

Case No. D40/09

Personal assessment – whether mortgage loan interest deductible – time limit of 6 years for additional assessment – sections 42(1), 60(1) and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance ('IRO'). [Decision in Chinese]

Panel: Anthony So Chun Kung (chairman), Kenneth S Y Ng and Edward Shen.

Date of hearing: 16 October 2008.

Date of decision: 18 December 2009.

The appellant objected to the additional tax raised for the year of assessment 2000/01 and 2001/02 as well as the personal assessment raised for the year of 2002/03 to 2006/07. He stated that the mortgage interests he paid should be deductible. The appellant was the owner of Shop B ('the Property') since 1965. The Property was unencumbered and not used as security for any loan in 1965. However, the appellant used the Property in June 1999, June 2001 and June 2004 respectively as security and obtained a mortgage loan on each occasion. The issue of this case was whether interests paid under the three separate mortgage arrangements in years of assessment 2000/01 to 2006/07 were deductible for the purpose of calculating the personal income of the appellant.

Held:

1. In order for the mortgage loan interest to be deductible, the loan must be borrowed for the purpose of producing income chargeable to property tax. Otherwise, the interest paid is not deductible because it would not be in accordance with the provisions of section 42(1) of the IRO. Whether the loan was borrowed for the purpose of applying to the Property is a question of fact. The appellant failed to explain the purpose of the first two loans and there was no evidence that they were borrowed for the purpose of applying to the Property. As for the third loan, the appellant said that he was deeply in debt and had to borrow money for his subsistence. Clearly the third loan was not applied to the Property and the interests therefor could not be deductible for the purpose of section 42(1).
2. Section 60(1) of the IRO provides that if any person chargeable with tax has been assessed at less than the proper amount, the assessor may assess such person additional amount. The only restriction is the time limit of 6 years; the assessor must assess such taxpayer within 6 years after the expiration of the year of assessment concerned. In this case, the year of assessment 2000/01

(2009-10) VOLUME 24 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

expired on 31 March 2001 and the additional tax assessed for that particular year of assessment was raised on 28 March 2007. It was within the time limit provided in section 60(1).

Appeal dismissed.

Cases referred to:

D50/96, IRBRD, vol 11, 547

D1/00, IRBRD, vol 15, 159

Taxpayer in person.

Chan Shun Mei and Chan Tak Hong for the Commissioner of Inland Revenue.

案件编号 D40/09

个人入息课税 — 物业按揭贷款利息扣减 — 补加评税6年追溯期 — 《税务条例》第42(1)、60(1)及68(4)条

委员会：苏震共（主席）、伍成业及沈埃迪

聆讯日期：2008年10月16日

裁决日期：2009年12月18日

上诉人反对税务局向他作出的2000/01及2001/02课税年度个人入息课税补加评税及2002/03至2006/07课税年度个人入息课税评税。上诉人声称他支付的按揭贷款利息应获扣除。上诉人于1965年已是B商铺（‘该物业’）的拥有人。他于1965年无以该物业作抵押，借取按揭贷款。但他分别于1999年6月、2001年6月和2004年6月三次以该物业作抵押取得按揭贷款。本案主要争论的是上诉人于2000/01至2006/07课税年度就该物业的按揭贷款所支付的利息可否从其个人入息课税的入息总额中扣减。

裁决：

1. 要扣减楼宇借款利息，有关的借款必须是借来用于产生应课物业税收入的物业上，否则有关借款不能算为产生应课物业税入息而借入，不符合《税例》第42(1)条关于扣除借款利息规定。借款是否用于该物业上是一个客观的事实问题。上诉人没有交代首二次按揭贷款的意图，亦没有证据显示该二次按揭贷款是用在该物业上的。至于第三次按揭贷款，上诉人说他负债累累，故借钱过活。明显地，有关的贷款并非用于该物业上，有关的利息支出也就不符合《税例》第42(1)条规定，所以不获扣减。

2. 根据《税例》第 60(1)条，若被评定的税额低于恰当的，评税主任仍可重新向上诉人评税。唯一的限制是评税主任只可追溯 6 年；他必须在有关课税年度届满后 6 年内作出评税。本案追溯至 2000/01 课税年度，该年度是于 2001 年 3 月 31 日届满，而该年度的补加评税是于 2007 年 3 月 28 日向上诉人发出的，故符合《税例》第 60(1)条的 6 年时限规定。

上诉驳回。

参考案例：

D50/96, IRBRD, vol 11, 547
D1/00, IRBRD, vol 15, 159

纳税人亲自出席聆讯。

陈顺薇及陈德康代表税务局局长出席聆讯。

决定书：

上诉

1. A 先生 (以下简称「上诉人」) 反对税务局向他作出的 2000/01 及 2001/02 课税年度个人入息课税补加评税及 2002/03 至 2006/07 课税年度个人入息课税评税。上诉人声称他支付的按揭贷款利息应获扣除。税务局副局长 (以下简称「副局长」) 于 2008 年 6 月 4 日发出决定书，否定上诉人之反对。上诉人不服，向委员会提出本上诉。

事实

2. 本委员会核实下述事实是没有争议的：

- (1) 根据土地注册处的纪录，上诉人早于1965年已是位于B地址的商铺〔以下简称「该物业」〕的拥有人。土地注册处的纪录显示他于1965年无以该物业作抵押，借取按揭贷款。
- (2) (a) 上诉人于1999年6月11日以该物业作抵押，从C银行取得按揭贷款16,600,000元〔以下简称「C银行贷款一」〕。
- (b) 上诉人于2001年6月11日全数清还C银行贷款一的本金余额15,626,886元及有关利息，并于同日再次以该物业作抵押，从C银行取得按揭贷款16,600,000元〔以下简称「C银行贷款二」〕。
- (c) 上诉人又于2004年6月25日全数清还C银行贷款二的本金余额13,980,133元及有关利息，并于同日再次以该物业作抵押，从C银行取得按揭贷款16,600,000元〔以下简称「C银行贷款三」〕。
- (3) (a) A先生将该物业出租，并在2000/01至2006/07课税年度个别人士报税表内就该物业申报下列应评税值：

课税年度	<u>2000/01</u>	<u>2001/02</u>	<u>2002/03</u>	<u>2003/04</u>	<u>2004/05</u>	<u>2005/06</u>	<u>2006/07</u>
	元	元	元	元	元	元	元
应评税值	1,410,000	1,181,485	1,133,675	1,034,100	1,459,400	1,531,250	1,799,100

- (b) 上诉人选择以个人入息课税方法评税，并申索扣除就C银行贷款一、C银行贷款二及C银行贷款三支付的下列利息：

课税年度	<u>2000/01</u>	<u>2001/02</u>	<u>2002/03</u>	<u>2003/04</u>	<u>2004/05</u>	<u>2005/06</u>	<u>2006/07</u>
	元	元	元	元	元	元	元
利息支出	1,708,371	904,955	559,400	516,000	428,910	649,920	764,387

- (c) 上诉人亦于2000/01至2006/07课税年度申索三名子女免税额。
- (4) 评税主任向上诉人发出下列2000/01及2001/02课税年度个人入息课税评税：

(2009-10) VOLUME 24 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

课税年度	<u>2000/01</u>	<u>2001/02</u>
	元	元
应评税净值	1,128,000	945,188
减：应付利息[事实第(3)(b)项]	<u>(1,128,000)*</u>	<u>(904,955)</u>
扣除后的入息总额	<u>0</u>	40,233
减：已婚人士免税额		(216,000)
子女免税额		<u>(75,000)</u>
应课税入息实额		<u>0</u>
应缴税款	<u>0</u>	<u>0</u>

* 应付利息的扣减额只限于物业的应评税净值。

- (5) (a) 于2006年9月5日评税主任发信要求上诉人就他申索扣除的利息支出提供数据和文件，包括该物业每次再按 / 加按 / 转按的贷款资料。
- (b) 上诉人于2006年10月2日回复时解释他于2004年6月25日安排加按的原因如下：
- (i) 他拥有负资产三千几万，须用部份贷款偿还应急钱。
 - (ii) 他是退休人士，长期失业。妻子亦须留家照顾他及三名子女。他每月须支付租金、衣食水电费及三名孩子的学费。
 - (iii) 他患严重抑郁症，而且腰骨背痛严重，须支付大量医药费。
- (6) 评税主任认为上诉人就2000/01至2006/07课税年度申索的按揭贷款利息不是为获取该物业租金收入而支付的，因此不可扣除。评税主任向上诉人发出下列2000/01及2001/02课税年度个人入息课税补加评税及2002/03至2006/07课税年度个人入息课税评税：

(2009-10) VOLUME 24 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

课税年度	<u>2000/01</u>	<u>2001/02</u>	<u>2002/03</u>	<u>2003/04</u>	<u>2004/05</u>	<u>2005/06</u>	<u>2006/07</u>
	元	元	元	元	元	元	元
应评税净值	1,128,000	945,188	906,940	827,280	1,167,520	1,225,000	1,439,280
减：已婚人士免 税额	(216,000)	(216,000)	(216,000)	(208,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)
子女免税 额	<u>-</u>	<u>(75,000)</u>	<u>(75,000)</u>	<u>(90,000)</u>	<u>(90,000)</u>	<u>(120,000)</u>	<u>-</u>
应课税入息实 额	912,000	654,188	<u>615,940</u>	<u>529,280</u>	<u>877,520</u>	<u>905,000</u>	<u>1,239,280</u>
减：先前评定的 应课税入 息实额[事 实第(4)项]	<u>0</u>	<u>0</u>					
补加应课税入 息实额	<u>912,000</u>	<u>654,188</u>					
应缴税款	144,540	97,711	<u>94,209</u>	<u>87,191</u>	<u>164,704</u>	<u>170,200</u>	<u>209,963</u>
减：先前评定的 税款[事实 第(4)项]	<u>0</u>	<u>0</u>					
补加应缴税款	<u>144,540</u>	<u>97,711</u>					

(7) 上诉人反对上述评税，理由如下：

(a) 他未获扣除为出租该物业支付的利息。

(b) 他于2006/07课税年度未获给予三名子女免税额。

(8) 上诉人作出下列声称：

(a) 有关2000/01及2001/02课税年度的按揭利息已获税务局批准扣除。

- (b) 税务局于2003年3月12日的信函通知他过往数年无须课税，当中并无附注「所批准的扣除项目有待复核」。有关信函见附件甲。
- (c) 有关贷款利息是为获取租金收入而支付，早年已得税务局批准扣减。
- (d) 上诉人年届七十，负债累累，兼且失业，须负起一家五口的生活费用，早年亦曾几次想过自杀，现须要服用安眠药及其它精神科药物，希望税务局因他过去几十年就物业、工厂、贸易公司向政府支付的庞大税款而酌情处理他的个案。
- (9) 评税主任认为C银行贷款一、C银行贷款二及C银行贷款三不是用于取得该物业，因此利息支出不能扣减。然而，她认为上诉人可于2000/01及2006/07课税年度获给予三名子女免税额。她建议将2000/01课税年度个人入息课税补加评税及2006/07课税年度个人入息课税评税修订如下：

课税年度	<u>2000/01</u>	<u>2006/07</u>
	元	元
应评税净值[事实第(6)项]	1,128,000	1,439,280
<u>减</u> ：已婚人士免税额	(216,000)	(200,000)
子女免税额	<u>(75,000)</u>	<u>(120,000)</u>
应课税入息实额	837,000	<u>1,119,280</u>
<u>减</u> ：先前评定的应课税入息实额[事实第(4)项]	<u>0</u>	
补加应课税入息实额	<u>837,000</u>	
应缴税款	131,790	<u>187,163</u>
<u>减</u> ：先前评定的应缴税款 [事实第(4)项]	<u>0</u>	
补加应缴税款	<u>131,790</u>	

争论点

3. 本案主要争论的是上诉人于2000/01至2006/07课税年度就该物业的按揭贷款所支付的利息可否从其个人入息课税的入息总额中扣减。

按揭贷款的利息扣除

4. 香港《税务条例》(以下简称「税例」)第42(1)条规定：

「为本部的施行，一名个人在任何课税年度的入息总额，除第(8)款另有规定外，须是以下款额的总和－

(a) (i)

(ii) 就1983年4月1日或其后开始的各课税年度而言，一笔相等于按照第5(1A)及5B条(即物业税)而确定的应评税净值的款额：

(b)

(c)

但凡为产生(a)段所指的该部分入息总额而借入金钱，而须就其支付的利息并未根据第IV部(即利得税)获得免税及扣除，则该利息额须于(a)段所指的该部分入息总额中扣除。」

5. D50/96, IRBRD, vol 11, 547 案中的纳税人为一对夫妇。他们原先拥有两层物业，分别是物业甲及物业乙。物业甲一向作出租用途，而物业乙则是他们的居所。纳税人早于1990或1991年已偿还用于购买物业乙的贷款。于1993年7月，纳税人为改善居住环境，购入物业丙作居所。为支付物业丙的楼价，他们把物业乙及物业丙作抵押，分别取得两笔按揭贷款740,000元及700,000元。他们入住物业丙后，便将物业乙出租。纳税人申索从其个人入息课税的总入息中扣减以物业乙作抵押的按揭贷款所支付的利息支出。

6. 委员会驳回纳税人的上诉，说：

‘税例第42(1)条的但书容许在评定个人入息课税扣减为产生物业收入而借入贷款(所付的利息)。要成功获扣除，纳税人必须证明：

- (1) 利息是到期应付的；
- (2) 有关利息是因借入金钱而支付的；及
- (3) 所借的金钱是为产生物业收入而借入的。

本案明显符合第(1)及(2)条件。需要我们裁决的唯一问题是所付利息的贷款是否为了产生应课物业税的入息而借入(比较D103/89, IRBRD, vol 6, 379 at 383)。

在分析本问题，我们的初步立场简单是推断因所贷款额的供认意图是用于购置自住居所(物业丙)，就不能说纳税人的借贷目的是为了产生应课物业税的入息的(比较局长于事实9的决定)。

...

因此，当“为”通常是关乎一个人的设案或意图，明显地在本案纳税人承认了从银主贷入款额的目的是去支付购买物业丙作家人的居所以改善家人的居住环境...充其量我们只可以推论纳税人购置物业丙的一个效果或结果是当物业乙的用途由自住转为出租时创造出一股租金收入。但这并不容许我们作更远推论说纳税人从银主贷入款额是为了产生应课税的租金收入的。’

英文原文 (第552-553页)

‘The proviso to section 42(1) allows the deduction under personal assessment on money borrowed for the purpose of producing income chargeable to property tax. To succeed in their claim, the Taxpayers need to establish:

- (1) that interest was payable;*
- (2) that the interest was payable on money borrowed; and*
- (3) that the money was borrowed for the purpose of producing chargeable property income.*

The first two conditions are clearly satisfied in this case. The only issue for us to decide is whether the money on which the interest was paid was borrowed for

the purpose of producing income chargeable to property tax (compare D103/89, IRBRD, vol 6, 379 at 383).

In analyzing this issue our initial premise was simply to conclude that because the borrowed funds were used for the avowed intention of purchasing a residence (Property C) it could not be said that the Taxpayers' purpose was to borrow the funds to produce income chargeable to property tax (compare the Commissioner's decision at fact 9).

.....

Given, therefore, that "purpose" generally relates to a person's design or intention, it is clear in this case that the Taxpayers' acknowledged purpose in borrowing the funds from the Mortgagee was to finance the purchase of Property C as a family residence in order to improve the family's living conditions At best we could only conclude that one effect or consequence of the Taxpayers purchasing Property C was to create a rental stream when the use of Property B was changed from self-residence to letting. It is not open to us to go further to conclude that the purpose of the Taxpayers in borrowing from the Mortgagee was to produce chargeable rental income.'

7. D1/00, IRBRD, vol 15, 159 案的纳税人为保存物业甲作出租用途，在购入物业乙的时候向银行丙贷款而非出售物业甲以支付物业乙的楼价尾数。在评定物业甲的物业税时，纳税人要求扣减银行丙的贷款利息。委员会跟随上述D50/96的判决，驳回纳税人的上诉，说：

‘简略来说，我们面前的事实显示在购入物业乙前，物业甲是没有任何押记的；纳税人在刚购置物业乙前取得贷款；他要求银行丙去提取借贷款额去支付物业乙的楼价尾数；而借贷款额是如此被用去。所有此等客观事实俱指向的结论是借贷款额是纳税人借来为购置物业乙的。’

如D50/96, IRBRD, vol 11, 547案的纳税人，纳税人所采用的财务安排使物业甲由自住转为出租时可能导致创造出一股租金收入。但这只是该交易的效果或结果。都不可能是借入该贷款的目的。’

英文原文 (第161-162页)

'In summary, the facts before us show that prior to the purchase of Property B, Property A was free of any encumbrances; the Taxpayer obtained the Loan just

before the acquisition of Property B; he requested Bank C to draw the loan funds to pay the balance of the purchase price of Property B; and the funds were so used. All these objective facts point to the conclusion that the Loan was borrowed by the Taxpayer for the purpose of acquiring Property B.

Like the taxpayers in D50/96, IRBRD, vol 11, 547 the method of financing adopted by the Taxpayer may have led to the creation of a rental stream when the use of Property A was changed from self-residence to letting. But this is only the effect or consequence of the transaction. It could not have been the purpose for which the loan was borrowed.'

8. 本委员会同意 D50/96 案及 D1/00 案的委员会的裁决原则。要扣减楼宇借款利息，有关的借款必须是借来用于产生应课物业税收入的物业上，否则有关借款不能算为产生应课物业税入息而借入，不符合《税例》第 42(1)条关于扣除借款利息规定。因此，本委员会必须弄清楚有关的按揭借款的意图。除非相关借款是用于被按物业上，否则有关的利息支出不获扣除。

9. 借款是否用于该物业上是一个客观的事实问题。

10. 上诉人早于 1965 年拥有该物业，当时没有抵押该物业借款。本案涉及三次贷款，发生于 1999 年的 C 银行贷款一、2001 年的 C 银行贷款二，及 2004 年的 C 银行贷款三[事实(2)]。上诉人没有交代 C 银行贷款一及 C 银行贷款二的意图。亦没有证据显示 C 银行贷款一及 C 银行贷款二是用在该物业上的。至于 C 银行贷款三，上诉人说他负债累累，长期患病，故借钱过活医病，明显地，有关的贷款并非用于该物业上的。既然贷款目的与该物业无关，借款的利息就不能说是为产生该物业收入而支出的，有关的利息支出也就不符合《税例》第 42(1)条规定，不获扣除。

11. 纵然上诉人是如何身处困境，须按押该物业应急，但借贷纯为私人应急，与产生该物业入息无关，因此，有关的私人应急借贷所产生的利息支出，不应扣税。

《税例》第60(1)条

12. 上诉人于2008年10月16日下午5:15聆讯时重复其上诉状第三段内容。

13. 上诉人指称于2001年8月6日税局的D小姐及E小姐接见了她，告诉他有关地铺的按揭利息可获减除，指示他填交免税申请表及出示医生证明(见B1/17纳税人于

2001年8月10日给F主任的函件)。他遵照了税局的D小姐及E小姐的指示后获减除利息，2000/01及2001/02年度免税，并于2003年3月12日获税局通知往后无须报税。

14. 上诉人又指称于2006年12月1日早上就有关地铺按揭利息事再到税局陈述，会见了G先生。2006年12月11日上诉人以电话查询，G先生告诉他会维持2003年的批核，扣减有关地铺的按揭利息，但要他补发信函说明，他便于2006年12月14日补信给G先生。

15. 上诉人说他是按税局代表指示申请利息减除，才被评定于2000/01及2001/02年度免税及往后无须报税。税局既已批准，就不应事后再次评税。

16. 经翻查档案，税局代表响应说没有2001年8月6日上诉人与税局D小姐及E小姐面谈的纪录，亦没有2006年12月11日上诉人与税局G先生的电话会谈的纪录。至于2006年12月1日上诉人与税局G先生的会谈，书面纪录显示就上诉人2000/01及2001/02年度评税的声称，税局G先生说必须先查旧纪录，才能确定该两年评税的情况及考虑是否可扣减2005/06年度的利息，并请上诉人提交计算表，以便处理。其后税局G先生以书面回复上诉人，有关按揭利息并不是为了购置有关地铺以便赚取出租收入而支付的，所以该利息不可扣减。

17. 税局代表指出，2000/01及2001/02课税年度个人入息课税评税通知书的背面附有评税主任附注「所批准的扣除项目，有待复核」。税局是采用先评后核的方法，先按上诉人的申报进行评税，扣减有关地铺的利息支出。及后税局可能会对扣减进行复核，评税通知书被发出不表示有关的按揭利息必定可被扣减。

18. 本委员会同情上诉人。我们相信在2000/01及2001/02课税年度的评税，上诉人并没有刻意隐瞒按揭贷款的用途，事实上，没有证据显示当时评税曾考虑过按揭贷款的目的。上诉人只就按揭利息支出，要求在其个人入息税项中扣除。没有人查究上诉人按揭贷款的目的，扣减利息开支就获批准，税局更通知上诉人往后不会给他发报税表。在这情况下，可以合理地推断上诉人当然认定有关的按揭利息是必定可被扣除。2007年，税局代表说该利息不可扣除，已经被批准扣减的利息支出，一下子要重新补税及评税。这当然对上诉人造成一定程度上的经济压力。关键是根据《税例》，税局可否在已发出免评税通知后重新向上诉人评税。

19. 《税例》第 60(1)条规定:

「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该课税年度届满后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、上诉及其它法律程序的条文，适用于该项评税或补加评税及根据该等评税而征收的税项：」(字下线另加)

20. 根据上文另加字下线的词义，凡评税主任「觉得...被评定的税额低于恰当的...」寓意在已被评税的情况下，评税主任仍可「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」。亦即是说，虽然上诉人已收免税通知，根据《税例》第 60(1)条，若被评定的低于恰当的，评税主任仍可重新向上诉人评税。唯一的限制是评税主任只可追溯 6 年；他必须在有关课税年度届满后 6 年内作出评税。6 年以外的评税就不能重开了。

21. 本案追溯至 2000/01 课税年度，该年度是于 2001 年 3 月 31 日届满，而该年度的补加评税是于 2007 年 3 月 28 日向上诉人发出的，符合《税例》第 60(1)条的 6 年时限规定。如上文分析，本案有关按揭并非用于被按物业上，按揭的利息支出应不可扣税，先前 2000/01 课税年度起至 2006/07 课税年度以可扣除按揭利息支出的评税，低于恰当，应该补加评税。因此，评税主任以不扣除按揭利息支出的重新评税是合符《税例》，必须维持。

总结

22. 《税例》第68(4)条规定：

「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。」

23. 综合上述分析，本委员会裁定上诉人举证失败，未能证明2000/01及2001/02课税年度其个人入息课税应扣除该物业按揭的利息支出，亦未能证明2000/01及2001/02课税年度补加评税及2002/03至2006/07课税年度个人入息课税评税额过多或不正确。故此，上诉人的上诉被驳回。副局长于2008年6月4日所作的决定被确认。