

Case No. D12/07

Salaries tax – claim for deduction of house loan interest – 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 her husband, 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. This appeal is identical with another appeal lodged by the taxpayer's husband (B/R 95/06). The analysis and the reasons for decision of that case are applicable to this appeal. The taxpayer could not satisfy the conditions required by section 26E(9) for claiming home loan interest.

Appeal dismissed.

Taxpayer represented by her husband.

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

案件编号 D12/07

薪俸税 – 申请扣除居所贷款利息 – 《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，上诉人与丈夫及其他人以约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。他们亦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. 此上诉与上诉人丈夫的上诉（B/R 95/06）完全相同。该上诉的分析及裁决原因亦适用于本上诉。上诉人未能符合《税务条例》第26E(9)条申请扣除居所贷款利息的条件。

上诉驳回。

纳税人由丈夫代表出席聆讯。
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女士(以下简称「上诉人」)反对税务局向她作出的2003/04课税年度薪俸税补加评税。上诉人声称就她向发展商支付的供楼利息,她应获得居所贷款利息的扣除。

2. 上诉人是B先生的妻子。在1993年12月10日,上诉人及她的丈夫B先生与C公司,D公司,E公司及F公司(以下合称「卖家」)签订买卖合同,同意以2,084,400元购买该物业。该买卖合同订明如下:

(a) 上诉人与B先生向卖家缴付2,084,400元楼价的方式如下:

(i)	订金	209,400	元在签订买卖合同当日缴付
(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先生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,上诉人与B先生的每月供款额为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同条款,上诉人及B先生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先生在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。卖家在同日将该物业转让予上诉人与B先生,他们成为该物业的联权共有人。

5. 上诉人与B先生就该物业在2003年4月至2004年3月期间缴付的供楼利息合共100,392.34元。上诉人在2003/04课税年度申索扣除上述供楼利息的一半,即50,196元,作为她在该年度的居所贷款利息的扣除。同样,B先生也在2003/04课税年度申索扣除上述供楼利息的另一半,即50,196元,作为他在该年度的居所贷款利息的扣除。

6. 评税主任在覆核后,撤消上诉人及B先生居所贷款利息的扣除,并于2006年3月28日向上诉人发出2003/04课税年度补加评税,补加应缴税款为8,886元。在同一日,评税主任亦向B先生发出2003/04课税年度补加评税,补加应缴税款为9,250元。

7. 上诉人及B先生就有关的补加评税,分别提出反对并在反对不获税务局接纳后,分别向本委员会提出上诉。本上诉的编号是B/R 96/06而B先生的上诉编号是B/R 95/06。

8. 在其上诉书中，上诉人明确授权B先生全权处理有关上诉。
9. 由于本上诉(B/R 96/06)的背景、案情及上诉理由和B先生的上诉(B/R 95/06)的背景、案情及上诉理由完全相同(唯一不同的是应缴税款的金额)，而上诉人又授权B先生全权处理本上诉，本委员会决定在同一个聆讯处理这两宗上诉。
10. 在聆听了B先生的上诉(B/R 95/06)后，上诉人的代表B先生向本委员会确认他获上诉人授权，代表上诉人出席本宗上诉(B/R 96/06)的聆讯。上诉人的代表及税务局的代表亦向本委员会确认他们在B/R 95/06的论点和陈词同样适用于本宗上诉即B/R 96/06。

裁决

11. 在考虑过双方的陈词和整个案情后，我们在B先生的上诉B/R 95/06已作出了裁决并在裁决书内列述有关的案情分析及裁决原因。
12. 我们在B/R 95/06所列述的案情分析及裁决原因，同样适用于此宗上诉。我们的结论是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。