

**Case No. D23/11**

**Property tax** – net assessable value – sections 5, 5B and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance ('IRO'). [Decision in Chinese]

Panel: Albert T da Rosa, Jr (chairman), Chan Yue Chow and Kong Chi How Johnson.

Date of hearing: 22 August 2011.

Date of decision: 12 September 2011.

The Appellant objected to the property tax assessments in the years of assessment 2007/08 to 2008/09. The Appellant claimed that the net assessable value in the assessments was excessive. The terms of the relevant leases provided that the management fee and air conditioning fee were to be paid by the Appellant. The Appellant claimed that the rental income from the relevant properties should only be taken as the assessable value after deduction of the management fee and air conditioning fee.

**Held:**

1. Section 5B(2) of the IRO provides that the 'assessable value' shall be the consideration for the right of use of the relevant property, and section 5B(6) provides that 'consideration' includes any consideration payable in respect of the provision of any services or benefits connected with or related to the right of use. According to the requirements of these two provisions, the 'assessable value' includes the consideration paid by the tenant to the property owner in respect of the right to use the property and the provisions of services or benefits in respect of the property.
2. Accordingly, the amount paid by the tenant for enjoyment of the management and air-conditioning services falls within the definition of 'consideration' under section 5B(6) of the IRO, and shall be included in the 'assessable value'.
3. In calculating the 'net assessable value', section 5(1A)(b) of the IRO only allows for deduction of rates paid by the property owner from the 'assessable value', and a further deduction of 20% of the remaining assessable value as the statutory allowance for repairs and outgoings. The IRO does not allow any other deductions than the statutory allowance. It was pointed out in both D17/02 and D71/02 that in enacting section 5(1A) of the IRO, it had been taken into account the outgoings that the property owner would have to incur

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

in leasing out the property including rates, repairs and other expenses such as management fee and air-conditioning fee. Therefore, the IRO provides for a statutory allowance for repairs and outgoings to the property owner. Whatever the actual amount incurred by the property owner is, the statutory allowance is calculated at the uniform rate of 20% of the rental income after deduction of rates.

4. The appeal, which was pursued at the insistence of the Appellant, who knew already that his contention had been rejected earlier in his own cases D20/08 and D44/08, is a waste of the time and resources of the Board of Review and the Inland Revenue Department.

**Appeal dismissed and costs order in the amount of \$4,000 imposed.**

Cases referred to:

D20/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 442  
D44/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 893  
D17/02, IRBRD, vol 17, 480  
D71/02, IRBRD, vol 17, 943

Taxpayer in person.

Chan Man On, Wong Pui Ki and Ng Lai Ying for the Commissioner of Inland Revenue.

案件编号 D23/11

物业税 — 应评税净值 — 《税务条例》（下称「《税例》」）第5、5B及68(4)条

委员会：Albert T da Rosa, Jr（主席）、陈雨舟及江智蛟

聆讯日期：2011年8月22日

裁决日期：2011年9月12日

上诉人反对税务局向他作出的 2007/08 至 2008/09 课税年度物业税评税。上诉人声称该评税的应评税净值过高。有关租约的条款列明管理费及冷气费由上诉人负责支付。上诉人声称从有关物业所收取的租金应扣除管理费及冷气费后才算是「应评税值」。

裁决：

1. 《税例》第5B(2)条订明「应评税值」是就有关物业的使用权而须付出的代价，而《税例》第5B(6)条订明「代价」包括在提供与该使用权有关连的服务或利益方面须付出的任何代价。根据这两条条例的规定，「应评税值」包括物业拥有人就有关物业使用权及就该物业提供关连的服务或收益而向租客收取的代价。
2. 因此，租客就享用物业管理及冷气服务而支付的金额，属《税例》第5B(6)条界定的「代价」，须被计入「应评税值」。
3. 《税例》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它扣除。D17/02及D71/02均指出《税例》第5(1A)条的制定，已考虑到物业拥有者在出租物业时必须承担的开支，包括差饷、维修费及其它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为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除差饷后的租金收入的20%划一计算。
4. 上诉人明知他的论点已在他本人早前的D20/08和D44/08案中被否决仍然坚持进行本上诉，实属浪费税务上诉委员会及税局资源。

## 上诉驳回及判处港币4,000元的讼费命令。

参考案例：

D20/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 442

D44/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 893

D17/02, IRBRD, vol 17, 480

D71/02, IRBRD, vol 17, 943

纳税人亲自出席聆讯。

陈敏安、黄佩琪及吴丽英代表税务局局长出席聆讯。

## 决定书：

### 引言

1. 上诉人反对税务局向他作出的 2007/08 至 2008/09 课税年度物业税评税。上诉人声称该评税的应评税净值过高。
2. 税务局副局长于 2011 年 1 月 12 日发出决定书（下称「该决定书」），认为上诉人就 2007/08 至 2008/09 课税年度应评税净值为 646,048 元及 692,368 元。
3. 该决定书涉及上诉人所拥有的两个物业：
  - 3.1. 地址 A（物业 A）商铺 C、商铺 D 及
  - 3.2. 地址 B（物业 B）商铺 E、商铺 F 及商铺 G
4. 在上诉聆讯时，上诉人 —
  - 4.1. 同意该决定书第(1)至(11)段之内容（详情见附录一）
  - 4.2. 选择不在宣誓后作供而只作法律观点陈述。
5. 我们接纳该决定书第(1)至(11)段内容为事实。
6. 我们从双方呈交的文件中得悉的事实作出裁决。

## 委员会聆讯要决定的问题

7. 上诉人在其上诉理由陈述书提出以下论点：
- 7.1. 「决定理由第(3)点说根据案例 D20/08 & D44/08 不接纳本人的反对，我相信其它人的理据和本人的理据有别，如理据不同，不宜用来作案例。」
- 7.2. 「决定理由第(4)点说应评税值包括租客享用管理服务而付的金额，我的意见是租客所享用的服务并非由本人提供而是由管理公司提供，在也都唔包的情况下，租客直接将管理费交给管理公司，在全包的情况下，租客是透过业主将管理费交给管理公司，实际情况是管理费并非付给业主，亦非为业主利益而付出，业主只作为中间人，为租客与管理公司提供代收代支服务，并无从中获取利益。」
- 7.3. 「决定理由第(5)点说税例第 5(1A)条订明只有由业主支付的差饷&其后的 20%作维修及支出费用可扣除。我认为这条例只适用于计算应评税净值而非应评税值，如应评税值搞错，评税结果便出错，所以应先按第 5B 条正确订出应评税值。从前差饷估值相同，评税值便相同。」

## 有关条文

8. 有关的《税务条例》(下称「《税例》」)为第 5、5B 及 68(4)条。
9. 《税例》第 5 条规定如下：
- 「(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)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。」

10. 《税例》第 5B 条规定如下：

「(1) 本条适用于 1983 年 4 月 1 日或其后开始的任何课税年度。...

(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。

...

(6) 在本条中，“代价”(consideration)包括在提供与该使用权有关连的服务或利益方面须付出的任何代价。」

11. 《税例》第 68(4)条列明：

「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。」

## 个案的实况

12. 从双方呈交的文件中我们注意以下事实：

12.1. 物业 A 商铺 C 及商铺 D 于 2007/08 及 2008/09 课税年度期间的四份租约（即租约一至租约四）均由施文律师行拟定。其中一

(a) 租约一、二、三及四第 5(b)段订明租客负责缴付水、电、煤气等杂费，但差饷、地租、管理费、冷气费及物业税除外，有关条文如下：

‘The Tenant hereby agrees with the Landlord as follows:-

...

(b) To pay all taxes assessments charges impositions and water electricity and gas charges and all other outgoings in respect of the said premises (rates, Government rent, management fee, air-conditioning charges and property tax excepted).’

(b) 租约一、二、三及四第 6(b)段订明业主（即上诉人）负责缴付地租、差饷、管理费、冷气费及物业税，有关条文如下：

‘The Landlord hereby agrees with the Tenant as follows:-

...

- (b) To pay the Government rent, rates, management fee, air-conditioning charges and property tax in respect of the said premises.'

12.2. 物业 B 商铺 E、商铺 F 及商铺 G 于 2007/08 及 2008/09 课税年度期间的五份租约（即租约五至租约九）是由市面购买的中文租约更改而成。其中—

- (a) 租约五（出租商铺 E）第六段填上以下资料：

「该楼之物业税由(业主)支付，差饷，地税均由(业主)支付，管理费... 由(业主)支付。地租由(业主)支付。」

- (b) 租约六、七及八（出租商铺 F）第六段填上以下资料：

「该楼之物业税由(业主)支付，差饷，地税均由(业主)支付，管理费...由(业主)支付。地租由(业主)支付。」

- (c) 租约九（出租商铺 G）第六段填上以下资料：

「该楼之物业税由(业主)支付，差饷，地税均由(业主)支付，管理费...由(业主)支付。地租由(业主)支付。」

注：括号内文字是手写填上的部份，物业 B 的业主是上诉人。

## 分析

13. 在税务上诉委员会案例 D20/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 442 一案中，纳税人声称应评税净值过高，理由是税务局没有从租金内扣减所有开支而得出「净租金」，才计算应评税净值。纳税人认为在计算应评税值时，应将「毛租金」、「名义租金」或「总租金」减去业主代租客支付的差饷、管理费及冷气费而得出「净租金」，再扣除 20% 免税额后才计税。委员会不同意纳税人的声称，并指有关的租约清楚订明有关物业是以每月指定租金款额租给租客，完全没有提及有部份支出原本是租客支付的，但改由业主代付。委员会根据《税例》第 5(1A)条及案例 D17/02, IRBRD, vol 17, 480 及 D71/02, IRBRD, vol 17, 943，判纳税人可获得扣除由他所缴付的差饷及法定免税额以计算应评税净值，而他再无权享有其它方面的扣除。

14. 上文第13段所提述的纳税人不同意委员会的裁决，并要求委员会向高等法院原讼庭呈述案件。在驳回申请人的呈述案件申请的决定书中 D44/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 893，委员会指《税例》第 5B(2)及 5B(6)条清楚规定「应评税值」是物业拥有人就有关物业使用权及就该物业提供关连的服务或收益而向租客收取的代

价。纳税人声称「应评税值」只包括就有关物业使用权而向租客收取的代价，因而应从名义租金扣除租客享有的管理服务所付的费用。委员会认为申请人的上述主张不符合有关《税例》的规定。

15. 我们接纳答辩人代表在书面陈词之下述观点：

- 15.1. 物业税的征收是受《税例》第5条规管。《税例》第5(1)条清楚规定须向每个拥有座落在香港任何地区的物业拥有人，征收物业税，物业税须按该物业的应评税净值，以标准税率计算。根据《税例》第5(1A)条，「应评税净值」指物业获确定的「应评税值」减去该物业拥有人已缴付的差饷及一项法定的免税额，而《税例》第5B条是适用于确定在1983年4月1日或之后的应评税值。因此，税务局必须按照该条例计算本个案的应评税值。
- 15.2. 上诉人指税务局错误计算物业A及物业B的应评税值，他认为应评税值不包括由业主「代收代支」的管理费（见上文第7.2段）。
- 15.3. 在本个案中，所有租约均清楚订明物业是以每月指定的租金款额租予租客，并没有提及当中有任何「代收代支」的款项。此外，有关租约的条款列明管理费及冷气费由上诉人负责支付（见上文第12段），因此，管理费和冷气费并非由上诉人代租客支付的款项。
- 15.4. 税务上诉委员会在 D20/08 曾考虑及驳回本案上诉人所提出的「代收代支」管理费及冷气费的论据。请参阅税务局副局长决定书第(4)(a)至(c)项事实（附录一）及上文第13段。
- 15.5. 《税例》第5B(2)条订明「应评税值」是就有关物业的使用权而须付出的代价，而《税例》第5B(6)条订明「代价」包括在提供与该使用权有关连的服务或利益方面须付出的任何代价。根据这两条条例的规定，「应评税值」包括物业拥有人就有关物业使用权及就该物业提供关连的服务或收益而向租客收取的代价（注：税务上诉委员会在 D44/08 已确认此点，请参阅上文第14段）。因此，租客就享用物业管理及冷气服务而支付的金额，属《税例》第5B(6)条界定的「代价」，须被计入「应评税值」。上诉人主张从物业A及物业B所收取的租金扣除管理费及冷气费以计算「应评税值」明显不符合上述《税例》的规定，我们不接纳上诉人的观点。
- 15.6. 上诉人曾提及管理费并非是为业主的利益而付出的（请参阅上文第7.2段）。然而，上诉人在有关期间为物业A及物业B的业主，而根据有关租约的条款，上诉人在租约生效期间负责支付物业A及物业B的管理费（见上文第12.1及12.2段），明显地，支付物业A及物业B的管理费的责任在上诉人一方。若果如上诉人所述从物业A

及物业 B 所收取的租金包括租客所付的管理费，该等付给业主上诉人的款项亦是为上诉人的利益而付的，原因是上诉人就他本人须承担的开支获得补偿。

15.7. 无论如何，《税例》第 5B(2)条订明「代价」是指在有关年度内付给物业拥有人的金钱或金钱等值。此外，税务上诉委员会亦曾在 D71/02 中确认「应评税值」乃业主从其物业以租金方式所得的收入总额。故此，上诉人按租约一至九所收取的租金，须全数被计入物业 A 及物业 B 的应评税值。

15.8. 《税例》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它扣除。D17/02 及 D71/02 均指出《税例》第 5(1A)条的制定，已考虑到物业拥有人在出租物业时必须承担的开支，包括差饷、维修费及其它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为修葺及支出方面的法定免税额。不论物业拥有人的实际支出金额，该法定免税额是以扣除差饷后的租金收入的 20%划一计算。正如在上诉人的个案中，虽然他声称分别在 2007/08 及 2008/09 课税年度支付了管理费及冷气费合共 54,975 元 (23,955 元 + 31,020 元) 及 55,848 元 (24,828 元 + 31,020 元) (请参阅附录一第(5)(d)项事实)，他在该两个课税年度仍分别可获得 20% 法定免税额共 161,512 元及 173,093 元的扣除 (请参阅附录一第(11)(a)及(b)项事实)。

16. 基于上述原因，我们认为上诉人没有履行举证责任，以证明税务局副局长于 2011 年 1 月 12 日发出决定书，认为上诉人应就 2007/08 至 2008/09 课税年度应评税净值 646,048 元及 692,368 元的评税为不正确。

## 讼费

17. 上文第 13 段及 14 段所提述个案中的纳税人正是本案中的上诉人。上诉人在本案中主张的法律观点在该两个案例中已经被清楚否决。

18. 可是上诉人仍然在其上诉理由陈述书反驳该决定书时提出该两个案例，指「… 其它人的理据和本人的理据有别…」(见上文第 13 段)，实属误导。当被问到所谓「其它人的理据」所指的是什么时，他砌词解释为所指的是 D17/02 的个案。事实上他的上诉理由陈述书所反驳的该决定书，根本未有提及税务上诉委员会其它案例。

19. 上诉人更坚持上文第13段及14段所提述个案中未有对《税例》第 5B(2)条解释及处理他在本上诉所提的论点。事实上税务上诉委员会案例 D44/08 第 12 段清楚说出：

「12. 就申请人在第 8(c)段提出的质疑，《税务条例》第 5B(2)及 5B(6)很清楚规定应评税值是物业拥有人就有关物业使用权及就该物业提供关连的服务或收益而向租客收取的代价。另一方面，申请人却主张『应评税值』只是就有关物业的使用权而向租客收取的代价。因此应从所谓名义租金扣除『租客享用的厕纸，视液，水，电，冷气，清洁，保安等（合称管理费）』所付的费用。委员会认为申请人的上述主张很明显地不符合《税务条例》的规定，因此申请人的第 8(c)段的质疑，并不构成可争辩的法律问题。」

20. 考虑有关情况，我们认为上诉人明知他的论点已在他本人早前的上诉案中（见上文第13段及14段）被否决仍然坚持进行本上诉，实属浪费委员会及税局资源。我们必须命令上诉人缴付委员会的讼费。

### 案件处置

21. 我们驳回上诉及维持税务局副局长于 2011 年 1 月 12 日发出决定书，认为上诉人应就 2007/08 至 2008/09 课税年度应评税净值 646,048 元及 692,368 元的决定。

22. 我们认为本案浪费委员会及税局资源，对奉公守法的纳税人不公平。我们命令上诉人缴付 4,000 元作为委员会的讼费，该笔款项须加在经我们决定之 2007/08 至 2008/09 课税年度税款一并追讨。

附录一

## 税务局副局长决定书

- (1) 上诉人反对税务局向他作出的2007/08及2008/09课税年度物业税评税。上诉人声称该等评税不正确。
- (2) 上诉人是以下物业的唯一拥有人：
- (a) 地址A（物业A）商铺C及商铺D；及
- (b) 地址B（物业B）商铺E、商铺F及商铺G。
- (3) 上诉人在2005至2008年期间分别就物业A及物业B签订以下租约：
- (a) 物业A

	商铺C		商铺D	
	租约一	租约二	租约三	租约四
租约日期	4-3-2006	7-3-2008	24-1-2006	5-2-2008
租客姓名	租客H	租客H	租客J	租客H
租用期限	08-03-2006– 07-03-2008	08-03-2008– 07-03-2010	01-02-2006– 31-01-2008	01-02-2008– 31-01-2010
每月租金款额	30,000元	31,500元 <sup>1</sup>	30,000元	31,500元 <sup>2</sup>
负责支付差饷及管理费	上诉人	上诉人	上诉人	上诉人

<sup>1</sup> 由2009年3月8日起之次年，租金订为每月33,000元

<sup>2</sup> 由2009年2月1日起之次年，租金订为每月33,000元

- (b) 物业B

	商铺E	商铺F			商铺G
	租约五	租约六	租约七	租约八	租约九
租约日期	13-2-2007	1-8-2005	9-10-2007	18-10-2008	11-8-2008
租客姓名	租客K	租客L	租客M	租客M	租客N
租用期限	22-02-2007– 21-02-2008	01-09-2005– 31-08-2007	27-10-2007– 26-10-2008	27-10-2008– 26-10-2009	01-09-2008– 31-08-2009
每月租金款额	3,600元	5,800元 <sup>1</sup>	6,600元	6,600元	5,500元
负责支付差饷及管理费	上诉人	上诉人	上诉人	上诉人	上诉人

<sup>1</sup> 由2006年9月1日起之次年，租金订为每月6,000元。

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

- (4) (a) 税务局就上诉人出租物业A及物业B向他发出2005/06课税年度物业税评税。上诉人反对该评税，他认为在计算物业税时，应先从租金内减除一切开支而得出净租金，然后才计算应评税净值。
- (b) 税务局副局长于2007年10月30日发出决定书，决定在计算物业A及物业B的应评税净值时，可扣减上诉人缴付的差饷，但不可扣除上诉人申索的管理费及冷气费。
- (c) 上诉人就税务局副局长的决定向税务上诉委员会（以下简称「委员会」）提出上诉。委员会于2008年8月18日驳回上诉人的上诉（D20/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 442），当中委员会裁决上诉人声称缴付的管理费及冷气费为「代收代支」项目是不成立的。
- (d) 上诉人反对委员会的裁决，并要求委员会向高等法院原讼庭呈述案件。上诉人主张「应评税值」只是就有关物业的使用权而向租客收取的代价，因此应从所谓名义租金扣除管理费。委员会指上诉人的观点是错误的，评税及征收税款应按《税务条例》（以下简称《税例》）规定进行，而上诉人上述的主张与《税例》的规定明显不符，因此，委员会于2008年12月29日驳回上诉人的呈述案件申请（D44/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 893）。
- (5) 上诉人在2007/08及2008/09课税年度个别人士报税表中就出租物业A及物业B申报下列资料：

	物业地点	2007/08		2008/09	
		物业A	物业B	物业A	物业B
(a)	出租期间	01-04-2007– 31-03-2008	01-04-2007– 31-03-2008	01-04-2008– 31-03-2009	见注2
(b)	出租收入	724,161元	103,664元	756,000元	117,700元
(c)	扣除额： 缴交的差饷	17,400元	965元 <sup>1</sup>	12,400元	—
(d)	管理费及 冷气费	23,955元	31,020元	24,828元	31,020元
(e)	应评税值	682,806元	71,679元	718,772元	86,680元
(f)	所有出租物业 的应评税总值	754,485元		805,452元	

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

- <sup>1</sup> 物业B商铺G在2007/08课税年度由上诉人自用，该铺所占面积比例为物业B的28.5%。

差饷款额 = 1,350元 - 385元 (即减去属上诉人自用部份的差饷款额 = 1,350元 x 28.5%)

- <sup>2</sup> 商铺E 2008年4月至2008年5月：空置  
2008年6月至2009年3月：自用

商铺F 2008年4月1日至2009年3月31日：出租 (每月租金6,600元)

商铺G 2008年4月至2008年6月：自用  
2008年7月至2008年8月：空置  
2008年9月至2009年3月：出租 (每月租金5,500元)

- (6) (a) 评税主任根据上诉人在报税表所申报的入息款额向他作出下列2007/08及2008/09课税年度物业税评税：

	<u>2007/08</u>	<u>2008/09</u>
	元	元
应评税值	809,460 <sup>1</sup>	861,300 <sup>2</sup>
减：20%作为修葺及支出方面的法定免税额	<u>161,892</u>	<u>172,260</u>
应评税净值	<u>647,568</u>	<u>689,040</u>

评税主任附注：

就物业税而言，除差饷及不能追回的租金外，其它支出 (如地租、管理费、利息、装修费等) 一概不可扣除。

<sup>1</sup> 754,485元 (第(5)(f)项事实) + 23,955元 + 31,020元 (第(5)(d)项事实)

<sup>2</sup> 805,452元 (第(5)(f)项事实) + 24,828元 + 31,020元 (第(5)(d)项事实)

- (b) 由于上诉人就2007/08及2008/09课税年度选择了个人入息课税，评税主任将上述应评税净值拨入个人入息课税计算。

- (7) 上诉人反对上述物业税评税，理由如下：

「按《税例》第5B条所指，应评税值是就物业之使用权而付出的代价。

贵局误将物业的使用权以外的费用或代价计入应评税值，本人提出反对。

在全包的情况下，租金总额等如就物业的使用权加其它服务的费用 (如管理费) 而付出的代价，所以应评税值应是租金总额减其它服务的费用才对。

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

在也都唔包的情况下，税务局并没有将管理费或其它服务费计入应评税值，这说明将管理费等计入应评税值是错的，所以在全包的情况下，亦应按同一标准（不计入管理费等）而定出应评税值，才进行评税。」

(8) 评税主任发信向上诉人解释他申索扣除的管理费及冷气费不符合《税例》的规定，不能获得扣除。评税主任并建议上诉人撤回他提出的反对。

(9) 上诉人拒绝撤回他的反对，并作出以下声称：

「……贵局从没有按第5B条定出应评税值，只是[胡]乱将纳税人申报的一堆数字减去所付差饷当作应评税值，这种做法太马虎，亦不符合第5B条的原则，违返了[税例]。」

(10) 就评税主任的查询，上诉人提供了物业A及物业B的征收差饷通知书，当中显示下列数据：

(a) 物业A在2007/08及2008/09课税年度的差饷款额如下：

(i)	<u>2007/08课税年度</u>	<u>差饷款额</u>
		元
	01-04-2007-30-06-2007	3,100
	01-07-2007-30-09-2007	3,100
	01-10-2007-31-12-2007	8,100
	01-01-2008-31-03-2008	<u>3,100</u>
	合共：	<u>17,400</u>
(ii)	<u>2008/09课税年度</u>	<u>差饷款额</u>
		元
	01-04-2008-30-06-2008	3,100
	01-07-2008-30-09-2008	3,100
	01-10-2008-31-12-2008	3,100
	01-01-2009-31-03-2009	<u>3,100</u>
	合共：	<u>12,400</u>

(b) 物业B在2007/08及2008/09课税年度的差饷款额如下：

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

(i) <u>2007/08课税年度</u>	<u>差饷款额</u>
	元
01-04-2007-30-06-2007 <sup>1</sup>	0
01-07-2007-30-09-2007 <sup>1</sup>	0
01-10-2007-31-12-2007	1,350
01-01-2008-31-03-2008 <sup>1</sup>	<u>0</u>
合共：	<u>1,350</u>

(ii) <u>2008/09课税年度</u>	<u>差饷款额</u>
	元
01-04-2008-30-06-2008 <sup>1</sup>	0
01-07-2008-30-09-2008 <sup>1</sup>	0
01-10-2008-31-12-2008 <sup>1</sup>	0
01-01-2009-31-03-2009 <sup>1</sup>	<u>0</u>
合共：	<u>0</u>

<sup>1</sup> 在计算差饷宽减后，上诉人无须就物业B缴交差饷。

- (11) 评税主任认为在计算物业A及物业B的应评税净值时，只可根据《税例》扣减上诉人所支付的差饷，而管理费及冷气费均不可获扣减。评税主任现建议2007/08及2008/09课税年度物业税评税修订如下：

(a) 2007/08课税年度

	元
租金收入	
物业A商铺C <sup>1</sup>	361,161
物业A商铺D <sup>2</sup>	363,000
物业B商铺E <sup>3</sup>	38,700
物业B商铺F <sup>4</sup>	<u>63,064</u>
	[825,925] <sup>a</sup>
减： 业主缴交的差饷	
物业A ( 第(10)(a)(i)项事实 )	17,400
物业B ( 第(5)(c)项事实 )	<u>965</u>
应评税值	807,560
减： 20%作为修葺及支出方面的法定免税额	<u>161,512</u>
应评税净值	<u>646,048</u>

<sup>1</sup> 物业A商铺C ( 第(3)(a)项事实 ) : 元

<sup>a</sup> 这[825,925]数字不在原文；而是答辩人代表在陈词时澄清为以上四个数字的总和。

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

01-04-2007-07-03-2008	30,000元 x 11 <sup>7</sup> / <sub>31</sub> 个月	336,774
08-03-2008-31-03-2008	31,500元 x 24 <sup>24</sup> / <sub>31</sub> 个月	<u>24,387</u>
	合共：	<u>361,161</u>

<sup>2</sup>	物业A商铺D (第(3)(a)项事实)：	
	01-04-2007-31-01-2008	30,000元 x 10个月 300,000
	01-02-2008-31-03-2008	31,500元 x 2个月 <u>63,000</u>
	合共：	<u>363,000</u>

<sup>3</sup>	物业B商铺E (第(3)(b)项事实)：	
	01-04-2007-21-02-2008	3,600元 x 10 <sup>21</sup> / <sub>28</sub> 个月 <u>38,700</u>

<sup>4</sup>	物业B商铺F (第(3)(b)项事实)：	
	01-04-2007-31-08-2007	5,800元 x 5个月 29,000
	27-10-2007-31-03-2008	6,600元 x 5 <sup>5</sup> / <sub>31</sub> 个月 <u>34,064</u>
	合共：	<u>63,064</u>

(b) 2008/09课税年度

		元
	租金收入	
	物业A商铺C <sup>5</sup>	379,161
	物业A商铺D <sup>6</sup>	381,000
	物业B商铺F <sup>7</sup>	79,200
	物业B商铺G <sup>8</sup>	<u>38,500</u>
		877,861
	<u>减：</u> 业主缴交的差饷	
	物业A (第(10)(a)(ii)项事实)	12,400
	物业B (第(10)(b)(ii)项事实)	<u>0</u>
	应评税值	865,461
	<u>减：</u> 20%作为修葺及支出方面的法定免税额	<u>173,093</u>
	应评税净值	<u>692,368</u>

<sup>5</sup>	物业A商铺C (第(3)(a)项事实)：	元
	01-04-2008-07-03-2009	31,500元 x 11 <sup>7</sup> / <sub>31</sub> 个月 353,613
	08-03-2009-31-03-2009	33,000元 x 24 <sup>24</sup> / <sub>31</sub> 个月 <u>25,548</u>
	合共：	<u>379,161</u>

<sup>6</sup>	物业A商铺D (第(3)(a)项事实)：	
	01-04-2008-31-01-2009	31,500元 x 10个月 315,000
	01-02-2009-31-03-2009	33,000元 x 2个月 <u>66,000</u>
	合共：	<u>381,000</u>

<sup>7</sup>	物业B号商铺F (第(3)(b)项事实)：	
--------------	-----------------------	--

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

	01-04-2008–31-03-2009	6,600元 x 12个月	<u>79,200</u>
8	物业B商铺G ( 第(3)(b)项事实 ) :		
	01-09-2008–31-03-2009	5,500元 x 7个月	<u>38,500</u>