

Case No. D11/07

Salaries tax – claim for deduction of house loan interest – licensee – loan not secured by mortgage – not approved lending institution – section 26E(9) of Inland Revenue Ordinance (‘IRO’) [Decision in Chinese]

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Ivan Chu Siu Lun and Ho Hin.

Date of hearing: 20 April 2007.

Date of decision: 27 July 2007.

In December 1993, the taxpayer and his wife, among others, bought a property for about \$2.08 million from a developer. They paid about 0.21 million then. As to the balance of \$1.88 million, they paid it by instalments with interest to the developer. Until they paid the last instalment, they occupied the property as licensees only.

In May 2004, they mortgaged the property for a loan from a bank to pay the remaining balance of the property. The property was then assigned to them as joint tenants.

For the year of assessment 2003/04, they paid interest of about \$100,000 to the developer as a result. The taxpayer part being about \$50,000. The taxpayer claimed deduction of the interest paid.

Held:

1. Section 26E(9) stipulates that only a registered owner can claim deduction for home loan interest (D108/02; D22/04 followed). As the taxpayer and his wife were only licensees of the property for the year of assessment 2003/04 until May 2004 when the property was assigned to them.
2. Besides, the loan from the developer was not secured by mortgage or charge. Neither was the developer an approved institution under this section.
3. Thus, the claim did not satisfy the requirements under the Ordinance.

Appeal dismissed.

(2007-08) VOLUME 22 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

Cases referred to:

D108/02, IRBRD, vol 18, 45

D22/04, IRBRD, vol 19,163

Taxpayer in person.

Chan Man On and Chan Shun Mei for the Commissioner of Inland Revenue.

案件编号 D11/07

薪俸税 – 申请扣除居所贷款利息 – 持牌人 – 贷款并非以按揭作保证 – 并非规定的贷款机构 – 《税务条例》第26E(9)条

委员会：何耀华（主席）、朱兆麟及何显

聆讯日期：2007年4月20日

裁决日期：2007年7月27日

在1993年12月，上诉人与妻子及其他人以约208万元从发展商买了一个物业。他们即时付了约21万元。至于余款，他们以分期形式并附利息向发展商支付。在他们付清最后一期还款前，他们只是该物业的持牌人。

在2004年5月，他们以此物业作抵押向银行借款以支付此物业的余款。他们成为该物业的联权共有人。

在2003/04课税年度，上诉人与妻子因此向发展商支付了约10万元利息。上诉人的部份约5万元。上诉人申请扣除以上的贷款利息。

裁决：

1. 根据第26E(9)条，要获得居所贷款利息扣除，申请人必需是该住宅的注册业主(D108/02；D22/04跟从)。在2003/04课税年度，上诉人和妻子只是该物业的持牌人。直至2004年5月，他们才成为该物业的注册业主。
2. 另外，发展商的贷款并非以按揭或押记作保证，而发展商亦非此条规定的贷款机构。
3. 因此，此申请并不符合条例的规定。

上诉驳回。

参考案例：

D108/02, IRBRD, vol 18, 45

D22/04, IRBRD, vol 19,163

纳税人亲自出席聆讯。

陈敏安及陈顺薇代表税务局局长出席聆讯。

裁决书：

背景

1. A先生(以下简称「上诉人」)反对税务局向他作出的2003/04课税年度薪俸税补加评税。上诉人声称就他向发展商支付的供楼利息他应获得居所贷款利息的扣除。

案情事实

2. 在1993年12月10日，上诉人及他的妻子B女士与C公司, D公司, E公司及F公司(以下合称「卖家」)订立买卖合约，同意以2,084,400元购买该物业。该买卖合约订明如下：

(a) 上诉人与B女士向卖家缴付2,084,400元楼价的方式如下：

(i)	订金	209,400 元	在签订买卖合约当日缴付
(ii)	楼价余款	<u>1,875,000</u> 元	连利息分240个月缴付
		2,084,400	
		=====	

(b) 就1,875,000元的楼价余款，上诉人与B女士须支付银行公会优惠利率加2.25%的利息。以当时年利率8.75%计算，A先生与B女士的每月供款额为16,570元，第一期必须在1993年12月缴付。

3. 此外，根据该物业的买卖合约条款，上诉人及B女士在缴付最后一期的供款前，以持牌人(licensee)的身分占用该物业。

4. 上诉人与B女士在2004年5月31日以该物业作抵押向G银行借取按揭贷款，以缴付他们仍未支付予卖家的楼价余款。卖家在同日把该物业转让予上诉人与B女士，他们成为该物业的联权共有人。

5. 该物业的卖家为H集团的公司。一张由该集团发出的结单载列上诉人与B女士就该物业在2003年4月至2004年3月期间缴付的利息合共100,392.34元。

6. 上诉人在他的2003/04课税年度个别人士报税表内申索扣除居所贷款利息，上诉人就此项申索提供资料如下：

- (a) 用作本人居所的物业地点 : 该物业
- (b) 贷款用于购入上述物业，并以物业作按揭或抵押 : 是
- (c) 本人所占业权 : 50%
- (d) 本人所占已付的居所贷款利息数额 : \$50,196.00
- (e) 本人全年以上述物业作居所用途 : 是

7. 评税主任按上诉人提供的资料于2004年7月29日发出2003/04课税年度评税，内容包括给予上诉人有关的居所贷款利息扣除。在有关的评税通知书上，评税主任已注明「所批准的扣除项目、有待覆核」。

8. 在覆核上诉人的居所贷款利息申请时，评税主任得悉上诉人与B女士在2004年5月31日才成为该物业的注册业主，即上诉人在2003/04课税年度期间尚未成为该物业的法定拥有人。评税主任因此于2006年3月28日向上诉人发出2003/04课税年度薪俸税补加评税、撤消先前给予上诉人的居所贷款利息扣除。

9. 上诉人反对评税主任发出的补加评税。税务局副局长在考虑过上诉人的反对后，决定维持有关的补加评税。上诉人就税务局副局长的决定向本委员会提出上诉。

10. 在此宗上诉，上诉人及税务局代表对于有关案情事实并无争议。上诉的原因是上诉人不满税务局拒绝就他向卖方支付的供楼利息给予居所贷款利息的扣除。上诉人的主要的上诉理由如下：

- (a) 我等对税务条例并不清楚，但税务局是清楚的。为何在批准了我等贷款利息减税申请后，突然追收所谓「错误给予」贷款利息减税？
- (b) 我等切切实实在供楼利息上有所付出，为何得不到减税？立法减税之精神何在？

《税务条例》的有关规定

11. 《税务条例》第26E(1)条的规定如下：

「... 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，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。」

12. 《税务条例》第26E(9)条的规定如下：

「‘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) 该贷款是全部或部份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份用作其居住地方的；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」

「‘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 –

(a) 政府；

(b) 财务机构；

(c) 根据《储蓄互助社条例》(第119章)注册的储蓄互助社；

(d) 根据《放债人条例》(第163章)领有牌照的放债人；

(e) 香港房屋协会；

(f) 该人的雇主；或

(g) 任何认可组织或协会」

13. 《税务条例》第60(1)条规定如下：

「(1) 凡评税主任觉得任何应课税的人尚未就任何课税年度被评税，或觉得该人被评定的税额低于恰当的税额，则评税主任可在该课税年度或在课税年度届满后6年内，按照其断定该人应该被评税的款额或补加款额而对该人作出评税，而本条例中关于评税通知书、上诉

及其他法律程序的条文，适用于该项评税或补加评税及根据该等评税而徵收的税项....」

14. 《税务条例》第68(4)条的规定如下：

「(4) 证明上诉所针对的评税过多或不正确的举证责任，须由上诉人承担。」

有关案例及本案案情分析

15. 税例第26E条订明申索居所贷款利息扣除的人须于以唯一拥有人或联权共有人或分权共有人身份持有该住宅。多个税务上诉委员会个案包括D108/02, IRBRD, vol 18, 45及D22/04, IRBRD, vol 19, 163均确立税例第26E条所指的拥有者是法定拥有人(即注册业主)，而非实益拥有人。简单而言，要获得居所贷款利息扣除其中一项条件是该人是该住宅的注册业主。

16. 上诉人在2003/04课税年度申索扣除就该物业缴付的居所贷款利息，他的申索受税例第26E条规管。税例第26E条订明申索居所贷款利息扣除的人须以唯一拥有人(sole owner)，联权共有人(joint tenant)或分权共有人(tenant in common)身份持有该住宅[见第26E(9)条]。如上所述，多个税务上诉委员会个案的裁决均确立税例第26E条所指的拥有者是法定拥有人或注册业主。

17. 在本个案中，上诉人及B女士在2003年4月1日至2004年3月31日期间(即2003/04课税年度内)并未向该物业的卖家(H集团的公司，即C公司, D公司, E公司及F公司)全数清付楼价余款，亦未完成购买该物业。根据该物业的买卖合约第28(ii)段所订立的条款(见上文第3段)，他们在2003/04课税年度是以持牌人(Licensee)的身份占用该物业。到了2004年5月31日，上诉人及B女士才成为该物业的联权共有人(见上文第4段)。

18. 在上述的情况下，上诉人在2003/04课税年度的任何时间内不是该物业的法定拥有人或注册业主，换言之，他在该课税年度并不是以税例第26E条订明的唯一拥有人、联权共有人或分权共有人的身分持有该物业。

19. 除了对申索居所贷款利息扣减的申请人的身份(即是否注册业主)有规定外，税例第26E(9)对于贷款的性质(例如是否按揭贷款)，提供贷款的机构(例如是否财务机构)也有相关的规定。在此宗个案，卖家就该物业向上诉人及B女士的贷款在2003/04课税年度内没有以按揭或押记作为保证，而收取该贷款的利息的卖家是该物业的发展商，它不是税例第26E(9)条所订明的机构。

20. 基于上述原因，虽然上诉人切切实实在供楼利息上有所支出，他在2003/04课税年度内支付的供楼利息并不符合税例第26E(9)条订明的‘居所贷款利息’。

21. 上诉人的其中一个上诉理由,是评税主任既然在作出2003/04课税年度薪俸税评税时,给予他扣减居所贷款利息,就不应在其后撤回有关的扣减并向他追讨补加的税款。就上诉人此项申诉,税务局代表回应如下:

‘评税主任是根据上诉人在其报税表中提出的申请给予他扣减居所贷款利息,并于2004年7月29日向他作出2003/04课税年度薪俸税评税,而有关的评税通知书上已注明所批准的扣除项目有待覆核(见上文第7段)。其后,评税主任在覆核有关扣除申索时,发觉上诉人在该课税年度并非是该物业的法定拥有人。因此,评税主任于2006年3月28日向上诉人发出补加评税(见上文第8段)。’

‘税例第60(1)条清楚列明当评税主任发觉任何纳税人被评定的税额低于恰当的税额时,他可在该课税年度或在该课税年度届满后6年内,按照其断定该纳税人应该被评定的补加款额而对该人作出评税。’

我们接受税务局代表的解释并同意在本案的情况下评税主任于2006年3月28日向上诉人发出的2003/04课税年度薪俸税补加评税是合法和合理的。

22. 此外,上诉人又提出希望税务局应行使酌情权,给予他免追收及退回有关的补加税款。就此点,我们同意税务局代表的论点,即税务局局长必须根据税例的规定以决定上诉人是否能够获得居所贷款利息的扣减,就本个案的情况,税务局局长须根据税例对上诉人作出补加税评税。

总结

23. 总括而言,我们认为上诉人未能符合税例第26E条申请扣除居所贷款利息的条件。上诉人亦未能履行税例第68(4)条的举证责任,证明2003/04课税年度薪俸税补加评税额过多或不正确。

我们因此驳回上诉,并维持原有的薪俸税补加评税。