

Case No. D17/11

Property tax – huge amount of repairs and outgoings – sections 5 and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance ('IRO'). [Decision in Chinese]

Extension of time – notice of appeal sent to 'Appeal Section of the Inland Revenue Department' – sections 66(1) and 66(1A) of the Inland Revenue Ordinance ('IRO'). [Decision in Chinese]

Panel: Chow Wai Shun (chairman), Cheng Chung Hon Neville and Carlye W L Tsui.

Date of hearing: 3 May 2011.

Date of decision: 8 August 2011.

The Determination was delivered by registered post to the address of the taxpayer on 29 July 2010 and its receipt was acknowledged on 4 August 2010. The taxpayer objected to the property tax assessed on him for the year of assessment 2008/09. The Inland Revenue Department received on 30 August 2010 a letter addressed to the 'Appeal Section of the Inland Revenue Department' dated 28 August 2010 (Letter A). The Board received the taxpayer's notice of appeal dated 6 September 2010 and a letter addressed to the 'Appeal Board of the Inland Revenue Department' dated 28 August 2011. The latter has the same content as Letter A. The taxpayer asserted that the IRO allows deduction of repairs and outgoings of buildings and if such amount is huge, it could be dealt with exceptionally.

Held:

1. The Board cannot accept the taxpayer's contention that he had in accordance with the principles of contract law deposited Letter A into a post box on 28 August. The Board do not think that the principles of contract law can be made generally applicable to the provisions of the IRO. On the other hand, authorities had clearly stated the applicable law to the relevant provisions of the IRO which clearly states that the taxpayer must give notice to the Board. Not only was Letter A not addressed to the Board, it was not delivered to the Office of the Clerk to the Board of Review in good time. It cannot therefore be regarded as a valid notice of appeal. The Board cannot accede to the application.
2. The Board would, on the assumption that the application for the extension of time be granted, consider the merit of the substantive appeal. The repairs and outgoings in issue were not incurred in the year of assessment 2008/09. The

(2011-12) VOLUME 26 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

grounds of the taxpayer did not assist the taxpayer's appeal at all. For the sake of completeness, the Board would go on to consider the question of allowance for repairs and outgoings even though it was outside the purview of this appeal. The Board takes the view that sections 5 and 5B of the IRO clearly provide a 20% allowance which cannot be substituted by actual expenditures. The Legislature in its wisdom decided on the figure which includes any and all repairs or outgoings, be it higher or lower than 20% of the actual rental income and actually incurred or otherwise.

Application refused.

Cases referred to:

D2/04, IRBRD, vol 19, 76
D41/05, (2005-06) IRBRD, vol 20, 590
D3/91, IRBRD, vol 5, 537
D11/89, IRBRD, vol 4, 230
Chow Kwong Fai, Edward v Commissioner of Inland Revenue [2005] 4 HKLRD
687
D9/79, IRBRD, vol 1, 354
D139/00, IRBRD, vol 16, 24
D2/03, IRBRD, vol 18, 301
D4/03, IRBRD, vol 18, 318
D54/04, IRBRD, vol 19, 499
D19/01, IRBRD, vol 16, 183
D41/07, (2007-08) IRBRD, vol 22, 1023
D17/02, IRBRD, vol 17, 480
D20/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 442
D32/87, IRBRD, vol 2, 412
D71/02, IRBRD, vol 17, 943

Taxpayer in person.

Ong Wai Man, Chan Siu Ying and To Yee Man for the Commissioner of Inland Revenue.

案件编号 D17/11

物业税 – 大额大厦维修费 – 《税务条例》(第112章)第5及68(4)条

逾期上诉 – 上诉通知书邮寄到「税务局上诉部」 – 《税务条例》(第112章)第66(1)及66(1A)条

委员会：周伟信（主席）、郑宗汉及徐尉玲

聆讯日期：2011年5月3日

裁决日期：2011年8月8日

税务局在2010年7月29日以挂号方式将决定书邮寄到纳税人的地址，有关决定书在2010年8月4日妥为签收。纳税人反对税务局向他作出的2008/09课税年度物业税评税。2010年8月30日，税务局收到日期为2010年8月28日致「税务局上诉部」的信件(信件甲)。税务上诉委员会收到日期为2010年9月6日的上诉通知书及一封日期为2010年8月28日致「税务上诉委员会」的信件，其中后者的内容与信件甲相同。纳税人认为，《税务条例》列明大厦维修费可以扣减，若维修费为大额，应有渠道作额外处理。

裁决：

1. 纳税人辩称以合约法的原则，他在8月28日已把信件甲投入邮箱，本委员会不能接纳此辩解。本委员会不认为合约法的法则笼统地适用于《税务条例》的条文上，另一方面，解释税务法例有关条文的案例已明显勾勒出适用的法律原则，可作依循。而事实上，《税务条例》有关条文明示，纳税人须向委员会发出上诉通知。信件甲并非以委员会为收件人，亦未有及时送达委员会书记办事处，不能被视为有效的上诉通知书。本委员会不能接纳纳税人逾期上诉的申请。
2. 本委员会选择在假定允许纳税人逾期上诉的前设下，就本案实体上诉进行聆讯及作出以下裁判。纳税人争议的维修费，有关支出的法律责任在2008/09课税年度并未产生。纳税人的上诉理由对他的上诉没有丝毫帮助。有关大厦维修费的扣除，虽不属本案范围之内，但本委员会为完整性，略作回应如下。本委员会认为《税务条例》第5及5B条的条文相当清楚，该法例条文中的20%法定免税额，不能由实际支出替代，

因为立法当局按其识见，订明有关比率，其中已包括纳税人可能要支出的任何大厦维修费，甚至超过其租金收入的20%，然而，另一方面，法例条文亦容许，即使业主在某课税年度，根本无须支付任何修葺费或招致的款额低于法定比率，却仍获法定免税额的扣除。

申请驳回。

参考案例：

D2/04, IRBRD, vol 19, 76
D41/05, (2005-06) IRBRD, vol 20, 590
D3/91, IRBRD, vol 5, 537
D11/89, IRBRD, vol 4, 230
Chow Kwong Fai, Edward v Commissioner of Inland Revenue [2005] 4 HKLRD 687
D9/79, IRBRD, vol 1, 354
D139/00, IRBRD, vol 16, 24
D2/03, IRBRD, vol 18, 301
D4/03, IRBRD, vol 18, 318
D54/04, IRBRD, vol 19, 499
D19/01, IRBRD, vol 16, 183
D41/07, (2007-08) IRBRD, vol 22, 1023
D17/02, IRBRD, vol 17, 480
D20/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 442
D32/87, IRBRD, vol 2, 412
D71/02, IRBRD, vol 17, 943

纳税人亲自出席聆讯。

王慧敏、陈筱莹及陶绮雯代表税务局局长出席聆讯。

决定书：

1. 上诉人对税务局向他发出的 2008/09 课税年度物业税评税提出反对，署理税务局副局长于 2010 年 7 月 29 日发出决定书，裁定反对无效。税务局同日将决定书寄送上诉人，上诉人的书面上诉书日期为 2010 年 9 月 6 日，本委员会书记办事处盖章签收该份上诉书日期为 2010 年 9 月 14 日。

2. 本委员会须首先决定，根据《税务条例》第 66(1)条，有关上诉是否逾期提出；如是，则本委员会可否根据第 66(1A)条延长第 66(1)条订明的上诉期限。

3. 上诉人选择宣誓作供，并接受税务局局长代表的盘问。

逾期上诉的争议

4. 《税务条例》的有关规定如下：

(1) 第 66(1)条

「任何人（下称上诉人）如已对任何评税作出有效的反对，但局长在考虑该项反对时没有与该人达成协议，则该人可—

(a) 在局长的书面决定连同决定理由及事实陈述书根据第 64(4) 条送交其本人后 1 个月内；或

(b) 在委员会根据第(1A)款容许的更长期限内，

亲自或由其授权代表向委员会发出上诉通知；该通知除非是以书面向委员会发出，并附有局长的决定书副本连同决定理由与事实陈述书副本及一份上诉理由陈述书，否则不获受理。」

(2) 第 66(1A)条：

「如委员会信纳上诉人是由于疾病、不在香港或其他合理因由而未能按照第(1)(a)款规定发出上诉通知，可将根据第(1)款发出上诉通知的时间延长至委员会认为适当的期限。 . . . 」

5. 法院及本委员会曾对条文作出解释，有关法律原则概述如下：

- (1) 委员会在案例 D2/04, IRBRD, vol 19, 76 中裁定，「送交其本人后 1 个月内」是指送交程序完成后起计的 1 个月，而送交程序于决定书已被送达收件人的地址时完成，而并非指收件人亲自收妥。原文节录如下：

‘7. *Thus, by virtue of section 10B(2) of the Interpretation and General Clauses Ordinance, the words “1 month after the transmission to him under section 64(4) of the Commissioner’s written determination” in the English text are presumed to mean the same as “送交其本人后”. The question is whether those words mean that the intended appellant has one month from the date when the process of transmission begins (that is, when Commissioner dispatched his determination), or whether he has the one month period after the process of transmission has been completed. In our view, the latter meaning is more consonant with the legislative*

intention... We should observe that the end of the process of transmission does not depend upon whether the determination has physically reached the recipient. The process of transmission would normally end when the determination reaches the address that it was sent to.'

- (2) 委员会在案例 D41/05, (2005-06) IRBRD, vol 20, 590 中裁定, 「向委员会发出上诉通知」指将通知书送达书记(actual service of the notice on the Clerk)。
- (3) 在案例 D3/91, IRBRD, vol 5, 537 中, 有关上诉通知书日期为 12 月 13 日而决定书发出日期为 11 月 12 日, 刚超过法定时限一天, 惟仍不获委员会接纳。反映当法例订明时限, 纳税人应严格恪守。
- (4) 至于第 66(1A)条中的关键「由于疾病、不在香港或其他合理因由而未能按照第(1)(a)款规定发出上诉通知」, 委员会在案例 D11/89, IRBRD, vol 4, 230 中裁定, 有关字眼十分清晰及带有限制, 纳税人须符合严格的准则才能证明条文适用。
- (5) 在上诉法庭案例 Chow Kwong Fai, Edward v Commissioner of Inland Revenue [2005] 4 HKLRD 687 中, 纳税人逾期 3 个月才提出上诉, 他声称误解了有关上诉的期限, 以为他须亲自拟备事实陈述书, 并连同上诉理由一并递交, 否则委员会不会接纳他的上诉。上诉庭驳回他的上诉, 并作出以下的裁决:

- (a) 第 66(1A)条的英文版内的「prevented」一字, 最适宜以该条文的中文版内「未能」一词的含意去理解。「未能」是指「没有能力办到」的意思, 虽然没有「prevented」一字般严格, 但所需的准则仍较仅仅提出一个托辞的要求为高。原文节录如下:

'20. In my opinion, while a liberal interpretation must be given to the word "prevented" used in s. 66(1A), it should best be understood to bear the meaning of the term "未能" in the Chinese language version of the subsection ... The term means "unable to". The choice of this meaning not only has the advantage of reconciling the versions in the two languages, if any reconciliation is needed, but also provides a less stringent test than the word "prevented". On the other hand, "unable to" imposes a higher threshold than a mere excuse and would appear to give proper effect to the rigour of time limit imposed by a taxation statute ...'

- (b) 纳税人单方面的错误不是「合理因由」。原文节录如下：

'45. ... Any misunderstanding on the part of the appellant that he had to prepare a statement of facts which took him beyond the one month limit must be a unilateral mistake on his part. Such a mistake cannot be properly described as a reasonable cause which prevented him from lodging the notice of appeal within time.'

- (c) 假若有合理因由，而纳税人是由于该合理因由而没有在规定的时间内递交上诉通知，他便符合第 66(1A)条的规定。原文节录如下：

'46. If there is a reasonable cause and because of that reason an appellant does not file the notice of appeal within time, then he has satisfied the requirement of s. 66(1A).'

- (6) 委员会在案例 D9/79, IRBRD, vol 1, 354 中指出，「未能」一词有别于一名纳税人在可以发出通知书的情况下而没有这样做。对行使权利方面或所采取步骤方面疏忽延误或无知，均不是可获批准延期的理由。原文节录如下：

'...The word "prevented", as we see it, is opposed to a situation where an appellant is able to give notice but has failed to do so. In our view, therefore, neither laches nor ignorance of one's rights or of the steps to be taken is a ground upon which an extension may be granted.'

- (7) 委员会在多个案例中先后裁定，不明白上诉程序或粗心过失，并不构成逾期上诉的合理因由。个案例如下：

- (a) 在 D139/00, IRBRD, vol 16, 24 中，有关决定书于 2000 年 5 月 3 日以平邮转递至纳税人地址，纳税人在其于 2000 年 5 月 31 日致税务局的信件中，表示欲提出上诉，评税主任于 2000 年 6 月 8 日致函纳税人，提醒她应向税务上诉委员会提出上诉，委员会于 2000 年 6 月 21 日收到纳税人的上诉通知书，纳税人解释逾期上诉的原因，是她误将上诉通知书发给税务局。委员会裁定，粗心的过失 (careless mistake)，并不构成合理因由令委员会延长提出上诉的期限。裁决原文如下：

'15. ... The Taxpayer admitted that she made a mistake and the delay in lodging the appeal was caused by her mistake in sending the notice of appeal to the IRD instead of to the Clerk to the Board. Thus, the matter for our consideration is

whether the mistake of the Taxpayer which caused the delay amounted to a “reasonable cause”. Since there was evidence that the proper procedure and the address of the Clerk to the Board of Review, for filing a notice of appeal, were given to the Taxpayer, the mistake so made by the Taxpayer could only be one which had been caused by the Taxpayer’s failure to exercise due care when she read the said letter from the Commissioner, thus resulting in the notice of appeal being sent to a wrong party ... we are of the view that a careless mistake cannot possibly constitute “a reasonable cause” which warrants this Board to exercise its discretion to extend time in favour of the Taxpayer.’

- (b) D2/03, IRBRD, vol 18, 301 的纳税人是一位在澳门居住的人士，他于 2002 年 8 月 29 日收到税务局长发出的决定书；税务局于 2002 年 9 月 24 日收到纳税人的信件，要求会面；税务局于 2002 年 9 月 26 日致函纳税人，提醒他须向税务上诉委员会提出上诉，委员会于 2002 年 10 月 11 日收到纳税人的上诉。委员会在驳回纳税人逾期上诉的申请时指出，纳税人既能在 2002 年 9 月 18 日致函税务局，足以显示他虽于澳门居住，但这没有使他「未能」向委员会发出上诉通知书，而纳税人没有清楚阅读随决定书附上的信件，并不构成延长上诉期限的合理因由。原文节录如下：

‘9. *At the material times, the Appellant was a resident in Macau. He made regular trips to Hong Kong. He had a meeting with his accountant in Hong Kong in relation to the determination on 11 September 2002. He had no difficulty in sending his letter of challenge to the Revenue on 18 September 2002. His residence in Macau therefore did not prevent him from sending the requisite notice to this Board.*

10. *We are of the view that the Appellant’s delay was attributable solely to his failure to read properly the letter that accompanied the determination. As indicated by D9/79, that is not a “reasonable cause” for granting any extension. We therefore refuse the extension sought by the Appellant.’*

- (c) 委员会在 D4/03, IRBRD, vol 18, 318 中，有以下的裁决：

‘14.(a)

- (b) 上诉人又辩称她不明白税务局局长连同决定书寄给她载有《税务条例》第66条的信件内容，由于对文件

内容有误解，故才过期提出上诉。我们不接纳这个解释。我们认为有关信件的内容十分清晰、明确和易于理解。税务局局长在信件一开始已清楚告知上诉人他已考虑她的反对和不认同其反对理据，故就有关评税作出决定，其后再引述《税务条例》第66条的条文向上诉人解释她就该决定的上诉权利和须采取的步骤。……

15. 总括来说，我们认为上诉人并非由于疾病、不在香港或其他合理因由而未能按照《税务条例》第66(1)(a)条规定的一个月内提交法定的上诉文件给委员会。因此，根据《税务条例》，我们没有延长上诉人提出上诉期限的权力。因此，我们驳回上诉人提出延长上诉期限的要求。」

- (d) 委员会在 D54/04, IRBRD, vol 19, 499 中，有以下的裁决：

「17. 至于上诉人辩称税务局寄给他们的信函内有关一个月期限的条文没有以特别显眼方式提醒信函的读者一事，我们认为有关信函内容十分清晰、明确和易于理解。而且信函是以挂号方式寄出，应该会令收信人重视信函的内容。……当法例订明时限，纳税人就应加以遵守，不能自以为必然享有宽限期而漠视法例的规定。」

- (e) 委员会在 D19/01, IRBRD, vol 16, 183 中指出，「不在香港」并非必然获得延长法定上诉期限的因素，纳税人必须证明他由于不在香港而未能按照法定上诉期限发出上诉通知。原文如下：

‘Absence from Hong Kong does not confer an automatic right for extension of time. It is for the Taxpayer to satisfy us that he was so prevented from giving the requisite notice’

- (f) 委员会在 D41/07, (2007-08) IRBRD, vol 22, 1023 中指出，纳税人无论居住在香港或境外，应同样重视处理自己的税务事宜。而纳税人在收到决定书后，可谘询税务代表的意见，也可以电话、传真或电子邮件等方式，向委员会书记查询，并应在指定的 1 个月时间内，把上诉通知书及一切指定的文件送达委员会书记；而且事实上，在随决定书附上的信件已清楚列出税例第 66 条的全文。原文如下：

‘ 19 *The Taxpayer should have attended to her tax matter with the same attention whether she was residing inside or outside of Hong Kong.*

20. *Soonest upon receipt of the Determination, she could have consulted her tax adviser. She could have also enquired the Clerk to the Board by telephone, facsimile or email. She should have sent in her notice of appeal with all specified accompanying documents to reach the Board within the one month time limit. Indeed, the Determination was dispatched to the Taxpayer under cover of a detailed note explaining how to apply for an appeal with a full reprint of the relevant Section 66 of the IRO. The Taxpayer however let time overrun in her case for no reason at all. The Taxpayer has herself to blame for her late appeal. In the circumstance, we refuse to extend time and dismiss her appeal.’*

6. 从税务局代表提供的文件，本委员会接纳相关基本事实如下：

- (1) 2010年7月29日，署理税务局副局长就上诉人对2008/09课税年度物业税评税提出反对作出决定，在寄给上诉人的函件内，列明及解释上诉的程序和期限，包括：
 - (a) 税务上诉委员会是独立裁决机构；
 - (b) 上诉人或其授权代表必须在决定书送交上诉人一个月内，向上诉委员会提出上诉；
 - (c) 上诉通知书须以书面提出，并附有上诉理由陈述书及评税决定书；及
 - (d) 上诉委员会的地址。
- (2) 同日，即2010年7月29日，税务局将决定书以挂号方式邮寄到上诉人于A国家的地址给上诉人。
- (3) 2010年8月4日，有关决定函件妥为签收。
- (4) 2010年8月30日，税务局收到上诉人发出，日期为2010年8月28日的信件（下称「信件甲」）。
- (5) 2010年9月3日，评税主任分别电邮及致函上诉人，解释他须按税例第66条的规定，向上诉委员会提出上诉，程序应参照署理税务局

副局长在 2010 年 7 月 29 日发给他的函件。

- (6) 上诉委员会收到日期为 2010 年 9 月 6 日的上诉通知书、决定书副本及一封日期为 2010 年 8 月 28 日的信件，其中前者的内容与信件甲相同，但致函对象由「税务局上诉部」改为「税务局上诉委员会」。
- (7) 根据入境事务处的记录，上诉人在 2010 年 7 月 29 日，即决定书发出日期，至 2010 年 9 月 30 日期间，出入香港的记录如下：

<u>抵港日期</u>	<u>离港日期</u>	<u>天数</u>
20-8-2010	29-8-2010	10
1-9-2010	2-9-2010	2

共12天。

7. 上诉人在上述上诉通知书上解释声称，因信件甲被税务局上诉组收取，并传到薪俸税组，所以上诉通知书未能直达委员会。另外，上诉人在日期为 2010 年 9 月 9 日的信件，就逾期上诉作出以下辩解：

- (1) 阐释「一个月限期」法律定义，根据「Law of Contract」合约法之「Verbal Instruction」，所有「限期」以该信件投入「邮筒」或「邮箱」时间起计算。他在 2010 年 8 月 28 日(星期六)把信件甲投入邮箱寄出，税务局在 8 月 30 日收取。故此没有逾期上诉。
- (2) 他在 2010 年 8 月 26 日，即在一个月限期之内，亲自到申诉专员公署投诉本个案，倘若委员会以逾期为由拒绝他的上诉，他将向申诉专员公署办理上诉事宜。

8. 上诉人在作供及回应提问中确定，他是某专业学会会员，于相关时候，居住于 A 国家，修读相关专业的硕士课程。另外，他亦作出以下声称：

- (1) 收到决定书及信函后，他拟提出上诉，所以亲身回港，并居于 B 地区，且聘用律师，亦曾向律政师查询，于取得意见后，在香港拟定上诉通知书。
- (2) 然而，他只带备决定书，却没有带同信函，虽依稀记得上诉委员会在金钟力宝中心，但不能确定座数和楼层，所以于限期内把上诉通知书寄往税务局大楼至税务局上诉组，信封面并注明转交至委员会。
- (3) 上诉人在收到上诉组回复后 7 天内补寄至委员会。
- (4) 由于上诉人认为税务局职员在处理他的个案中有不公，故于回港期

间，他亲身到位于上环信德中心的申诉专员公署投诉。

- (5) 当被问及有否尝试查询委员会的地址时，上诉人表示曾致电 1083，但未获回复地址。此外，他一再声称，认为税务局与委员会关系密切，每日应有信差往来，税务局应有能力代其把上诉文件转交委员会。
- (6) 当税务局局长代表表示是上诉人在程序上处理失当，上诉人坚决表示不同意。
- (7) 关于引用合约法，上诉人未能进一步提供佐证，说明为何合约法的原则适用于税务个案，只声称是普通法原则，在所有法律书籍应有提及。

9. 在听取双方陈词，考虑上诉人口头供词及双方已提交的证供，与及参照前述案例后，本委员会对案情分析如下。

10. 本委员会根据 D3/91 及 D2/04 认为，本案有关决定书于 2010 年 8 月 4 日获签收确认送达上诉人的地址，《税务条例》第 66(1)(a) 条规定的上诉期限，由 2010 年 8 月 5 日起开始，至 2010 年 9 月 4 日为止。

11. 本委员会亦根据 D41/05 认为，上诉通知书须向委员会发出，是以送达委员会书记办事处为准，上诉人在 2010 年 9 月 14 日才将上诉通知书送达委员会书记办事处，明显逾期。

12. 上诉人辩称以合约法的原则，他在 8 月 28 日已把信件甲投入邮箱，本委员会不能接纳此辩解。本委员会不认为合约法的法则笼统地适用于《税务条例》的条文上，另一方面，解释税务法例有关条文的案例不胜枚举，并已明显勾勒出适用的法律原则，可作依循。而事实上，税务条例有关条文明示，上诉人须向委员会发出上诉通知。信件甲并非以委员会为收件人，亦未有及时送达委员会书记办事处，不能被视作有效的上诉通知书。

13. 本委员会不认为应该行使《税务条例》第 66(1A) 条的权力，延长上诉期限。上诉人没有提出以疾病为理由。虽然上诉人居于 A 国家，但上诉人在有关期限内，特别在 8 月下旬及 9 月初，共 12 天身在香港，他的供词亦确认他因拟上诉而回港，做好谘询和准备，而且在期内致函税务局及申诉专员公署，足见他并不因身不在香港而未能在期限内向委员会发出上诉通知。根据 Chow Kwong Fai, Edward v CIR，上诉人不能依仗不在香港为由而得延长有关时限。

14. 本委员会亦不认为上诉人是由于其他合理因由而未能在期限内向委员会发出上诉通知。上诉人首先辩称没有带备税务局随决定书发出的信函，即若如是，这是上诉人自己粗心的过失。上诉人又声称他虽隐约记得委员会书记办事处在金钟

力宝中心，但因记不起座数和楼层，故没有把信件甲投寄至委员会。然而，他却能亲身到位处上环的申诉专员公署，但未有进一步查询委员会的地址，其中取舍，实在令人莫名其妙。

15. 上诉人亦辩称，虽然信件甲是送往税务局上诉组，但信封面已注明转交上诉委员会。本委员会未有任何佐证判断是否属实，即若上诉人的供词被接纳，本委员会认为，他基于自己认为委员会与税务局之间关系密切，从而想当然地依赖税务局转交上诉文件，只是上诉人一厢情愿的误解，不切实际，亦漠视自己应负的责任，所以并没有任何合理理由令他未能在期限内发出上诉通知。

16. 综上所述，上诉人逾期上诉，乃咎由自取，与人无尤。由于没有适用基础让本委员会行使《税务条例》第 66(1A)条赋予的权力，本委员会不能接纳上诉人逾期上诉的申请。

17. 本个案及裁决至此本可告一段落，但本委员会选择在假定允许上诉人逾期上诉的前提下，就本案实体上诉进行聆讯及作出以下裁决。

实体上诉

18. 经聆听上诉人的陈词与及供词，同时参照其他已提呈的文件，除个别明显手民之误外，本委员会不认为上诉人对税务局副局长的决定书内所载的决定所据事实，提出任何实质争议。本委员会裁定与本案的有关事实如下：

- (1) 上诉人是地址 C (下称该物业) 的业主，他拥有该物业的全部业权。
- (2) 上诉人在他的 2008/09 课税年度个别人士报税表内，申报出租该物业的详情如下：

(a)	出租期间：	1-4-2008 – 20-1-2009 27-2-2009 – 31-3-2009
(b)	出租收入：	40,200.00元
(c)	扣除额：	
	业主缴交的差饷	600.00元
	不能追回的租金	<u>6,732.50元</u>
(d)	应评税值 [(b)-(c)]	<u>32,867.50元</u>

- (3) 上诉人选择以个人入息课税方法计算 2008/09 课税年度的税款，并就出租该物业申索扣除利息支出 3,637 元。
- (4) 上述不能追回租金一项，包括租金 6,550 元及租客所欠石油气费 182.50 元。

(2011-12) VOLUME 26 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (5) 根据入境事务处提供上诉人及其妻子的出入境纪录显示，上诉人妻子自 2005 年 1 月 31 日离港后，没有到访香港，而上诉人于 2007/08 至 2009/10 课税年度在香港逗留的天数如下：

课税年度	留港天数
2007/08	1
2008/09	38
2009/10	0

- (6) 评税主任向上诉人发出下列 2008/09 课税年度物业税评税：

	元
应评税值（出租收入减可扣除项目）	40,200
减：20%作为修葺及支出方面的法定免税额	<u>(8,040)</u>
应评税净值	32,160 =====
应缴税款	<u>4,824</u>
评税主任附注：	
1. 申索的差饷已获宽免，所以不获扣减。	
2. 由于你不符合资格，所以本局不会以个人入息课税为你评税。	

- (7) 经上诉人反对后，评税主任信纳上诉人不能追讨的租金，所以建议修订 2008/09 课税年度物业税评税如下：

	元
出租收入	40,200
减：不能追回的租金	<u>(6,550)</u>
应评税值	33,650
减：20%作为修葺及支出方面的法定免税额	<u>(6,730)</u>
应评税净值	26,920 =====
应缴税款	<u>4,038</u>

- (8) 署理税务局副局长的决定书同意按上述第 18(7)段的修订评税，但驳回有关差饷、利息支出及租客所欠石油气费的扣除。

19. 有关适用法例条文如下：

- (1) 《税务条例》第 5 条：

「(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条获确定的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)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。」

(2) 《税务条例》第 68(4)条：

「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。」

20. 根据委员会案例 D17/02, IRBRD, vol 17, 480, 委员会认为《税务条例》第 5 及 5B 条的条文相当清楚，在计算纳税人的物业税时，纳税人只有权自有关物业所收取的租金中扣除两项金额，第一项扣除是有关物业的差饷，第二项扣除是扣除差饷后的租金的 20%法定免税额，纳税人在计算其物业税时无权享有其他扣除。原文节录如下：

10. We are of the view that these statutory provisions are clear. In computing her liability for property tax, the Appellant is only entitled to deduct two items from the rents which she received in respect of Shop 1 and Shop 2. The first item of deduction is the rates in respect of those premises. The second item of deduction is the statutory allowance at 20% of the rent after deduction of the rates. She is not entitled to any other deduction in computing her liability.'

21. 委员会案例 D20/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 442 亦应用 D17/02 及其他案例，并作出以下说明：

「17. 《税例》第5(1A)条规(a)款订明差饷是可获扣除的项目。而第5(1A)条(b)款只容许在计算有关物业的应评税净值时，可从该物业的应评税值减去由业主所缴付的差饷，再扣减余额的20%作为修葺及支出

方面的法定免税额，《税例》不容许在法定免税额外的其他扣除。案例D17/02……指出《税务条例》第5(1A)条的制定，已考虑到物业拥有者在出租物业时必需承担的开支，包括差饷、维修费及其他支出如管理费及冷气费等，所以条例列明，给予物业拥有一项作修葺及支出方面的法定免税额。不论物业拥有者的实际支出金额，该法定免税额是以扣差饷后的租金收入的20%划一计算。」

22. 上诉人于信件甲中提出的反对理由，指因根据屋宇署及民政署指示，该物业所在屋苑须即时作大规模维修，上诉人在该税务年度，所收之全部租金少于支付大额维修费，并亏损高达所收租金 45%以上。上诉人并提出，法律上有分法例及 Code of Practice 两类，制定法律时，法例是固定、不变及绝对；但 Code of Practice 则不同，有很多事情不可能固定数字，亦经常会改变的，故成立 Code of Practice 之法规云云。上诉人并重申其实际支出大厦维修费是评税值之 156%，故应以实际支出扣除，以公平公正处理。上诉人认为，税例列明大厦维修费可以扣减，但若每个物业都要业主提交单据，评税主任会费时失事，故草拟法例以大约是扣减 20%为维修费，以方便评税工作，虽足以涵盖 95%之物业，但若维修费大额至超过收入之 156%，就应由纳税人提供实际单据，证明其实际支出，应有渠道作额外处理。上诉人更引用本港近十年间屡次出现大厦结构损坏及老化，须加紧大厦维修为由，指责税务局没有合力减少大厦失修，危害市民，要业主不计实际支出而征收大笔物业税，是没有良心，并指税务局利用原为方便评税工作的法例条文，蓄意逼使业主不作大厦维修，是大厦失修最大危害者，额外处理其个案应不困难。

23. 至于前述署理税务局副局长的决定书驳回有关差饷、利息支出及租客所欠石油气费的扣除各方面，上诉人并没有任何提述。本委员会认为，在如此情况下，无需再予该等项目任何考虑。

24. 至于在计算本个案课税年度，即 2008/09 年度应评税净值时，是否应从该物业的租金收入中，扣除上诉人申索的维修费，本委员会认为不应该。本委员会审视过呈堂的文件证供，同意税务局局长代表的陈词所指，上诉人争议的维修费，有关支出的法律责任在 2008/09 课税年度并未产生。上诉人所提的上诉原因，与本案涉及的课税年度并无关联，对他的上诉没有丝毫帮助。

25. 2008/09 课税年度的物业税评税通知书内，虽同时包括 2009/10 课税年度暂缴税缴纳通知书，然而根据呈堂文件，2009/10 课税年度的物业税评税通知书已于 2010 年 7 月 22 日发出，《税务条例》内已有条文列明纳税人可以运用的反对程序及有关时限等。所以，就先前的暂缴税缴纳通知书，本委员会认为无需处理。至于 2009/10 课税年度的评税通知书，按《税务条例》规定，未属本委员会职权范畴，未能处理。

26. 有关大厦维修费的扣除，虽不属本案范围之内，但本委员会为完整性，略作回应如下。

27. 本委员会认为《税务条例》第 5 及 5B 条的条文相当清楚，并已多次经委员会阐释，在税务局局长代表的陈词中，除了先前提述的 D17/02 及 D20/08 外，亦有援引其他案例，包括 D32/87, IRBRD, vol 2, 412, D71/02, IRBRD, vol 17, 943，说明该法例条文中的 20%法定免税额，不能由实际支出替代，因为立法当局按其识见，订明有关比率，其中已包括纳税人可能要支付的任何大厦维修费，甚至超过其租金收入的 20%，然而，另一方面，法例条文亦容许，即使业主在某些课税年度，根本无须支付任何修葺费或招致的款额低于法定比率，却仍获法定免税额的扣除。

28. 上诉人并没有为其所提的 Code of Practice 作任何进一步的申述或阐释，亦没有提出任何证据显示其存在及曾被税务局再类似个案执行。即若有上诉人所提的 Code of Practice，本委员会对其是否适用于如此清晰的《税务条例》条文，深表怀疑。

29. 本委员会认为上诉人处理本个案，粗枝大叶，应该遵守的时限没有遵守，应该询问的没有询问，应该处理的论点没有处理，却选择先花时间去投诉，举出不涉及上诉个案有关的课税年度的论点和论据，在枝节上作无谓的纠缠。事实上，本个案原定于 2011 年 1 月 6 日聆讯，上诉人在 2010 年 11 月 18 日收到委员会书记有关聆讯日期的电邮通知，4 天后才回复，因需要于 A 国家当地上课，要求延期至 2011 年 4 月 26 日至 5 月 9 日期间。2011 年 3 月初确定聆讯日期后，委员会书记于 3 月 30 日收到上诉人一封日期为 1 月 21 日的传真，一方面要求聆讯日期于 4 月 24 日至 5 月 11 日之间，另一方面向委员会申请补贴其部份舟车费。基于上述原因，本委员会认为或可据《税务条例》第 68(9)条向上诉人收取讼费，故于聆讯后期亦邀请双方就此陈词。税务局局长代表不反对颁布讼费命令，上诉人对误将另一课税年度的大额维修支出，成为本个案的上诉理由，承认疏忽处理。

30. 本委员会期后考虑到上诉人由 A 国家回港出席聆讯，包括机票及住宿已构成若干支出，故决定不颁下《税务条例》第 68(9)条的讼费命令。

总结

31. 经详细考虑所有证据、供词和双方的陈词，与及基于上文的分析，委员会认为：上诉人逾期上诉，本委员会不同意援引有关条文批准上诉人延期上诉；即若上述裁决有误，实体上上诉人未能证明上述第 18(7)段的修订评税不正确或过多。

32. 故此，本委员会裁定上诉人败诉，并确定第 18(7)段的修订评税。