

Case No. D52/08

Property tax – corporation along with non-corporation owners in common – exemption – incorporated owner in common shall be legally liable for the property tax of unincorporated owner in common – sections 2, 5(1), 5(1A), 5(2), 56A and 68(4) of IRO. [Decision in Chinese]

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Ivan Chu Siu Lun and Paul Lam Ting Kwok.

Date of hearing: 11 July 2008.

Date of decision: 16 February 2009.

The appellant, a private company incorporated in Hong Kong, was the sole owner of Land Lot 1 and Land Lot 2. According to the record of the Land Registry, the appellant, together with Mr. D, Mr. L and Mr. B were owners in common (each having one equal undivided fourth part) of Land Lot J (the ‘Land’).

The appellant filed its profits tax return for the years of assessment 1999/2000, 2000/01 and 2002/03 to 2004/05. In its profits and loss accounts, an annual rental income (for Land Lot 1, Land Lot 2 and the Land) of \$1,200,000 was reported.

The appellant objected to the property tax assessment and the amended property tax assessment issued to ‘the appellant and other owners’ of the Land for the years of assessment 1999/2000, 2000/01 and 2002/03 to 2004/05. The appellant also objected to be answerable for any property tax liabilities of the alleged ‘Partnership of Property Co-owners or Joint Owners’ of the Land.

The appellant contended that:

- The alleged ‘Partnership of Property Co-owners or Joint Owners’ of the Land according to the record of the Land Registry was actually inexistent.
- The Land had been divided into 4 sub-lots (A, B, C and D).
- Sub-lots A, B and C, remained agricultural land with no leasing out and earning nil rental income, were owned by Mr. B (3/4 interest). Sub-lot D was warehouse-land-for-rent and owned by the appellant (1/4 interest). The appellant was entitled to all the rental income of sub-lot D.

(2008-09) VOLUME 23 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- The appellant was the sole owner of the 25% interest of the Land that generated rental income. Save for the appellant, no one else had been in receipt of any rent of the Land.
- The rental income of the Land had been reported in the profits and loss accounts of the appellant, with profits tax assessed and paid.
- The property tax assessments of the Land for the years of assessment 1999/2000, 2000/01 and 2002/03 to 2004/05 amounted to double taxation which should be annulled.

Held:

1. Mr. B, Mr. D, Mr. L and the appellant were the owners in common, each having one equal undivided fourth part or share of and in the Land.
2. There had been no sub-division of the Land into 4 sub-lots as alleged by the appellant. Each owner in common should be entitled to a share of the rental income in proportion to his or her share of and in the Land.
3. Even if all the other owners in common of the Land (except the appellant) waived their right to rental income giving the appellant sole gratuitous right to have all the rent of the Land, they could not object any property tax assessment by reason of not in receipt of any rental income.
4. Mr. B, Mr. D and Mr. L (owners in common) were not corporation; they would not be entitled to any exemption to property tax of the Land under section 5(2)(a) of the IRO.
5. Property tax assessment may be issued to ‘the appellant and other owners’ according to section 56A. The appellant is legally liable to pay property tax of the Land. IRD would neither need to raise property tax assessment to other owners nor to inform the appellant whether or not property tax assessment had been issued to other owners.

Appeal dismissed.

Cases referred to:

D55/01, IRBRD, vol 16, 477
D80/02, IRBRD, vol 17, 984

Taxpayer represented by its director.

Tsui Nin Mei and Chan Shun Mei for the Commissioner of Inland Revenue.

案件編號 D52/08

物業稅 – 分權共有人 – 法團 – 非法團 – 豁免 – 法團分權共有人有法律責任為非法團分權共有人繳交稅款 – 《稅務條例》第2條、第5(1)、5(1A)、5(2)條、第56A條及第68(4)條

委員會：何耀華（主席）、朱兆麟及林定國

聆訊日期：2008年7月11日

裁決日期：2009年2月16日

上訴人是在香港註冊成立的私人公司；上訴人全權擁有地段一及地段二；另外，根據土地註冊處的紀錄，上訴人與D先生、L先生和B先生以分權共有人的方式擁有J地段（以下稱「有關地段」）的業權（各佔1/4）。

上訴人就1999/2000、2000/01及2002/03至2004/05課稅年度向稅務局申報利得稅，其損益表載有的年租金收入（地段一、地段二及有關地段的租金收入）為1,200,000元。

上訴人反對評稅主任發給「上訴人及其他擁有人」有關地段的1999/2000、2000/01及2002/03至2004/05課稅年度物業稅評稅及評稅修訂，上訴人更反對其有任何責任負擔稅務局所聲稱的「聯名業主共同体」的稅務責任。

上訴人聲稱：

- 有關地段根據土地註冊處紀錄的「聯名業主共同体」實質不存在。
- 有關地段已被分為四個分段，即分段甲、分段乙、分段丙及分段丁。
- 分段甲、乙、丙由B先生擁有（3/4業權），仍是農地，未有租用，也沒有租金收入。分段丁由上訴人擁有（1/4業權），是租用倉地，分段丁的租金，全屬上訴人所有。
- 上訴人擁有全部有租金收入的有關地段業權，除上訴人外，並無任何人有收取有關地段租金。
- 有關地段的租金收入已列於上訴人的損益表內，並已課繳利得稅。

(2008-09) VOLUME 23 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- 1999/2000、2000/01及2002/03至2004/05課稅年度的物業稅評稅屬雙重納稅，應予註銷。

裁決：

1. B先生、D先生、L先生及上訴人均擁有有關地段的不可分割份數（各佔1/4），他們是有關地段業權的共有人。
2. 有關地段並未如上訴人聲稱分割為四個分段，該地段每一位業權共有人均可按其業權比例分享該有關地段的租金收入。
3. 即使有關地段所有業權共有人（上訴人除外）放棄其應得的租金分攤，無償地由上訴人獨自收取，這些業權共有人也不能以他們沒有收取租金為理由，反對物業稅評稅。
4. 由於B先生、D先生、L先生（業權共有人）不是法團，他們不能取得稅例第5(2)(a)條有關物業稅的豁免。
5. 稅務局可按稅例第56A條向「上訴人及其他擁有人」發出有關地段的物業稅評稅，而上訴人有法律責任繳交稅款。稅務局毋須向其他不同人士作出物業稅評稅或向上訴人交代是否就有關地段向其他不同人士作出物業稅評稅。

上訴駁回。

參考案例：

D55/01, IRBRD, vol 16, 477

D80/02, IRBRD, vol 17, 984

納稅人由其董事代表出席聆訊。

徐年美及陳順薇代表稅務局局長出席聆訊。

決定書：

背景

(2008-09) VOLUME 23 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

1. 上訴人反對稅務局發出的1999/2000、2000/01、2002/03、2003/04及2004/05課稅年度物業稅評稅。上訴人聲稱其公司擁有J地段(以下稱「有關地段」)的全部租金收入,並已在利得稅項下繳稅,因此上訴人可根據《稅務條例》(以下稱「稅例」)第5(2)(a)條獲豁免有關地段的全部物業稅。

案情事實

2. 上訴人是於1995年11月30日在香港註冊成立的私人公司。在有關期間,公司的股東及董事是B先生及K先生。上訴人的帳目年結日期為3月31日。
3. 上訴人於1996年4月2日分別以11,000,000元及2,300,000元購入地段一及地段二。
4. 根據土地註冊處的紀錄,上訴人於1996年9月30日以350,000元的款額購入有關地段的四份之一業權。其餘四份之三業權分別由下列人士擁有:

業主姓名	所佔業權	繼承/購入日期	代價
D先生	¼	13-8-1949	-
L先生	¼	13-8-1949	-
B先生	¼	20-7-1994	392,223元

上訴人及上述業主以分權共有人的方式擁有有關地段。

5. 上訴人就1999/2000、2000/01及2002/03至2004/05課稅年度向稅務局申報利得稅,其損益表載有下列租金收入:

課稅年度	1999/2000	2000/01	2002/03	2003/04	2004/05
	\$	\$	\$	\$	\$
租金收入	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>

6. 稅務局就有關地段向物業擁有人發出1999/2000、2000/01及2002/03至2004/05課稅年度的物業稅報稅表。B先生在物業稅報稅表中申報如下:

課稅年度	1999/2000	2000/01	2002/03	2003/04	2004/05
擁有人	← B先生及K先生 →				
所佔業權分數	← 100% →				
出租期間	1-4-1999 – 31-3-2000	1-4-2000 – 31-3-2001	1-4-2002 – 31-3-2003	1-4-2003 – 31-3-2004	1-4-2004 – 31-3-2005
出租收入	\$1,200,000	\$1,200,000	\$1,200,000	\$1,200,000	\$1,200,000

(2008-09) VOLUME 23 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

擁有人繳 交的差餉	\$69,030	\$64,080	\$57,993	\$69,521	\$65,445
--------------	----------	----------	----------	----------	----------

7. 評稅主任向有關地段的擁有人發出下列1999/2000、2000/01及2002/03至2004/05課稅年度物業稅評稅：

課稅年度	1999/2000	2000/01	2002/03	2003/04	2004/05
	\$	\$	\$	\$	\$
租金收入	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
減：差餉	<u>(69,030)</u>	<u>(64,080)</u>	<u>(57,993)</u>	<u>(69,521)</u>	<u>(65,445)</u>
應評稅值	<u>1,130,970</u>	<u>1,135,920</u>	<u>1,142,007</u>	<u>1,130,479</u>	<u>1,134,555</u>
應評稅淨值	<u>904,776</u>	<u>908,736</u>	<u>913,605</u>	<u>904,383</u>	<u>907,644</u>
應繳稅款	<u>135,716</u>	<u>136,310</u>	<u>137,040</u>	<u>140,179</u>	<u>145,223</u>

8. 上訴人的稅務代表反對上述物業稅評稅，理由是有關地段的租金收入已列於上訴人的損益表內。

9. 上訴人聲稱上訴人是有關地段的擁有人，其租金收入也屬於上訴人的營運收益，並已課繳利得稅。因此，1999/2000、2000/01及2002/03至2004/05課稅年度的物業稅評稅屬雙重納稅，應予註銷。

10. 評稅主任根據稅例第5(2)(a)條豁免有關地段屬上訴人四份之一業權的物業稅。由於B先生在物業稅報稅表中多申報差餉扣減額，評稅主任同時調整差餉的扣減款額。她向物業擁有人發出下列1999/2000、2000/01及2002/03至2004/05課稅年度的修訂物業稅評稅：

課稅年度	1999/2000	2000/01	2002/03	2003/04	2004/05
	\$	\$	\$	\$	\$
租金收入	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000
減：差餉	<u>(51,773)</u>	<u>(24,300)</u>	<u>(8,550)</u>	<u>(28,813)</u>	<u>(27,237)</u>
應評稅值	<u>848,227</u>	<u>875,700</u>	<u>891,450</u>	<u>871,687</u>	<u>872,763</u>
應評稅淨值	<u>678,581</u>	<u>700,560</u>	<u>713,160</u>	<u>697,349</u>	<u>698,210</u>
應繳稅款	<u>101,787</u>	<u>105,084</u>	<u>106,974</u>	<u>108,089</u>	<u>111,713</u>

11. 上訴人拒絕接受上述修訂物業稅評稅，並要求撤銷全部物業稅。上訴人聲稱如下：

- (a) 上訴人擁有全部有租金收入的有關地段業權，並已在利得稅項下徵稅。除上訴人外，並無任何人有收取有關地段租金。

(2008-09) VOLUME 23 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (b) 上訴人不同意有租金收入的有關地段擁有人為上訴人、D先生、L先生及B先生共同擁有。有租金收入的有關地段擁有人為上訴人獨資擁有。
- (c) 有關地段業權分散，個別分散業權都有個別的買賣文件規範個別分散業權的獨立地積。
- (d) 上訴人不能接受要代稅務局所指的其他聯名擁有人繳付物業稅，理由是上訴人已將租金收入全數在利得稅項下納稅，故此不應將此收入重複納稅。上訴人並非其他業權人的代表，上訴人只承擔其獨立業權的稅務責任。

12. 上訴人在回覆評稅主任的查詢時，申述如下：

- (a) 上訴人擁有有關地段的四份之一，其餘的四份之一由B先生擁有，餘下四份之二由B先生擁有使用權。B先生將有關地段之四份之三無償給與上訴人使用，從無收取上訴人或其租客F公司任何租金。
- (b) 上訴人所有物業總值14,086,650元，全部租與F公司，年租為1,200,000元，當中包括所有物業之全部使用權。

13. 上訴人提供了一份日期為1994年7月21日的協議書，賣方為D先生及M女士，買方為B先生。協議書內容如下：

「茲賣方為[J地段]之1/4業權人，其中[D先生] ... 的香港身份証亦已遺失多年 ... 賣方同意把其上述之1/4業權轉讓予買方，並待[D先生]領回上述之香港身份証後，即簽署正式之地契轉讓予買方。

另[L先生]原為上述土地另1/4業權人，但現已失蹤多年，亦沒有子女繼承。現賣方同意保證買方享有該1/4人之業權及其土地使用權，如有任何人仕就此1/4業權向買方提出異議，概由賣方負責清除該異議或作賠償。

又[H先生]亦為上述該土地另1/4業權人，現因事未能簽署文件把其1/4之業權轉讓予買方。現賣方亦保證買方可享有該1/4人之業權及其土地使用權，如有任何人仕就此1/4業權向買方提出異議，概由賣方負責清除該異議或作賠償。賣方亦盡力安排[H先生]簽署正式文件轉讓其權益予買方。

基於賣方上述之保證，買方現付予賣方港幣HK\$1,176,669.00，該款項即作該土地之轉讓業權及無限期使用權之用 ... 」

(2008-09) VOLUME 23 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

14. 上述的協議書並未有按《印花稅條例》加蓋印花，也沒有在土地註冊處登記。根據土地註冊處的紀錄，B先生向I先生購入有關地段1/4業權（轉讓契約日期是1994年7月20日）。另外，上訴人則從H先生購入有關地段1/4業權（買賣合同日期1996年7月22日及轉讓契約日期1996年9月30）。有關地段其餘業權仍由D先生及L先生持有（各佔1/4），但上訴人聲稱這兩位人士持有該地段的使用權則由B先生擁有（見本決定書第12(a)段）。

15. 上訴人進一步提出下列論據：

- (a) 上訴人並不代表其他人士，亦無與其他人士就有關地段成立「聯名業主共同体」(Partnership of Property Co-owners or Joint Owners)，亦無與其他人士協議就各自的物業共同收租。再者，業權和租金收入並無必然的相對關係，業權人不一定有租金收入。物業稅的原則是以租金收入為本位。
- (b) 上訴人不能將所收租金分配給其他人士，亦無責任負擔稅務局所聲稱的「聯名業主共同体」的稅務責任，而所聲稱的「聯名業主共同体」實質不存在。
- (c) B先生無償將其擁有的有關地段給與上訴人使用，並無任何書面協議。B先生從未授權上訴人處理其物業的任何租約，亦無收取租金。稅務局不應將此解作為B先生的地段是由上訴人租用或代為租用。

16. 評稅主任其後接納上訴人於相關年度收取的租金（年租1,200,000元）不只是有關地段的租金收入，還包括上訴人全權擁有的地段一及地段二的租金收入。評稅主任認為有關的租金應按不同地段的土地價分攤。

- (a) 地段一的價值是11,000,000元（見本決定書第3段）
- (b) 地段二的價值是2,300,000元（見本決定書第3段）
- (c) 有關地段的價值計算如下：

<u>業主姓名</u>	<u>價值(元)</u>
上訴人	350,000
B先生	392,223
D先生(\$1,176,669 1/3)	392,223
L先生(\$1,176,669 1/3)	<u>392,223</u>
	<u>1,526,669</u>

- (d) 得自地段一及地段二的租金收入計算如下：

全年租金 x 地段一及地段二的價值

(2008-09) VOLUME 23 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

地段一、地段二及有關地段的總值

$$\begin{aligned} & \$1,200,000 \times \frac{(11,000,000 + 2,300,000)}{(11,000,000 + 2,300,000 + 1,526,669)} \\ & = \$1,200,000 \times \frac{13,300,000}{14,826,669} \\ & = \underline{\$1,076,439} \end{aligned}$$

(e) 得自有關地段的年租金收入計算如下：

$$\$1,200,000 - \$1,076,439 = \$123,561$$

(f) 但評稅主任認為上訴人只擁有有關地段四份之一的業權，故上訴人就有關地段只可獲豁免四份之一物業稅。她建議1999/2000、2000/01及2002/03至2004/05課稅年度物業稅評稅修訂如下：

課稅年度	1999/2000	2000/01	2002/03	2003/04	2004/05
	\$	\$	\$	\$	\$
租金收入	92,671**	92,671**	92,671**	92,671**	92,671**
減：差餉					
	<u>(3,023)</u>	<u>(2,962)</u>	<u>(3,108)</u>	<u>(3,108)</u>	<u>(3,319)</u>
應評稅值	<u>89,648</u>	<u>89,709</u>	<u>88,777</u>	<u>89,563</u>	<u>89,352</u>
應評稅淨值	<u>71,718</u>	<u>71,767</u>	<u>71,021</u>	<u>71,650</u>	<u>71,481</u>
應繳稅款	<u>10,757</u>	<u>10,765</u>	<u>10,653</u>	<u>11,105</u>	<u>11,436</u>

** 有關地段不獲豁免物業稅的租金收入計算如下：

$$\begin{aligned} & (\$1,200,000 - \$1,076,439) \times 3/4 \\ & = \underline{\$92,671} \end{aligned}$$

有關法例條文

17. 稅例第5條規定：

「5(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-

(2008-09) VOLUME 23 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (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。
- ...
- (2) (a) 即使第(1)款另有規定，任何法團如在香港經營任何行業、專業或業務，並根據第25條有權獲抵銷物業稅，而該物業稅如非根據本款獲豁免即須由該法團繳付者，則該法團在向局長提出書面申請並作出令局長信納的事實證明後，有權獲豁免其所擁有的土地或建築物或土地連建築物在任何課稅年度的物業稅；而且，如根據每個課稅年度的情況該物業均有資格獲豁免該年的物業稅，則該物業須獲豁免及保持獲豁免該課稅年度的物業稅。」

18. 根據稅例第2條釋義：

「“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；」

19. 稅例第56A條訂明：

- 「56A(1) 凡有2人或多於2人是任何土地或建築物或土地連建築物的聯權擁有人或分權擁有人，而該等人士中任何因根據《土地註冊條例》(第128章)在土地註冊處註冊的契據、轉易契、判決書或其他文書而看似是上述擁有人的人，須負責作出根據本條例的條文須由唯一擁有人作出的所有作為、事宜及事情。
- (2) 第(1)款並不免除任何人根據本條例須承擔的任何義務，亦不影響聯權擁有人或分權擁有人各自之間的任何權利及義務。
 - (3) 凡任何人根據第(1)款繳付物業稅，而該人若非因該款即無法律責任繳付該物業稅或部分物業稅者，則該人可向若非因該款即有法律責任根據本條例繳付該物業稅或部分物業稅的人，追討該物業稅或部分物業稅。」

20. 稅例第68(4)條訂明：

「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。」

有關案例

21. 在稅務上訴委員會案D55/01, IRBRD, vol 16, 477中，納稅人是一土地地段的註冊擁有人。該地段上建有一棟包括地下、二樓及三樓的房屋。納稅人母親將三樓出租；基於孝道，納稅人同意母親出租有關單位，他並無因該項出租而獲得任何租金，母親保留所有租金作生活費。納稅人以他並無收取任何租金為理由，反對稅務局向他發出的物業稅評稅，並認為由於稅務局已就此向母親評稅，便無權向他進行任何評稅。委員會裁定納稅人是有關單位的擁有人，並為稅例第5條應課物業稅的人士，母親並非註冊擁有人，亦無擁有該出租單位的實有權益。另由於稅務局認同母親有權獲退所納稅款，故沒有雙重課稅的問題。

以下是有關判詞原文節錄：

'The Taxpayer is the owner of the Subject Unit. He is the person chargeable to property tax under section 5 of IRO. Ms. C is not the registered owner and has no beneficial interest in the Subject Unit. She is not chargeable to property tax ... There is no question of double taxation as the Revenue fully accepts that Ms. C is entitled to a refund of the tax she paid.'

22. 在稅務上訴委員會案例D80/02, IRBRD, vol 17, 984，稅務局就設於屋苑公用地方的停車位所帶來的租金收入，向一名業權共有人A先生（及其他業權共有人）作出物業稅評稅，稅務上訴委員會確認稅務局向A先生及有關屋邨其他業主所發出的物業稅評稅，並符合稅例第56A條的範疇。

以下是有關判詞的原文節錄：

'From Mr. A's Assignment and the Housing Estate's DMC (deed of mutual covenants) and from the evidence of Mr. G that all car-parking spaces at the Housing Estate (with the exception of the 19 Government parking spaces and Car Park E) were located in the estate common areas ... it is beyond dispute that Mr. A is an owner or rather a co-owner of the car-parking spaces in question and his ownership or co-ownership was identified by virtue of Mr. A's Assignment and the Housing Estate's DMC which are written documents registered in the Land Registry and therefore section 56A of the IRO would be applicable. We do not accept the contention of the Appellant's Counsel that for section 56A to apply, there must be an instrument naming all persons who are or were co-owners of the car-parking space in question.'

“We agree whole-heartedly” with the proposition that there must be certainty in taxation and that no person is liable to tax unless he is clearly identified by the law to be taxable. We do not, however, agree with the Appellant’s contention that the Assessments are void as being issued to the wrong persons or class of persons or issued to a class of taxpayers which is too vague or imprecise to be capable of being identified with certainty. In this case, Mr. A is clearly an owner or rather a co-owner of the car-parking spaces in question and he together with the 1,000 plus co-owners at the material time clearly fell within the ambit of section 56A of the IRO ...’

上訴人的上訴理由及案情分析

23. 上訴人的主要上訴理由如下：

- (a) 上訴人不同意稅務局所指有關地段擁有人為「上訴人，L先生，D先生及B先生共同擁有」。上訴人聲稱有關地段的實益擁有人是上訴人（1/4業權）及B先生（3/4業權）。
- (b) 上訴人認為有關地段已被分為四個分段，即分段甲、分段乙、分段丙及分段丁。分段甲、乙、丙由B先生擁有，仍是農地，未有租用，也沒有租金收入。分段丁由上訴人擁有，是租用倉地，分段丁的租金，屬於上訴人的租客F公司繳付的年租1,200,000元租金的一部份，全屬上訴人所有，已依照稅例課繳利得稅，可全部豁免物業稅。
- (c) 有關地段的分段丁不是共有物業，並不須要按業權比例分配給共有物業的所有業權擁有人。
- (d) 有關稅單是發給「上訴人及其他擁有人」，但寄給上訴人。評稅主任從未說明何人為「其他擁有人」。稅務局又拒絕透露有否就有關地段向其他不同人士作出物業稅評稅。
- (e) 稅務局副局長的決定並不完整，未有就其決定的第(10)段說明有關調整（即調低上訴人的利得稅評稅的具體數字）。
- (f) 上訴人提議將 2001/02 的物業稅評稅一同處理。

24. 我們詳細審閱過有關地段在土地註冊處的紀錄及上訴人提供有關地段的買賣合約及轉讓契約。從這些文件，我們作出以下事實上的結論：

- (a) 有關地段自1949年8月13日起，便由四名N姓人士擁有；
- (b) 其中兩名擁有人I先生及H先生分別轉讓他們各自的1/4業權給B先生及上訴人（見本決定書第14段）；

(2008-09) VOLUME 23 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (c) 日期為1996年7月22日的買賣合約第9條訂明，上訴人在完成與H先生的買賣後，便可享有該物業(‘Property’)的租金收入[「物業」的定義是指有關地段四份之一的不可分割部份]。
- (d) 日期為1996年9月30日的轉讓契清楚列明，上訴人從H先生購入有關地段四份之一不可分割部份的業權。

‘ALL THAT one equal undivided 4th part or share of and in ALL THAT piece or parcel of ground registered in the Land Registry as THE REMAINING PORTION OF [Lot J](即該地段) And of and in the messuage erections and buildings thereon (if any).’

- (e) 日期為1994年7月20日的轉讓契清楚列明，B先生從I先生購入有關地段四份之一不可分割部份的業權。
- (f) 本決定書第13段所提述的協議書並不足夠支持上訴人聲稱有關地段的實益擁有人是上訴人(1/4業權)及B先生(3/4業權)。因為有關的協議書並沒有按《印花稅條例》加蓋印花，也沒有在土地註冊處登記(見本決定書第14段)。而且，其中一位業權人L先生已失蹤多年，沒有子女承繼，而代L先生簽署協議書的授權人O女士又沒有提供授權書。至於另一位業權人D先生所提供的身份證明文件只是一份名為P先生的Q國家護照。因此，我們認為協議書不能有效地把L先生及D先生在有關地段各佔1/4的權益轉讓給B先生。
- (g) 即使我們接受有關地段的實益擁有人是上訴人(1/4業權)及B先生(3/4業權)，對上訴人的上訴也沒有幫助，因為沒有任何文件支持上訴人有關地段已被分割為四個分段的聲稱。事實上所有買賣合約及轉讓契約都顯示各位業權人(包括上訴人)都是擁有有關地段的不可分割份數(equal undivided shares)。

25. 由於有關地段並未如上訴人聲稱分割為四個分段，上訴人擁有有關地段分段丁並獨享分段丁的租金的說法就不能成立。至於B先生擁有分段甲、乙及丙並無償給與上訴人使用的說法也不能成立。

26. 客觀的事實是B先生、D先生、L先生及上訴人均擁有有關地段的不可分割份數(各佔1/4)。他們是有關地段業權的共有人，而有關地段的部份租了給F公司，年租是\$123,561，(\$1,200,000 – \$1,076,439)(見本決定書第16(e)段)。由於該地段並未如上訴人聲稱分割為四個分段，該地段每一位業權共有人均可按其業權比例分享該地段的租金收入。即使該地段所有業權共有人(上訴人除外)放棄其應得的租金分攤，無償地由上訴人獨自收取，根據上訴委員會案例D55/01(見本決定書第21段)，這些業權共有人也不能以他們沒有收取租金為理由(租金事實上是由上訴人全數收取)，

(2008-09) VOLUME 23 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

反對物業稅評稅。而這些業權共有人由於不是法團也不能取得稅例第5(2)(a)條有關物業稅的豁免。

27. 至於有關地段業權共有人(上訴人除外)應課繳的物業稅,稅務局可否將稅單發給「上訴人及其他擁有人」,而上訴人有沒有法律責任繳交稅款這兩個問題,由於上訴人和其他擁有人是該地段業權不可分割份數的共有人,我們接納上訴委員會案例D80/02所表述的原則(見本決定書第22段),確認稅務局可按稅例第56A條向「上訴人及其他擁有人」發出有關地段的物業稅評稅,而上訴人有法律責任繳交稅款。稅務局毋須向其他不同人士作出物業稅評稅或向上訴人交代是否就有關地段向其他不同人士作出物業稅評稅。

28. 至於上訴人批評稅務局副局長在其決定書中,未有提出調低上訴人的利得稅評稅的具體數字。稅務局代表就此問題作出以下解釋:

- (a) 稅務局副局長的決定書,是就有關地段1999/2000、2000/01及2002/03至2004/05課稅年度物業稅評稅的反對而作出。由於此決定書不牽涉上訴人的利得稅評稅,所以副局長沒有把利得稅的調整計算包括在決定書內。
- (b) 利得稅評稅主任已於2008年4月16日發信給上訴人,列出有關課稅年度利得稅的計算作為參考之用。

我們接納稅務局代表上述解釋,並認為由評稅主任提出調整有關利得稅稅項的評稅是恰當的。

29. 至於上訴人要求委員會在審理此案時,同時處理2001/02年的物業稅反對,我們不接納此要求。因為在此案中,稅務局副局長所發出的決定書,是有關上訴人及其他擁有人對1999/2000、2000/01及2002/03至2004/05課稅年度物業稅所提出的反對,而上訴人是依照稅例第66條,就副局長的決定向委員會提出上訴。我們不應在此上訴中考慮或處理上訴人在其他課稅年度與評稅主任的其他爭議。

總結

30. 總括而言,上訴人未能舉證證明從有關地段所得的有關租金收入,可根據稅例第5(2)(a)及25條全數獲豁免1999/2000、2000/01及2002/03至2004/05課稅年度的物業稅。我們因此駁回此上訴。