是他代母親A女士持有，並由A女士直接出租該物業，上訴人沒有因A女士出租該物業予B女士而收取金錢上的利益。

裁決：

1. 本委員會並未找到上訴人有任何新增證據異於其在D6/10案中所提出的證據。
2. 在D6/10中第14及18段，委員會根據土地註冊處的記錄，裁定上訴人從雙親訂立的轉讓契，成為該物業的註冊擁有人，為《稅例》第5條所指的「擁有人」。而上訴人與E銀行簽訂的兩份借貸及抵押文件中，同樣清楚顯示上訴人為該物業的實益擁有人。

3. 上訴人未能履行《稅例》第68(4)條的舉證責任。

上訴駁回。

參考案例：

D6/10, (2010-11) IRBRD, vol 25, 234

納稅人親自出席聆訊。

梁渡珊及陳翠鳳代表稅務局局長出席聆訊。

決定書：

1. 上訴人反對稅務局向他作出 2006/07、2008/09 及 2009/10 課稅年度物業稅評稅。稅務局副局長於 2011 年 4 月 18 日發出決定書，裁定上訴人反對無效，並決定：

- (1) 2010年8月20日所發出稅單號碼為X-XXXXXXXX-XX-X的2006/07課稅年度物業稅評稅通知書所顯示的應評稅淨值57,032元及應繳稅款9,125元，減少為應評稅淨值54,180元及應繳稅款8,668元。
- (2) 維持2010年8月20日所發出稅單號碼為X-XXXXXXXX-XX-X的2008/09課稅年度物業稅評稅通知書上所顯示的應評稅淨值96,000元及應繳稅款14,400元。
- (3) 維持2010年8月20日所發出稅單號碼為X-XXXXXXXX-XX-X的2009/10課稅年度物業稅評稅通知書上所顯示的應評稅淨值96,000元及應繳稅款14,400元。

2. 上訴人於聆訊前呈交以下文件：

- (1) 上訴人於2011年10月31日致稅務局局長函件。
- (2) 香港律師會於2010年5月3日致上訴人函件。
- (3) 上訴人申請免費法律諮詢的申請書。
- (4) 民政事務總署東區民政事務處信封。
- (5) 小額錢債審裁處申索書日期2010年8月10日。

- (6) H律師行F職員及G職員於2010年9月3日致上訴人函件。
- (7) 上訴人於2006年8月28日簽署的聲明及確認書。
- (8) H律師行發出函件一頁，日期不詳。
- (9) 上訴人於2006年8月28日簽署的聲明及確認書。
- (10) 上訴人母親A女士於2010年3月1日，向監誓員劉婉玲作出的聲明書。
- (11) B女士於2010年2月23日簽署的函件。
- (12) 上訴人與F職員及G職員簽署的和解協議日期2010年9月9日。

另上訴人於聆訊時再呈交F職員及G職員於小額錢債案提呈的抗辯書及附件。

上訴人選擇宣誓作供，以解釋事件始末因由。本委員會將於本決定書內容分析案情時，一併處理。

《稅務條例》的有關規定及相關法律原則

- 3. 本委員會認同下列由稅務局局長代表提出的《稅務條例》（下稱「《稅例》」）條文適用於本個案。
- 4. 適用《稅例》有關規定如下：
 - (a) 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項—
 - (a) ...
 - (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)節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。」

(b) 第5B條：

「...

(2) 土地或建築物或土地連建築物在每個課稅年度的應評稅值，須是就有關土地或建築物或土地連建築物的使用權而付出的代價，而該代價是指在有關年度內付給擁有人或按擁有人的命令或為擁有人的利益而付出的金錢或金錢等值。」

(c) 第2條就「擁有人」一詞作出的定義：

「擁有人」(owner)就土地或建築物或土地連建築物而言，包括直接從政府名下持有的人、實益擁有人、終身租客、按揭人、管有承按人、擁有相逆土地業權並就該土地上的建築物或其他構築物收取租金的人；向根據《合作社條例》(第33章)註冊的合作社為購買上述項目而供款的人，以及持有土地或建築物或土地連建築物但須繳地租或其他年費的人；並包括擁有人的遺產的遺囑執行人；

(d) 第68條：

「...

(4) 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。」

有關事實

5. 經參考上述第一段提及的決定書所載的決定的依據事實、上訴人的供詞，及雙方聆訊前及上訴人在聆訊時所提交的文件，本委員會裁定與本上訴案的有關事實如下：

- (1) 上訴人父親C先生及母親A女士，於1983年12月以324,800元購買位於香港D地址的物業（下稱「該物業」）。
- (2) A女士於2006年2月28日簽訂租約，把該物業租予B女士，租金每月10,000元，租用期由2006年3月1日至2008年2月28日。
- (3) 根據有關轉讓契，C先生及A女士於2006年8月28日，以1,650,000元，將該物業連租約售予上訴人，有關轉讓契已於土地註冊處登記

(2012-13) VOLUME 27 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

註冊。有關樓契亦於2006年9月在土地註冊處註冊，註冊摘要編號XXXXXXXXXXXXXXXX。該樓契列明代價為1,650,000元，並根據印花證明書編號XX-X-XXXXXXX-X於2006年9月以代價款額1,650,000元基礎繳付印花稅12,375元。

- (4) 根據土地註冊處的記錄，上訴人於2006年8月28日與E銀行簽訂貸款按揭，因E銀行同意向上訴人之弟的公司借款，上訴人將該物業抵押予E銀行，並簽訂租金轉讓文件，將其就該物業租約項下的一切權利，轉讓予E銀行，作為該項貸款的抵押。
- (5) 在回覆評稅主任的查詢時，上訴人聲稱該物業是他代A女士持有，並由A女士直接出租該物業，而上訴人沒有因出租該物業而收取金錢上的利益。評稅主任獲悉該物業由2006年4月1日至2010年3月31日期間一直租予B女士，而所得的租金及已繳付的差餉詳情如下：

	<u>出租期間</u>	<u>租金(元)</u>	<u>已繳差餉(元)</u>
(a)	01-04-2006 – 31-03-2007	120,000	6,000
(b)	01-04-2007 – 31-03-2008	120,000	5,460
(c)	01-04-2008 – 31-03-2009	120,000	--
(d)	01-04-2009 – 31-03-2010	120,000	--

- (6) 評稅主任早前向上訴人作出2007/08課稅年度物業稅評稅如下：

	(元)
應評稅值[註]	114,540
<u>減：修葺及支出(應評稅值x20%)</u>	(22,908)
應評稅淨值	<u>91,632</u>
應繳稅款	<u>3,665</u>

[註]： 應評稅淨值 = 租金收入 – 已繳差餉
 $120,000 - 5,460 = 114,540$

- (7) 上訴人反對上述2007/08課稅年度的評稅。稅務局副局長決定上訴人的反對無效，故上訴人須就該物業的租金收入繳納物業稅。
- (8) 上訴人就稅務局副局長的決定，向稅務上訴委員會(下稱「委員會」)提出上訴。委員會於2010年3月23日進行聆訊，並於2010年5月11日發出書面決定，裁定上訴人既為該物業的註冊擁有人，亦為該物業的實益擁有人，乃《稅例》第5條所指的「擁有人」，故須為該物業的租金收入課繳物業稅。上訴人沒有就委員會的決定提出上訴。委員會的決定書D6/10附於稅務局文件集內。

(2012-13) VOLUME 27 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

(9) 本上訴案是上訴人反對稅務局就該物業向他作出2006/07，2008/09及2009/10課稅年度物業稅評稅。

(10) 評稅主任曾要求上訴人提交文件證據證明他代A女士持有該物業。上訴人回覆如下：

「該物業是「[A女士]」於2006年無條件轉至本人名下，其後再以每年年租一元租回給「[A女士]」（這完全是兩母子之間互信的安排，沒有租約）。」

(11) 評稅主任隨後向上訴人發出以下的2006/07、2008/09及2009/10課稅年度物業稅評稅：

	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2009/10</u>
	元	元	元
應評稅值	71,290	120,000	120,000
減：修葺及支出（應評稅值x20%）	<u>14,258</u>	<u>24,000</u>	<u>24,000</u>
應評稅淨值	<u>57,032</u>	<u>96,000</u>	<u>96,000</u>
應繳稅款	<u>9,125</u>	<u>14,400</u>	<u>14,400</u>

(12) 上訴人反對上述的評稅，並聲稱：

「因[該物業]是本人父母於2006年在全不收費的情況下轉至本人名下，而本人其後以年租一元租回給母親。因年租只是八角（減可扣除項目後計算），所以本人在租金收入一項內並未填報（整圓以下不用填報）。

本人現要求貴局把各年度的租金收入更正為八角。」

(13) 評稅主任向上訴人解釋因他是該物業的擁有人，故他須就出租該物業予B女士所得的租金，繳納物業稅。評稅主任並邀請上訴人考慮撤回反對。

(14) 上訴人就評稅主任的解釋，有以下回應：

「事緣

本人父母於2006年在律師行安排在去世後把「該物業」以相贈形式交人代為管理（因父母相信遺囑是不吉利，所以沒有以平安紙的形式安排）。但律師行卻以一份買賣合約訛稱為贈契，有關人等均於契約上簽署，而本人在此事上卻未付分毫。

於上訴期間，「委員會」向本人展示當時所簽署的文件，才得知被騙。及後，曾向律師會投訴及入稟小額錢債審裁署追討該律師及書記，後因財力所限，未能繼續追討，遂接納裁判官的建議，庭外和解。期後便安排以每年一元租金把物業租回母親。

論據

- (1) 該買賣合約是在被蒙騙下簽訂，所以應無法律效力。
 - (2) 該物業一向都是本人父母的生活依靠，他們不會未收分毫便把物業出售。
 - (3) 常人都不會作出這些會增加繳納稅款的稅務安排。」
- (15) 評稅主任認為在計算2006/07課稅年度應評稅淨值時，須減去上訴人就該物業所繳付的差餉，並建議修訂有關物業稅評稅如下：

	元
應評稅值	67,725
減：修葺及支出（應評稅值x20%）	<u>(13,545)</u>
應評稅淨值	<u>54,180</u>
應繳稅款	<u>8,668</u>

- (16) 除上述第(15)分段外，稅務局副局長決定上訴人反對無效，並決定維持上述第1段所述的評稅。

上訴理由、上訴人供詞及陳詞

6. 上訴人通知書及上訴理由陳述書所載原文節錄如下：

- (1) 「(1) 本人沒有出租該物業與B女士。
- (2) 本人出租物業與母親[A女士]，所以徵稅應以本人與母親所收取的租金徵收。
- (3) 本人入稟小額錢債時才得知2006年所簽的買賣合約中不包括租約的文件副本。
- (4) 本人已去信稅務局說明以一元租金出租物業是在2007/08年度上訴時得知被騙及入稟小額錢債法庭和解後之稅務安排，並非未卜先知的舉動。

(5) 因於小額錢債法庭與事件中的律師協議和解，那無奈接受該買賣合約的合法性，所以便以一元租回該物業與母親。」

(2) 「(i) 物業是無償相贈；

(ii) 本人無權收租直至父母離世為止；及

(iii) 本人不能在父母離世前出售物業；及

(iv) 該物業將會抵押給銀行作為本人弟弟貸款擔保。

直至2010年3月23日...才發覺當年律師樓所簽的是一份有償的買賣合約...本人便是該物業的正式業主而非代理人...」

(3) 「反對理據

(i) 簽定轉名合約，不論是買賣契約或贈契，本人和父母親皆不會有任何稅務上得益...所以這是個真真正正遺產安排。

(ii) 本人應是該物業的代理人，因被律師行蒙騙，所以成為正式業主也懵然不知。

(iii) 本人...沒有...得到任何利益。

(iv) 因財力所限，本人被迫接受小額錢債審裁處法官的建議，與律師行無條件庭外和解，而無奈地接受該買賣合約為事實。

(v) 因父母是無償把物業轉至本人名下，所以後期以年租一元把物業租回母親的安排並非奇怪...」

案情分析

上訴人是否該物業的擁有人

7. 上訴人作供時，重覆上述第6段的上訴理據及供述有關轉讓該物業的經過。包括在2006年時，因父母相信遺囑是不吉利，所以在律師行簽署一份買賣合約，誤以為是贈契，並堅持自己實為該物業的託管人或代理人。在有關的該物業轉讓中，未收取過任何利益。本委員會根據上訴人的供詞，並參閱上述第5(8)段提及的本委員會案例D6/10, (2010-11) IRBRD, vol 25, 234。即上訴人就該物業於2010年3月23日反對稅務局作出的2007/08課稅年度物業稅評稅提出的上訴聆訊。就上訴人在法律上是否該物業的擁有人或代理人一點而言，本委員會認為上訴人在本次所提出的理據，與2010年3月23日時所提出的，基本上無任何分別。在D6/10案例中，委員會已就上訴人是否「擁有人」有詳盡分析。在該案例中第14段，委員會決定「根據土地註冊處

的記錄，上訴人從雙親於2006年8月28日訂立的轉讓契，成為該物業的註冊擁有人，已屬「直接從政府名下持有」該物業的人士，為《稅例》第5條所指的「擁有人」。在第18段，委員會又決定，「上訴人雙親以實益擁有人身份，將該物業連租約轉讓予上訴人；而上訴人與E銀行簽訂的兩份借貸及抵押文件中，同樣清楚顯示上訴人為該物業的實益擁有人。」在本案聆訊中，本委員會並未找到上訴人有任何新增證據異於其在D6/10案中所提出的證據。故此本委員會決定上訴人實為該物業的擁有人。上訴人在聆訊時，亦承認及接受這事實，接納自己是該物業的「業主」。

上訴人是否被騙

上訴人能否被視作以年租一元租回該物業給與A女士

8. 上訴人作供時，重申上訴人給與其律師的指示是締造一份贈契。其本意是上訴人的父母即C先生及A女士以轉名方式把該物業轉交上訴人作為代理人。至於為何該物業轉讓的代價為1,650,000元，上訴人聲稱毫不知情。上訴人一直誤以為代價是852,000元，是一個隨便訂立低於1,000,000元的款額以避印花稅。

9. 在回應稅務局代表盤問時，上訴人聲稱，從沒有閱讀有關文件，只聽從律師行人員指示，簽署一切文件。上訴人用其在2006年8月28日簽署的聲明及確認書為例。內容提及「B先生」。B君實為一名女士。此點證明上訴人從未閱讀任何文件。就此，上訴人覺得被律師行欺騙，未有根據上訴人的意願進行該物業的轉讓，使其作為一項饋贈，並訛稱買賣合同是一份贈契。上訴人向香港律師會投訴該律師行，但獲通知，此事涉及法律問題，上訴人須尋求獨立法律意見。上訴人遂尋求免費法律諮詢，並向小額錢債審裁處追討索賠2007/08年度至2010/11年度的物業稅及訟費。上訴人聲稱，及後因財力有限，最終放棄追討。無奈地與律師行協議和解。

10. 本委員會對上訴人聲稱受律師行欺騙一事的供詞可靠性，有所保留。從上訴人作供時的表達能力，可知上訴人有一定的教育水平。該物業的轉讓手續確有用英文書寫的法律文件，但亦有不少以中文書寫文書。單憑其中一份中文文件中出現「B先生」一個錯誤，不能證明上訴人在絕未看過任何該等文件的情況便簽署。從上訴人的供詞中，顯然他知悉該物業轉讓時須抵押與銀行作為其弟弟貸款的擔保。上訴人仍堅持自己全不理解物業轉讓文件的內容，只跟隨指示簽署一切文件，令人懷疑其真實性。況且上訴人最終選擇與律師行庭外和解。更重要一點是審查律師行是否曾訛騙上訴人，在本案情況下，並非本委員會職權範圍內能清楚確定。

11. 上訴人在2011年10月31日上訴理據中提及：

「因父母親是無償把物業轉至本人名下，所以後期以年租一元把物業租回母親的安排並非奇怪。」

「...以一元租金出租物業是在2007/08年度上訴時得知被騙...之稅務安排」

12. 稅務局代表盤問上訴人時，要求上訴人解釋為何：

- (1) 在2008年11月3日上訴人致稅務局局長的信函內提及「物業是本人以代理人方式代母親[A女士]持有，並由母親直接出租物業及以她本人名義申報物業稅...」。
- (2) 在2009年3月11日上訴人致稅務局局長的信函內提及「...自2006/07年度起以代理人身份替[A女士]...持有...物業」。
- (3) 在2009年4月16日上訴人致稅務局局長的信函內提及「...在律師樓訂立的合約中已註明本人沒有出租權力...」。
- (4) 在2010年2月10日上訴人致稅務局局長的信函內提及「...本人並未有出租該物業從而收取金錢上的利益」

13. 上訴人在回答盤問時終於承認，從沒有收取任何租金，亦從未有以年租一元租回該物業給A女士一事。上訴人的意思是，如果稅務局有此權力，而又相信上訴人當初轉讓該物業的原意，稅務局可否行使權力，豁免上訴人的欠稅。或如果稅務局有權力，可否視上訴人從2006年起以一元年租，租回該物業給A女士，以平息是次稅務追討。

14. 本委員會不能代稅務局決定其是否有此權力或應否運用該權力。本委員會只審理上訴有關的事實。從上訴人的供詞証實，在本案有關的時間內，上訴人從沒有租回該物業與A女士。本委員會不會就稅務局有否豁免權的論點作任何決定。

結論

15. 經詳細考慮所有證據和雙方陳詞，以及基於上述的分析，上訴人未能履行《稅務條例》第68(4)條的舉證責任。本委員會認為上訴人是《稅例》第5條所指該物業的「擁有人」，是物業稅的納稅人，須就該物業的租金收入繳交物業稅。

本委員會駁回上訴人的上訴，並確定上述第1段所提的評稅。