

**Case No. D17/15**

**Property tax** – appellant’s mother transferring ownership of properties to him by deed – appellant and his mother declaring that the beneficial ownership of properties vested with mother – appellant receiving rents from the properties – whether rents received chargeable with property tax – sections 4(1) and 5(1)(b) of Conveyancing and Properties Ordinance (Chapter 219) – sections 2, 5, 5B and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance (Chapter 112) [Decision in Chinese]

Panel: Chow Wai Shun (chairman), Au Man Yee Teresa and Leung Wai Lim.

Date of hearing: 4 September 2015.

Date of decision: 19 October 2015.

In 2000 and 2006, the Appellant’s mother purchased 4 properties, and transferred them to the Appellant between July and November 2010. The Appellant and his mother declared that his mother remained the beneficial owner of these properties. The Assessor assessed property tax on one of the 4 properties held by the Appellant. The Appellant objected to the assessment. Under the Assessor’s enquiry, the Appellant’s father provided information by stating that 3 out of the 4 properties were rented to him during the financial year of 2011/12, and the remaining property was used to store tools; he promised to pay rent to his mother and did pay rent by cash at the beginning of each month. The Assessor amended the tax assessment by assessing properties tax on the 3 properties rented to his father.

The Appellant objected to the amended assessment, and the Commissioner dismissed the objection. The Appellant appealed. In the appeal, the Appellant stated that the sole purpose of the properties’ transfer was to fulfill the condition to apply for immigration to Hong Kong.

**Held:**

1. Legal interest in land could be created, extinguished or disposed of only by deed; a declaration of trust respecting land or any interest therein should be manifested and proved in writing signed by the person who was able to declare such trust or by his will.
2. The assignments were lawfully entered into between the Appellant and his mother. They unequivocally stated that the Appellant’s mother as beneficial owner of the properties had transferred the interests therein to the Appellant.

(2016-17) VOLUME 31 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

Upon completion of the transfer, the Appellant became the rightful beneficial owner of the properties. Resulting trust (which did not require to be in writing) was inapplicable. Pursuant to the assignments, the Appellant obtained the beneficial ownership of the properties, including his entitlement to rental income. The rental income generated from the properties was ‘for the benefit’ of the Appellant hence assessable to property tax. The Appellant was not required to collect the rents by himself, or to claim the rents from his mother. (D55/01, IRBRD, vol 16, 477 and D6/10, (2010-11) IRBRD, vol 25, 234 considered)

**Appeal dismissed.**

Cases referred to:

D55/01, IRBRD, vol 16, 477  
D6/10, (2010-11) IRBRD, vol 25, 234

Appellant in person.

Lee Chui Mei and To Yee Man for the Commissioner of Inland Revenue.

**案件编号 D17/15**

**物业税** — 上诉人母亲以转让契转让物业予上诉人 — 上诉人及其母声称有关物业仍属母亲所有 — 上诉人出租物业收取租金 — 所得租金应否评税 — 《物业转易及财产条例》（第219章）第4(1)及5(1)(b)条 — 《税务条例》（第112章）第2、5、5B及68(4)条

委员会：周伟信（主席）、欧敏儿及梁唯廉

聆讯日期：2015年9月4日

裁决日期：2015年10月19日

上诉人母亲在2000年及2006年间购买4个物业，并于2010年7至11月间转让该4个物业给上诉人，然而上诉人及其母亲联署声称有关物业仍属母亲所有。评税主任就上诉人在2011/12课税年度从出租其中一个物业所收取的租金作出物业税评税。上诉人反对评税，在评税主任查询下，上诉人父亲提供资料指他在有关课税年度期间包租上述其中3个物业，另一物业则用作放置装修工具；他多年来口头承诺为上诉人母亲包租，每月初以现金支付该等物业的租金。评税主任认为上诉人在有关课税年度从出租上述其中3个物业收取租金，故有关课税年度物业税评税应该修订。

上诉人反对税务局的物业税修订评税，税务局副局长裁定上诉人反对无效。上诉人就有关裁定提出上诉。在上诉中，上诉人辩称有关物业转易的原因纯为拟符合申请香港投资移民计划所须的条件。

**裁决：**

1. 土地的法定产业权只可以契据予以设定、终绝或处置；关乎土地或其他任何权益的信托声明，须以书面予以宣告及证明，并由有能力作出该信托声明的人签署，或藉该人的遗嘱予以宣告及证明。
2. 上诉人与其母签订的转让契按法律订立，清楚列明上诉人母亲以实益拥有人的身份转让该等物业予上诉人。转让完成后，上诉人成为该等物业的实益拥有人。而无须书面订立的归复信托并不适用于本案。上诉人依据转让契约获得该等物业的实益，包括其租金利益。上诉人无需亲自收取，或向母亲讨回租金，该等收益仍属为他的利益而付出的，乃物业税

(2016-17) VOLUME 31 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

应评税值。（参考：D55/01, IRBRD, vol 16, 477及D6/10, (2010-11) IRBRD, vol 25, 234）

**上诉驳回。**

参考案例：

D55/01, IRBRD, vol 16, 477  
D6/10, (2010-11) IRBRD, vol 25, 234

上诉人亲自出席聆讯。  
李翠媚及陶绮雯代表税局局长出席聆讯。

**决定书：**

1. 上诉人反对税务局向他作出的 2011/12 课税年度物业税评税，税务局副局长于 2015 年 4 月 21 日发出决定书，裁定上诉人反对无效。上诉人遂提出上诉。

**相关事实**

2. 上诉人及其父母分别宣誓作供，供词内容与上诉人上诉理据一致，但本委员会认为，供词并未有对副局长的决定书上所据事实，提出任何具体质疑。故本委员会根据双方于聆讯前已呈交的文件证供，裁定与本个案的有关事实如下：

- (1) 上诉人为中国公民。
- (2) 上诉人母亲在不同时间购买下列物业，并于 2010 年转让该等物业给上诉人。

物业地点	买入	卖出
	(a)买卖合同日期 (b)转让契日期 (c)买价	(a)买卖合同日期 (b)转让契日期 (c)卖价
A地址 (A物业)	(a)06-09-2000 (b)05-10-2000 (c)480,000元	(a)30-07-2010 (b)27-08-2010 (c)1,400,000元
B地址 (B物业)	(a)22-01-2001 (b)08-02-2001 (c)300,000元	(a)01-11-2010 (b)30-11-2010 (c)700,000元

## (2016-17) VOLUME 31 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

物业地点	买入	卖出
	(a)买卖合同日期 (b)转让契日期 (c)买价	(a)买卖合同日期 (b)转让契日期 (c)卖价
C地址 (C物业)	(a)04-01-2006 (b)23-02-2006 (c)523,000元	(a)15-09-2010 (b)14-10-2010 (c)800,000元
D地址 (D物业)	(a)06-06-2006 (b)06-07-2006 (c)480,000元	(a)08-10-2010 (b)05-11-2010 (c)800,000元

(3) 上诉人在 2011/12 课税年度物业税申报下列资料：

物业	用途	租金 (元)
A物业	包租给E先生 (上诉人父亲)	3,000
B物业	包租给上诉人父亲	3,800
D物业	包租给上诉人父亲	3,000

(4) 上诉人及其母亲虽联署声称物业仍属母亲所有，惟评税主任认为，上诉人在 2011/12 课税年度从出租 B 物业收取租金 45,600 元 (3,800 元 x 12 月) 须课缴物业税。评税主任向上诉人作出下列 2011/12 课税年度物业税评税：

	(元)
应评税值	45,600
减：20%作为修葺及支出方面的法定免税额	<u>9,120</u>
应评税净值	<u>36,480</u>
应缴税款	<u>5,472</u>

(5) 上诉人反对评税。就评税主任查询，上诉人父亲提供下列资料：

(a) 他在 2011 年 4 月 1 日至 2012 年 3 月 31 日期间包租下列物业：

物业	每月租金 (元)	有关期间租金 (元)
A物业	3,000	36,000
B物业	3,800	45,600
D物业	3,000	36,000
		117,600

(b) C 物业在有关期间用来放置装修工具。

(2016-17) VOLUME 31 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (c) 他多年来口头承诺为上诉人母亲包租，每月初以现金支付该等物业的租金给她。
- (6) 评税主任从差饷物业估价署获悉，2011年4月至2012年3月四个季度均有差饷宽减，每个应缴差饷物业的宽减额以每季1,500元为上限，而该等物业在有关期间的应缴差饷额已被宽减额全部抵销。
- (7) 评税主任认为纳税人在2011/12课税年度从出租该等物业收取租金共117,600元，故2011/12课税年度物业税评税应修订如下：

	(元)
应评税值[第2(5)(a)段]	117,600
减：20%作为修葺及支出方面的法定免税额	<u>23,520</u>
应评税净值	<u>94,080</u>
应缴税款	<u>14,112</u>

### 相关法律条文、法则及案情分析

3. 《税务条例》第5条规定：

「(1) 除本条例另有规定外，须向每个拥有座落在香港任何地区的土地或建筑物或土地连建筑物的拥有人，征收每个课税年度的物业税，物业税须按该土地或建筑物或土地连建筑物的应评税净值，以标准税率计算。

.....

(1A) 在第(1)款中，应评税净值(net assessable value)指土地或建筑物或土地连建筑物按照第5B条获确定应评税值而减去以下款额—

.....

(b) (i) 凡拥有人同意缴付该土地或建筑物或土地连建筑物的差饷者，则减去该拥有人已缴付的差饷；及

(ii) 按扣除第(i)节所指差饷后的应评税值减去20%作为修葺及支出方面的免税额。」

4. 《税务条例》第5B条规定：

「(2) 土地或建筑物或土地连建筑物在每个课税年度的应评税值，须是就有关土地或建筑物或土地连建筑物的使用权而付出的代价，而该代价是指在有关年度内付给拥有人或按拥有人的命令或为拥有人的利益而付出的金钱或金钱等值。」

5. 《税务条例》第 2 条对拥有人的释义是：

「拥有人(owner) 就土地或建筑物或土地连建筑物而言，包括—

(a) 持有获政府直接批出的土地或建筑物或土地连建筑物的人；

(b) 实益拥有人；

……」

6. 《税务条例》第 68(4)条规定：

「证明上诉所针对的评税额过多或不正确的举证责任，须由上诉人承担。」

7. 物业转易及财产条例第 4(1)条规定，土地的法定产业权只可以契据予以设定、终绝或处置；同一条例第 5(1)(b)条则规定，关乎土地或其任何权益的信托声明，须以书面予以宣告及证明，并由有能力作出该信托声明的人签署，或藉该人的遗嘱予以宣告及证明。

8. 在委员会案例 D55/01, IRBRD, vol 16, 477 中，纳税人声称从母亲获得有关地段，同意让后者出租有关单位并保留所有租金作生活费。委员会裁定纳税人须就租金收入课缴物业税，因为他是有关单位的拥有人，为根据《税务条例》第 5 条应课物业税人士；相反，其母并非有关单位注册拥有人，又非拥有有关单位的实益权益，所以她无须缴纳物业税。

9. 委员会另一案例 D6/10, (2010-11) IRBRD, vol 25, 234 的案情，亦与本个案类同。在该案例中，纳税人双亲根据转让契将有关物业连租约售予纳税人，有关转让契已于土地注册处登记注册。纳税人声称他未有支付分毫购买该物业，他只是以代理人身份代表母亲持有该物业，其母才是有关物业的实益拥有人，并且由她直接出租有关物业及收取租金云云。委员会裁定纳税人败诉。

10. 上诉人辩解该等物业转易的原因，纯为拟符合申请香港投资移民计划所须的条件，后来政策变更，物业投资不作投资移民的条件。移民政策细节是否和应否变更，相关评论并非本委员会职能。从案情上看，本个案与案例 D6/10 没有重大分别：

(2016-17) VOLUME 31 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (a) 上诉人与其母签订转让契，成为该等物业的注册拥有人。
- (b) 转让契按法律订立，清楚列明上诉人母亲以实益拥有人的身份，转让该等物业予上诉人，具法律效力，于转让完成后，上诉人已为该等物业的实益拥有人。
- (c) 上诉人没有订立任何书面信托声明。
- (d) 参照案例 D6/10，无须书面订立的归复信托，同样不适用于本个案的案情。

所以上诉人是该等物业的拥有人。

11. 由于上诉人已据转让契获得该等物业的实益，包括来自该等物业的租金利益，上诉人无需亲自收取，或向母亲讨回租金，该等收益仍属为他的利益而付出的，符合《税务条例》第 5B(2)条的规定，乃物业税应评税值。

12. 经详细考量所有证据、证人的作供、双方的陈词，与及基于上文的分析，本委员会驳回上诉人的上诉，确立第 2(7)段的修订评税。