

Case No. D9/18

Salaries tax – home loan interest deduction – sections 26E and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance [Decision in Chinese]

Panel: Elaine Liu Yuk Ling (chairman), Chan Yue Chow and Marvin T F Hsu.

Date of hearing: 20 December 2017.

Date of decision: 20 July 2018.

The Appellant and his/her spouse acquired Property A with a mortgage loan from Bank B ('Bank B Loan') on 30 July 2010.

On 25 October 2014, the Appellant took out another loan from Company C ('Company C Loan') with Property A as collateral.

The appellant claimed for home loan interest deduction over the interest paid for Bank B Loan and Company C Loan for the year of assessment 2015/16.

The Appellant contends that Company C Loan is a home loan and the interest thereon should be deductible.

Held:

1. Company C Loan is an independent loan with Property A as collateral arranged by the Appellant 4 years after the acquisition of Property A.
2. The record of Company C Loan over Property A at the Land Registry can only show that Property A is a collateral to Company C Loan. The record serves no proof that Company C Loan was a home loan applied for the acquisition of Property A.
3. Company C Loan is obviously not a home loan applied for the acquisition of Property in accordance with the definition under section 26E of the IRO.

Appeal dismissed and costs order in the amount of \$25,000 imposed.

Cases referred to:

D123/01, IRBRD, vol 16, 915

(2019-20) VOLUME 34 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

D8/06, (2006-07) IRBRD, vol 21, 170
D76/05, (2006-07) IRBRD, vol 21, 71
D46/07, (2007-08) IRBRD, vol 22, 1136

Appellant in person.

Lo Hok Leung Dickson, Yu Wai Lim and Chiu Ming Wai, for the Commissioner of Inland Revenue.

案件编号 D9/18

薪俸税 – 居所贷款利息 – 《税务条例》第26E条及第68(4)条

委员会：廖玉玲（主席）、陈雨舟及徐晋晖

聆讯日期：2017年12月20日

裁决日期：2018年7月20日

上诉人于2010年7月30日与配偶购入A物业。同日以该物业作抵押，从B银行取得「B银行贷款」。

2014年10月25日，上诉人再以A物业作为抵押，从C公司取得「C公司贷款」。

于2015/16课税年度，上诉人申报B银行贷款及C公司贷款支付的利息支出为「居所贷款」利息支出。

上诉人指C公司贷款是「居所贷款」，并要求税务扣减。

裁决：

1. C公司贷款是一笔独立的贷款，是上诉人在完成购入A物业四年后，再以A物业作抵押，因而取得的贷款。
2. C公司贷款在土地登记纪录中，只可证明该贷款是以A物业作为抵押，并不足以证明从C公司贷款所取得的款项是用于取得A物业的。
3. 上诉人所取得的C公司贷款，明显不是用于取得其居所即A物业，并不符合《税务条例》内「居所贷款」的定义。

上诉驳回及判处港币25,000元的讼费命令。

参考案例：

D123/01, IRBRD, vol 16, 915

D8/06, (2006-07) IRBRD, vol 21, 170

D76/05, (2006-07) IRBRD, vol 21, 71

D46/07, (2007-08) IRBRD, vol 22, 1136

上诉人亲自出席聆讯。

卢学良、余伟濂及赵明慧代表税务局局长出席聆讯。

决定书:

1. 上诉人于2010年7月30日与配偶以联权共有人身份，以\$3,770,000购入A物业。同日他们以该物业作抵押，从B银行取得按揭贷款\$3,513,451（以下简称「B银行贷款」）。
2. 2014年10月25日，上诉人再以该物业做抵押，从C公司取得按揭贷款\$950,000（以下简称「C公司贷款」）。
3. 于2015/16课税年度个别人士报税表内，上诉人申报因B银行贷款及C公司贷款支付的利息支出为「居所贷款」利息支出。所申报的B银行贷款支出为\$12,919（即总贷款支出\$25,838的一半），而C公司贷款利息支出为\$105,781（以下简称「C公司贷款支出」）。
4. 评税主任认为C公司贷款支出并不符合《税务条例》所指的「居所贷款」规定，有关利息支出不获扣除。
5. 上诉人反对上述评税，理由是她应就C公司贷款获扣除「居所贷款」利息支出。上诉人亦确认C公司贷款是因为家人有急事需要现金周转。
6. 评税主任致函上诉人，向她解释根据税务条例的有关条文。由于C公司贷款并非用于购买A物业，有关的利息支出不获扣除。评税主任要求上诉人考虑撤回反对。
7. 上诉人不同意撤回反对，并提供A物业的土地登记册纪录，以证明C公司贷款是A物业的贷款。
8. 税务局副局长考虑了上诉人的反对后，于2017年8月29日的决定书判定维持评税主任的决定。
9. 上诉人不满税务局副局长的决定，向本委员会提出上诉。

上诉理由

10. 上诉人向本委员会于2017年9月21日提交的上诉理由为：

「本人多次向税务局重申该笔借款为物业贷款，而该笔款项本人是用回于[A物业]。」

相关法例

11. 《税务条例》的有关条文如下：

(1) 第26E(1)条规定：

「... 凡任何人在任何课税年度内任何时间将某住宅全部或部份用作其居住地方，而该人在该课税年度，为一项就该住宅取得的居所贷款缴付居所贷款利息，则可容许该人在该课税年度就该等居所贷款利息作出扣除。」

(2) 第26E(2)(a)条规定：

「... 凡任何人已在任何课税年度缴付任何居所贷款利息，则 —

(i) (A) 于有关的住宅在该课税年度内的所有时间均被该人全部用作其居住地方的情况下，根据第(1)款可容许该人就该等已缴付的居所贷款利息作出的扣除，为该等已缴付的居所贷款利息的款额 ...」

(3) 第26E(2)(b)条规定：

「... 凡任何人并非以唯一拥有人身分持有任何住宅，则 —

(i) 在该住宅由该人以联权共有人身分持有的情况下，(a)(i)段所提述的已缴付的居所贷款利息的款额，须视为由各联权共有人，各参照其人数而按比例缴付；」

(4) 第26E(3)(a)条规定：

「凡任何人在任何课税年度内任何时间将某住宅全部或部分用作其居住地方，而该人在该课税年度，为一项就该住宅取得的居所贷款缴付居所贷款利息，但该贷款并没有被完全用于取得该住宅，则根据第(1)款可容许该人在该课税年度就该等已缴付的利

息作出的扣除，须为该等已缴付的利息的款额中就有关个案的情况而言属合理的部分。」

12. 《税务条例》第26E(9)条就「居所贷款」和「居所贷款利息」有清晰的释义：

(1) 「居所贷款 (home loan) 就任何课税年度而对任何根据本条申索作出扣除的人而言，指符合以下规定的贷款 —

(a) 该贷款是全部或部分用于取得符合以下规定的住宅的 —

(i) 该住宅在该课税年度任何期间内是由该人以唯一拥有人或联权共有人或分权共有人身分持有的；及

(ii) 该住宅在该期间内是被该人全部或部分用作其居住地方的；及

(b) 该贷款在该期间内是以该住宅或任何其他香港财产的按揭或押记作为保证的」

(2) 「居所贷款利息 (home loan interest) 就任何根据本条就任何住宅申索作出扣除的人而言，指该人作为该住宅的唯一拥有人或联权共有人或分权共有人而为居所贷款向以下机构缴付的利息 —

...

(b) 财务机构；」

13. 《税务条例》第68(4)条规定，上诉人有举证的责任，证明上诉所针对的评税额过多或不正确。

本委员会的决定

14. 上诉人指C公司贷款是「居所贷款」，并要求税务扣减。

15. 根据《税务条例》的清楚规定，如要取得扣减「居所贷款」利息，必须符合下列所有条件：

(1) 他在某课税年度以唯一拥有人或联权共有人或分权共有人身份持有物业并以该物业作为其居住地方；及

(2) 他就该物业取得贷款，而该贷款全部或部份用于取得该物业；及在有关期间内是以该物业或任何其他香港财产的按揭或押记作为保证的；及

(3) 他就上述贷款缴付利息给予条例中指定的机构，包括财务机构。

16. 上诉人所取得的C公司贷款明显不是用于取得其居所即A物业，并不符合《税务条例》内「居所贷款」的定义。

17. 上诉人与其配偶在2015年5月20日以联权共有人身份签订买卖合同购入A物业，并以该物业做抵押取得B银行贷款，在2015年7月30日完成购买A物业的交易。在完成交易时，上诉人已经取得其居所。[见D123/01, IRBRD, vol 16, 915, D8/06, (2006-07) IRBRD, vol 21, 170, D76/05, (2006-07) IRBRD, vol 21, 71, D46/07, (2007-08) IRBRD, vol 22, 1136]上诉人其后取得的C公司贷款不会是用以取得A物业。

18. 上诉人的证供明显说明C公司贷款不是用以取得A物业的。

19. 上诉人填写一份日期为2014年10月23日的贷款申请书，申请C公司贷款时所填写的贷款用途是「清数」。上诉人其后签署日期为2014年10月25日的贷款协议，以A物业作抵押，取得C公司贷款。C公司贷款是一笔独立的贷款，是上诉人在完成购入A物业后四年，再以A物业作抵押，因而取得贷款的。上诉人没有提供任何证据证明C公司贷款是用于取得A物业，相反，她书面回复税务局查询时，确认安排C公司贷款的原因是「家人有急事而要现金周转」，这明显并非因为需要取得物业而安排贷款，相关的贷款也不是用于取得物业。B银行资料亦显示C公司贷款或其任何部份并非用作偿还B银行贷款。由此可见，C公司贷款或其任何部份并不是上诉人为取得A物业以借入的贷款。

20. 证据清晰可见C公司贷款并非《税务条例》中的「居所贷款」，而上诉人就C公司贷款支付的利息亦并非「居所贷款利息」。因此上诉人就C公司贷款所支付的利息不能按《税务条例》第26E(1)条获扣减居所「贷款利息」。

21. 上诉人提供A物业的土地登记纪录，指出C公司贷款登记其中，认为这是「居所贷款」的凭证。但是C公司贷款在土地登记纪录中只证明该贷款是以A物业为抵押，这并不能证明从C公司贷款所取得的款项是用于A物业的。

22. 税务局曾就上述情况向上诉人作出多次解释。上诉人不理睬税务局的解释，多次提出反对及上诉。《税务条例》的规定显浅清晰，指出「居所贷款」需用于取得相关的物业。上诉人在C公司贷款的申请书和回复税务局查询时指出贷款是为了清数，家人有急事而要现金周转，但在上诉理由中却写成C公司贷款是用于A物业。在上诉聆讯期间，上诉人同意在2010年完成交易时已经取得A物业，四年后取得的C公司贷款是因为家人有急事需现金周转清数，而非用于取得A物业。但当委员会询问她为何在上诉理由中指C公司贷款是用回于A物业，上诉人则改口说是可能会用于装

(2019-20) VOLUME 34 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

修，而他之前从没有提及装修。上诉人的证供前后矛盾，本委员会不接纳C公司贷款是用于A物业。

23. 本上诉是一个毫无理由的上诉，浪费税务局及本委员会的资源。

24. 本委员会决定驳回上诉，维持税务局的决定，并命令上诉人需支付本上诉的讼费\$25,000。