

Case No. D3/10

Salaries tax – deduction of home loan interest – definition of ‘home loan’ – whether the appellant and his wife the legal or registered owners of the property in the assessment year – section 26E of the Inland Revenue Ordinance (‘IRO’). [Decision in Chinese]

Panel: Chow Wai Shun (chairman), Clement Chan Kam Wing and Emmanuel C C Kao.

Date of hearing: 25 February 2010.

Date of decision: 26 April 2010.

On 7 July 2003, the appellant and his wife Ms F entered into a sale and purchase agreement (‘SPA’) with the vendor in respect of a property (‘the Property’). Under the SPA, purchase price was to be paid by way of 3 instalments (with the last instalment paid off on 3 July 2007), and upon payment in full the vendor should execute conveyance of the Property in favour of the appellant and Ms F. Before entering into the SPA, the developer further agreed with the appellant and Ms F by allowing them to occupy the Property as licensees before completion.

On 18 August 2003, the appellant and Ms F obtained an equitable mortgage from bank. Although the vendor has in 2005 offered to the appellant and Ms F for early pay off of the purchase price and execution of conveyance, the appellant and Ms F elected to occupy the Property as licensees. The appellant and Ms F further entered into an agreement (‘the Agreement’) with the vendor and developer under which the appellant and Ms F were given licences to occupy the Property. Under the Agreement: (i) the vendor was given possession of the Property during the licensing period; (ii) the licences did not provide the appellant and Ms F with any right or title over the Property; (iii) the vendor had the right of entry of the Property at any time.

On 3 July 2007, the appellant and Ms F obtained conveyance and became the legal owners of the Property. They subsequently applied to deduct home loan interest of the Property from their respective salaries tax returns through joint assessment for the assessment year 2006/07. The assessor refused their applications. The appellant objected to the Commissioner’s assessment. The assessor advised the appellant to withdraw the objection. The appellant refused, stating that once mortgage of the Property had been obtained and the relevant process completed by practising solicitors, he and Ms F should become the legal owners of the Property. The Commissioner dismissed the appellant’s objection by maintaining the previous assessment.

Held:

(2010-11) VOLUME 25 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

1. Deduction of home loan interest was governed by section 26E of the IRO. Pursuant to section 26E(9), 'home loan' referred to a loan of money which is, *inter alia*, applied for the acquisition of a dwelling which during the period of time in that year of assessment was held by the person 'as a sole owner, or as a joint tenant or tenant in common'. Further, section 26E only applied to a legal or registered owner of a property but not a beneficial owner. (D94/01, IRBRD, vol 16, 792; D108/02, IRBRD, vol 18, 45; D22/04, IRBRD, vol 19, 163; and D80/05, (2006-07) IRBRD, vol 21, 93 considered)
2. The rights of the appellant and Ms F under the SPA did not include the right of legal or registered owners of the Property. Before conveyance was executed, neither the appellant nor Ms F was the legal or registered owner of the Property. Therefore, the appellant and Ms F were not the legal or registered owners of the Property for the assessment year 2006/07, hence failed to satisfy the requirement for deduction of home loan interest under section 26E of the IRO. (D108/02, IRBRD, vol 18, 45; D22/04, IRBRD, vol 19, 163; D11/07, (2007-08) IRBRD, vol 22, 300 considered)

Appeal dismissed.

Cases referred to:

D94/01, IRBRD, vol 16, 792
D108/02, IRBRD, vol 18, 45
D22/04, IRBRD, vol 19, 163
D80/05, (2006-07) IRBRD, vol 21, 93
D11/07, (2007-08) IRBRD, vol 22, 300

Taxpayer in person.

Chan Tsui Fung and Fung Chi Keung for the Commissioner of Inland Revenue.

案件编号 D3/10

薪俸税 – 居所贷款利息支出扣除 – 「居所贷款」的定义 – 上诉人于课税年度期间是否物业的法定拥有人或注册业主 – 《税务条例》第26E条

委员会：周伟信（主席）、陈锦荣及高主赐

聆讯日期：2010年2月25日

裁决日期：2010年4月26日

上诉人及太太F女士于2003年7月7日就购入物业（「该物业」）以联权共有人身份与卖方签订买卖合同（「该合约」），同意该物业的楼价分作3期缴付（最后一期在2007年7月3日缴付），而上诉人及F女士须在全数付清有关款项后才能获卖方转让该物业的业权。于签订该合约前，发展商与上诉人及F女士订立协议，容许他们在该物业转让前以持证人身份占用该物业。

上诉人及F女士其后在2003年8月18日向银行取得衡平法上的按揭贷款。虽然卖方于2005年曾通知上诉人及F女士可提前付清楼款及办理转让契约，上诉人及F女士选择按原来协议以持证人身份接收该物业。上诉人及F女士其后亦与卖方及发展商签订暂住许可协议书（「协议书」），并获授予占用该物业的许可证。有关协议书订明：(i) 在许可证期间，物业的管有权仍属卖方；(ii) 许可证并不构成该物业的任何权益或产业权；(iii) 卖方有权在任何时间进入该物业。

在2007年7月3日上诉人及F女士办妥转让契约，成为该物业的法定拥有人，并分别以合并评税方式于2006/07课税年度薪俸税报税表内就该物业申请扣除居所贷款利息。评税主任不接纳上诉人及F女士的有关申请。上诉人反对该评税。评税主任建议上诉人撤回反对。上诉人拒绝撤回反对，并认为他及F女士在成功取得物业按揭贷款并经执业律师办理手续后，便正式成为该物业的合法持有人。税务局副局长裁定上诉人反对无效，维持有关评税决定。

裁决：

1. 上诉人扣除居所贷款利息支出的申请受《税务条例》第26E条规管，而根据第26E(9)条内「居所贷款」的定义，符合规定的贷款，须是用于取得由纳税人以唯一拥有人、联权共有人或分权共有人身份持有的住宅。而第26E条只适用于物业的法定拥有人或注册业主，并非实益

拥有人(参考 D94/01, IRBRD, vol 16, 792; D108/02, IRBRD, vol 18, 45; D22/04, IRBRD, vol 19, 163; D80/05, (2006-07) IRBRD, vol 21, 93)。

2. 上诉人及F女士在该合约下的权益并不包括成为该物业的法定拥有人或注册业主。在完成该物业转让前, 上诉人及F女士不是该物业的法定拥有人或注册业主。故此, 上诉人及F女士于2006/07课税年度期间并非该物业的法定拥有人或注册业主。在该课税年度中不符合《税务条例》第26E条扣除居所贷款利息支出的条件(参考D108/02, IRBRD, vol 18, 45; D22/04, IRBRD, vol 19, 163; D11/07, (2007-08) IRBRD, vol 22, 300)。

上诉驳回。

参考案例：

D94/01, IRBRD, vol 16, 792
D108/02, IRBRD, vol 18, 45
D22/04, IRBRD, vol 19, 163
D80/05, (2006-07) IRBRD, vol 21, 93
D11/07, (2007-08) IRBRD, vol 22, 300

纳税人亲自出席聆讯。

陈翠凤及冯志强代表税务局局长出席聆讯。

决定书：

1. 上诉人反对税务局向他作出 2006/07 课税年度薪俸税的评税。税务局副局长于 2009 年 6 月 3 日发出决定书, 裁定上诉人反对无效, 并维持 2008 年 12 月 9 日发出, 税单号码为 X-XXXXXXXX-XX-X, 2006/07 课税年度薪俸税评税通知书上所显示, 应课税入息实额 63,054 元及应缴税款 1,548 元。
2. 上诉人没有提供其它书面证供, 本委员会亦有询问上诉人会否宣誓作证, 并解释作证与陈词的分别, 上诉人表示只作陈词。

有关事实

3. 就上述决定书所载的决定所据事实, 本委员会向上诉人查核, 上诉人没有提出任何争议。因此, 本委员会裁定与本上诉案的有关事实如下：

(1) 上诉人与太太 F 女士于 2003 年 7 月 7 日, 以联权共有人身份, 与 B

(2010-11) VOLUME 25 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

公司(下称「卖方」)签订买卖合同(下称「该合约」),以1,832,000元购入C物业。

- (2) 根据该合约,上诉人与F女士须于以下日期缴付该物业的楼价如下:

	元
于签订该合约前所缴付订金	91,600
于2003年8月18日或之前缴付	1,282,400
于签订临时买卖合同起48个月内缴付 (即在2007年7月3日或之前缴付)	<u>458,000</u>
	1,832,000
	=====

根据该合约规定,上诉人与F女士须全数清付有关款项后,方能获卖方转让该物业的业权。

- (3) 上诉人与F女士于2003年8月18日,向D银行取得衡平法上的按揭贷款1,282,400元。
- (4) 上诉人与F女士于2007年7月3日办妥转让契约,成为该物业的法定拥有人。
- (5) 上诉人与F女士分别在其2006/07课税年度报税表内,就该物业申索扣除居所贷款利息33,682元。另外,上诉人与F女士于该年度选择合并评税。
- (6) 评税主任不接纳上诉人与F女士扣除居所贷款利息支出的申请,并向上诉人发出以下2006/07课税年度薪俸税评税:

入息—上诉人	221,000	元
F女士	<u>97,324</u>	
	318,324	
<u>减</u> : 退休计划供款	<u>15,270</u>	
应评入息净额	303,054	
<u>减</u> : 已婚人士免税额	200,000元	
子女免税额	<u>40,000</u>	
<u>240,000</u>	<u>240,000</u>	
应课税入息实额	63,054	元
应缴税款(已扣减税务宽免)	<u>1,548</u>	<u>元</u>

- (7) 上诉人反对上述评税,并有以下声称:

「本人及本人配偶于2005年2月28日由[E公司]之代表正式接收〔该物业〕，于2005年3月3日将〔该物业〕之供电注册客户及供水注册客户正式申请更改为本人配偶．．．名下，并于2006年8月22日收到差饷物业估价署所发出．．．〔该物业〕之第一次估价申报表格．．．因此，本人及本人配偶．．．提出将．．．居所贷款利息重新纳入．．．扣税额内。」

上诉人并提交下列文件副本：

- (a) 楼宇接收核对表格
 - (b) 管理费按金收据
 - (c) 申请供电数据核证表
 - (d) 水费按金单
 - (e) 差饷物业估价署发出之申报表格
 - (f) 安装宽带之工程记录
 - (g) D 银行发出的账户年结记录。
- (8) 评税主任发信向上诉人解释，于签订转让契约前，上诉人并非该物业的法定拥有人，故贷款利息不获扣减，并建议上诉人撤回反对。
- (9) 上诉人拒绝撤回反对，认为成功向属认可贷款机构取得物业按揭贷款，并经认可执业律师办理手续后，便正式成为该物业的合法持有人，并认为有关物业的业权以土地注册署的注册拥有人记录为准的条款及内容，经已过时，不再适用于申请扣除居所贷款利息，建议税务局因应实际情况修订。

4. 在税务局呈交本委员会的文件中，有以下进一步数据，因上诉人没有陈词或举证提出任何争议，本委员会接纳有关事实如下：

- (a) 上诉人及F女士于2003年7月3日就购入该物业与卖方签订临时合约；同日，E公司代表发展商，与上诉人及F女士订立协议，其中发展商容许上诉人及F女士在该物业转让予他们之前，可以持证人（licensee）身份，占用该物业。
- (b) 于2005年2月21日，卖方透过代表律师，以书面通知上诉人及F女士该物业已可转让，上诉人及F女士可选择按原来协议以持证人

身分接收该物业，或提前付清楼款及办理转让契约。

- (c) 上诉人及 F 女士以日期为 2005 年 2 月 25 日的确认函，要求卖方准许暂用该物业，并签署暂住许可协议书 (licence agreement) 。
- (d) 卖方、发展商、上诉人及 F 女士于 2005 年 2 月 28 日，签订暂住许可协议书 (下称「该协议书」) ，其中上诉人及 F 女士获授予占用该物业的许可证 (licence) ，该协议书第 2.2(a)至(c)款订明：
 - i. 在许可证有效期间，该物业的管有权仍属卖方；
 - ii. 许可证并不构成该物业的任何权益或产业权；及
 - iii. 卖方有权在任何时间进入该物业。

《税务条例》(下称《税例》)的有关规定及相关法律原则

5. 在税务局局长代表提出的《税务条例》条文及相关法律原则中，本委员会认同下列规定及原则适用于本个案。

6. 适用《税务条例》有关规定如下：

(a) 第 26E 条：

「(1) 在符合本条其它条文及第26F条的规定下，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。」

(b) 第26E(2)条：

「(b) 为本条的施行，凡任何人并非以唯一拥有人身份持有任何住宅，则—

(i) 在该住宅由该人以联权共有人身分持有的情况下，· · · 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；· · · 」

(c) 第26E(9)条：

「在本条中—

. . .

‘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

. . .」

(d) 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。」

7. 在本委员会案例 D94/01, IRBRD, vol 16, 792 中，纳税人原与 A 先生以联权共有人形式购入物业，双方后来获法院发出解除婚约暂准判令。根据该判令，A 先生须在判令转为绝对判令后，将他拥有该单位的权益，转让予纳税人。该判令在 1997 年 7 月转为绝对判令，但相关转让契则在 2001 年 1 月 30 日才签订。本委员会裁定纳税人在 1998/99 及 1999/2000 课税年度期间，并非以唯一拥有人身份持有有关物业，不能获扣除居所贷款利息的最高额。委员会指出，截至 2001 年 1 月 30 日转让前，有关物业是由纳税人与 A 先生联名持有，转让契首次将该物业的法定及实益所有权赋予纳税人，自此她才成为该物业的唯一拥有人。判词原文节录如下：

‘12 We are of the view that the Revenue is correct in their contention that at the material times the Flat was not held by the Appellant as the sole owner. At all material times until the assignment on 30 January 2001, it was held by the Appellant and Mr A as joint owners. The assignment vested for the first time the legal and beneficial title of the Flat in the Appellant. It was only at that point that she became the sole owner.’

8. 在本委员会案例 D108/02, IRBRD, vol 18, 45 中，第 26E 条所指的「拥有人」，被判定为并不包括实益拥有人。当时的委员会提出了以下的观点：

(a) 该条不应被过份广泛地诠释，以致多于为实现其用意所必需的。

(b) 联权共有人和分权共有人所持的权益为法定权益 (legal interest)，运用同类原则，对「唯一拥有人」的提述应该贯彻始终地诠释为法律上的唯一拥有人。

(c) 「拥有人」前的「唯一」两字不应被忽略。若该条中的拥有人乃包

括实益拥有人 (beneficial owner)，将对该条整体的诠释，造成荒谬的情况。

- (d) 对「拥有人」一词作有局限性的诠释，可使该条的运用较为肯定。

相关判词原文节录如下：

‘22. ... We are of the view that the context in which the word “owner” is used in section 26E is such that it does not include a beneficial owner for the following reasons:

- (a) Firstly, the IRO should not be construed wider than is necessary to give effect to its intention.
- (b) Secondly, the interests held by joint tenants and tenants in common are legal interests and applying the ejusdem generis principle the reference to a “sole owner” ought to be construed consistently as meaning the sole legal owner. This is reflected in the meaning of “home loan” in section 26E(9) where it is defined as a loan of money which is applied wholly or partly for the acquisition of a dwelling which is held by “... the person as a sole owner, or as a joint tenant or tenant in common”.
- (c) Thirdly, one cannot ignore the word “sole” before “owner”. If “owner” in section 26E includes a beneficial owner, then the full phrase would be construed as meaning a “sole beneficial owner”. However, such a construction would create the absurd situation where there was only one beneficial owner the provisions in section 26E(2)(b)(i) and (ii) and 26E(2)(c)(i) and (ii) would not apply but would apply if there were two or more beneficial owners even though there is no mechanism for determining how much the entitlement to deduct home loan interest should be reduced to reflect the extent of a person’s beneficial ownership.
- (d) Fourthly, a restrictive construction of the word “owner” allows section 26E to be applied with certainty whereas a broader construction so as to include beneficial owners creates uncertainty both as to the application and extent of the entitlement to deduct home loan interest.’

在该案例中，委员会裁定，纵然纳税人是物业的唯一实益拥有人，她不可获扣除多于其作为分权共有人持有的法定权益份额的该部份贷款利息。

9. 本委员会案例 D22/04, IRBRD, vol 19, 163 采用相若的思路，认为第 26E 条适用于物业的法定拥有人或注册业主而非实益拥有人，而第 26E(9)条内的「居所

贷款」释义中的字词「持有」，亦是指在法律上持有，而非衡平法上存在的权益。其中更提出例子左证，包括当法定拥有人只出资一半购买物业，另外一半则由另一人负担，但后者却没有成为注册拥有人的一员时，则无从按条例判定有关扣除。相关判词原文节录如下：

- ‘6. *We are of the opinion that a beneficial owner as opposed to a legal (registered) owner of property is not entitled to the benefit of the tax deduction under section 26E of the IRO for the following reasons:*
- (i) *Subsection (9) thereof caters for only three classes of persons: “a sole owner”, “a joint tenant” and “a tenant in common”. If the argument of the Taxpayer is correct, what is the entitlement of a beneficial owner of half of the property in question (for example, one who contributes to the purchase money half and half with the sole registered owner) or the entitlement of a joint tenant at law but who is a tenant-in-common in equity (which is a possibility under section 8(1) of the Conveyancing and Property Ordinance Chapter 219)? Section 26E of the IRO would simply not work.*
- (ii) *The word “held” in the definition of “home loan” in section 26E(9) suggests a holding at law as opposed to the existence of an interest in equity.’*

在该个案中，纳税人虽然承担购买有关物业的资金及清还按揭贷款的款项，但其父亲才是物业的法定拥有人，所以纳税人不获扣除他所缴付的按揭利息。

10. 本委员会案例 D80/05, (2006-07) IRBRD, vol 21, 93 中，委员会同意 D108/02 对第 26E 条的诠释，亦指出条例中「持有」、「联权共有人」和「分权共有人」等用词，均证明条例所指的是法定拥有权。其中更提出实务上的考虑，指出判定法定拥有人较实益拥有人容易。相关判词原文节录如下：

- ‘25. *In our view, section 26E is concerned with legal, as opposed to beneficial, ownership in properties. This is evident from the use of the expression “held by”, “joint tenants” and “tenants in common” in this section. Furthermore, legal ownership is a matter of title which can easily be ascertained. Beneficial ownership, on the other hand, could involve difficult questions of fact and law. It is rather unlikely that these provisions “were intended to require the ascertainment of beneficial ownership in every case”.*

在该个案中，纳税人的姐姐以代名人形式代纳税人持有物业，成为物业的法定及注册拥有人，所以纳税人无权获扣除居所贷款利息支出。

11. 本委员会案例 D11/07, (2007-08) IRBRD, vol 22, 300 的案情，与本个案类

同。纳税人与妻子就购入物业与卖家签订买卖合约，订明以分期付款方式支付楼价余款及利息，在缴清楼款前，他们以持证人身份占用物业。后来，纳税人与妻子借取银行按揭贷款，缴付楼价余款，并于同日获卖家转让物业，成为物业的联权共有人。当时的委员会裁定，在完成物业转让前，纳税人和妻子不是注册业主，不符合扣除居所贷款利息的规定。

上诉理由和上诉人的陈词

12. 根据上诉人的上诉通知书上所载，上诉人认为于有关课税年度，他与 F 女士符合「联权共有人或分权共有人身份持有」该物业的要求，所持理由如下：

- (a) 他们于 2003 年 7 月 7 日，经买卖双方同意，代表律师确认，及向土地注册处注册成为该物业的购买者，并将购买金额列于注册表内；
- (b) 「并于 2003 年 8 月 18 日经 D 银行正式向土地注册处登记〔上诉人及 F 女士〕为〔该物业〕的联权共有人之唯一按揭机构」。
- (c) 他们于 2003 年 8 月 18 日经有关律师及银行，缴付大部份购买该物业的款项后，该物业已经成为上诉人及 F 女士联权共有，而发展商于当日起不能在未经他们同意下，将该物业转售予其它人。
- (d) 有关余款一项，「乃〔上诉人及 F 女士〕与发展商于购买该物业时经双方律师见证下所签定之买卖合同条款之一，并承诺于指定日期内需将余款缴付，而〔上诉人及 F 女士〕与发展商所签定的买卖合同均属合法的法定文件，并且受本港法律认可及约束。」因此，上诉人及 F 女士于 2003 年 8 月 18 日已正式确认为该物业的联权共有人。
- (e) 2007 年 7 月 30 日「为最新注册日期，并非正式注册日，根据土地注册处的纪录正式注册日应为 2003 年 8 月 1 日，而递交日期则是 2003 年 7 月 7 日」。

13. 上诉人于该通知书内，引用及比较税务局网页所载，有关个别人士扣除居所贷款利息的税务资料及常见问题中的两个个案，包括(a)预售物业—于建筑期支付的按揭贷款利息；及(b)第二按揭、重新按揭或透支账户，说明(i)上诉人于 2005 年 2 月 28 日正式由发展商接收物业，并于 2005 年 6 月中以该物业作为上诉人与 F 女士的正式居住地方；(ii)上诉人及 F 女士所取得的贷款（包括第二按揭），是直接用于购买该物业，利息均可扣除，只是不可超过法定最高扣除额。

14. 上诉人在其上诉陈述书内，作出以下陈述，以支持符合联权共有人身分持有该物业：

- (a) 「根据物业转易及财产条例(香港法例第219章)第46条第(1)款,如衡〔平〕法权益根据第14条‘享有获批政府租契权利情况下衡平法权益转为法定产业权’的规定成为法定产业权,则就该衡平法权益而以契据作出的任何衡平法按揭,即成为该法定产业权的法定押记……」。
- (b) 「根据〔衡〕平法按揭的转换及土地业权条例……2(1)对‘押记’(Charge)及‘押记人’(Chargor)之释义为土地的衡平法权益的按揭及指受押记规限的注册土地的拥有人,或受押记规限的注册长期租契的承租人。而对拥有人(owner)之释义为:(a)就注册土地而言,指在业权注册〔纪录〕上指名为~……该土地的政府租契的拥有人、承租人或持有人(或任何具相同意思的用词的人)……(b)就注册押记而言,指业权注册纪录上指名为获得该押记权利的人。」

15. 上诉人并称本委员会案例 D108/02 及 D22/04 与本个案完全不相同,并再度援引上文第13段的两个例子作参考。

案情分析

16. 总括而言,上诉人认为,他与F女士于2003年8月18日向卖方缴付大部份楼价后,便以该物业的联权共有人身分持有该物业,且于2005年2月28日从发展商中接收该物业,并在同年6月中起,于该物业居住,因此在2006/07课税年度期间,理应获得扣除居所贷款利息。然而,这只是他一厢情愿的观点与想法,与有关法例及法律原则不符,其论点与论据的落差,与上诉人对相关法律的认知和诠释,实属知其一而不知其二,有莫大关连。

17. 上诉人扣除居所贷款利息的申索,受《税务条例》第26E条规管,而根据第26E(9)条内「居所贷款」的定义,符合规定的贷款,须是用于取得由纳税人以唯一拥有人、联权共有人或分权共有人身分持有的住宅。

18. 诚然,D108/02 及 D22/04 两个案例的案情,与本个案不尽相同;然而,两个个案与及税务局局长提述的其它个案,在对第26条的诠释和应用上,一致地确立了,纳税人须以法定拥有人或注册业主的身分持有住宅,才符合法例的规定和要求。本委员会认同该等个案对第26条的诠释,并引用已经确立了的的原则于本个案的案情上。

19. 如是者,本个案的争议点是:上诉人于2006/07课税年度期间,是否该物业的法定拥有人或注册业主呢?

20. 上诉人及F女士于2003年7月7日与卖方签订有关该物业的该合约,上诉人及F女士在该合约项下的权益,并不包括通过签订该合约便成为该物业的法定拥有人或注册业主,事实上,该合约说明在甚么条件和情况下,该物业才会从卖方

转让予上诉人和 F 女士。

21. 上诉人引用物业转易及财产条例（香港法例第 219 章）第 14 条及第 46 条，属差之毫厘，谬之千里。该两条条文，乃关乎从政府批出土地的条件获符合后，有关土地产业权性质的转换，与拥有或持有个别物业的身分，并没有任何牵连。相反，该条例的第 4 条，更能说明个中关键，该条文规定，土地的法定产业权只可以契据予以设定、终绝或处置，而合约与契据的性质与签立，有不同的要求，未尽相同，故此，该合约并非上述所指的契据，因而该合约在土地注册处注册时，只能载于有关登记册内的「物业涉及的轆轤」部分，却未能为「业主资料」部分带来任何改动。

22. 上诉人另外依仗 2003 年 8 月 18 日签订的衡平法按揭，并没有任何助力。正如上文所述，上诉人及 F 女士并非从该合约取得该物业的法定产业权，他们当时持有的，只是衡平法下权益，所以他们亦不能将超于他们持有的权益，作为按揭贷款的抵押品。而上诉人及 F 女士更不能藉该份衡平法按揭取得该物业法定产业权，因为借款银行绝非该物业当时的法定产业权持有人，故不能本末倒置地，以已签订衡平法按揭证明上诉人和 F 女士当时已为该物业的法定拥有人或注册业主，这亦说明了该衡平法按揭，与该合约一样，在注册于土地注册处时，只能载于有关登记册内的「物业涉及的轆轤」部分，却未能为「业主资料」部分带来任何改动。

23. 至于上诉人另外援引土地业权条例，亦是错误引用，因为该条例至今尚未实施；即使该条例已实施，上诉人所引用的条文是否有助其论点，亦不无疑问。

24. 上诉人另援引税务局网页的例子支持其申索，但所举例子与本个案亦有偏差。有关预售物业一于建筑期支付的按揭贷款利息一例，诚然税务局反对例子中纳税人的有关申索，主要原因是纳税人在有关申索的课税年度中，并未以该物业作为纳税人的居住地方；然而，上诉人与 F 女士自 2005 年 2 月 28 日接收该物业，并于同年 6 月中起入住，并不代表上诉人与 F 女士自入住日起，便是该物业的法定拥有人或注册业主，事实上，本委员会另一案例 [D11/07](#)，与本个案的案情极度近似，两者均涉及于完成物业转让前，纳税人以持证人身分占用有关物业，上诉人对此未有否认，亦没能提出任何论点，以分辨两者之间有何不同，以致应有不同裁决，更何况在本个案中，该暂住许可协议书列明，在许可证有效期间，该物业的管有权仍属卖方。

25. 至于另一例子：第二按揭、重新按揭或透支账户，更令人如丈八金刚，摸不着头脑。简言之，贷款用途在本个案中，并非争议所在。

26. 综上所述，本委员会认为，上诉人与 F 女士是自 2007 年 7 月 3 日签订转让契后起，才成为该物业的法定拥有人或注册业主，这亦与土地注册处有关登记册内「业主数据」部分的改动时间相符。

结论

27. 经详细考虑所有证据和双方陈词及论点，与及基于上文的分析，本委员会认为上诉人与 F 女士于 2006/07 课税年度期间，并非该物业的法定拥有人或注册业主，在该课税年度中，不符合《税务条例》第 26E 条扣除居所贷款利息的条件。故本委员会驳回上诉人的上诉，并确定上文第 1 段的评税。