

Case No. D44/08

Case stated – deductions allowable in the assessable value of property – whether point of law arguable and proper to be stated – sections 5 and 5B of the Inland Revenue Ordinance (‘IRO’). [Decision in Chinese]

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Kwong Kok Shi and Keith Yeung Kar Hung.

Date of hearing: 5 December 2008.

Date of decision: 29 December 2008.

The Board did not accept the contention of the applicant that the assessable value of property should be based on net income. The applicant objected to the decision of the Board and applied to the Board to have his case stated for the opinion of the Court of First Instance.

Held:

The applicant contended that “assessable value” was the consideration paid by the tenant for the use of the property. It therefore followed that expenses on toilet rolls, soap, water, electricity, air conditioning, sanitation and security etc (collectively known as management fee) should be deducted from the nominal rent. The contention of the applicant was wrong. Assessment and charge of tax must be in accordance with the IRO and cannot be based on net income. The Board found that the contention of the applicant was plainly and obviously unarguable and was not a proper one to be stated for the opinion of the High Court.

Application refused.

Cases referred to:

Commissioner of Inland Revenue v Inland Revenue Board of Review and
Aspiration Land Investment Limited (1988) 2 HKTC 575
Aust-Key Co Ltd v Commissioner of Inland Revenue [2001] 2 HKLRD 275
SC12/04 (D26/05, IRBRD, vol 20, 174)

Taxpayer in person.

Sunny Li Ho San, Government Counsel, William K W Liu, Government Counsel of the Department of Justice for the Commissioner of Inland Revenue.

案件编号 D44/08

呈述案件 – 物业的应评税值作其它扣除 – 质疑是否构成可争辩并合乎提交高等法院审议的问题 – 《税务条例》(第112章)第5及5B条

委员会：何耀华（主席）、邝觉仕及杨家雄

聆讯日期：2008年12月5日

裁决日期：2008年12月29日

申请人向委员会提出物业的应评税值应按净收入征收的上诉理由遭到驳回。申请人不同意委员会的裁决而要求委员会向高等法院原讼庭呈述案件。

裁决：

申请人主张「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「租客享用的厕纸，视液，水，电，冷气，清洁，保安等（合称管理费）」所付费用。申请人的观点是错误的。评税及征收税款应按《税务条例》规定进行，不能以所谓征税应按照净收入的大原则反对评税。委员会应为申请人的上述主张很明显不符合《税务条例》的规定，并不构成可争辩的问题，亦因此不构成任何合乎提交高等法院审议的法律问题。

申请驳回。

参考案例：

Commissioner of Inland Revenue v Inland Revenue Board of Review and
Aspiration Land Investment Limited (1988) 2 HKTC 575
Aust-Key Co Ltd v Commissioner of Inland Revenue [2001] 2 HKLRD 275
SC12/04 (D26/05, IRBRD, vol 20, 174)

纳税人亲自出席聆讯。

政府律师李浩燊及廖冠华代表税务局局长出席聆讯。

决定书：

1. 本委员会于2008年8月18日就本案件作出裁决。上诉人(以下称「申请人」)不同意该裁决并于2008年9月16日向委员会提出申请，要求委员会向高等法院原讼庭呈述案件。
2. 在此宗案件，上诉人向委员会上诉的理由是征收税项应按净收入征收。上诉人认为就租金收入而言，应将「名义租金」或「总租金」减去业主代租客支付的差饷、管理费、冷气费及其它支出而得出「净租金」，再扣除20%免税额后才课税。
3. 委员会不接纳上诉人上述论点。《税务条例》第5条及第5B条清楚列明只可以从物业的应评税值(即物业拥有人就有关物业使用权交付给住客使用及向住客提供与该使用权有关连的服务或利益而收取的代价)减去由物业拥有人所缴付的差饷，再扣减余额的20% 免税额。《税务条例》不容许物业拥有人在扣减缴付的差饷(如有)及20% 免税额外，从应评税值作出其它扣除。委员会因此驳回上诉及维持税务局副局长的评税决定。
4. 申请人反对委员会的裁决，并在他的2008年9月16日申请书内表述了他的反对理由。税务局亦于2008年10月22日致函委员会书记，反对申请人的呈述案件申请。
5. 委员会于2008年12月5日举行聆讯，使上诉人及税务局代表可以更详细分别阐释他们的不同观点。
6. 在聆讯开始时，委员会向申请人解释按照《税务条例》规定，呈述案件的范围只限于对委员会在法律问题的裁决提出质疑，不能对委员会在事实问题的裁决提出质疑。
7. 申请人表示明白呈述案件有上述限制范围。但他坚持继续进行有关的呈述案件申请，因为他认为委员会的裁决在法律观点上有不正确的地方。
8. 申请人在申请书内表述的反对理由，在删除了申请人在事实问题上对委员会裁决的质疑后，留下了下述几项在法律问题上，申请人对委员会裁决的质疑。
 - (a) 香港税制的大原则及大方向就是按净收入征税，不应有些税种按净收入征税，有些税种按总收入征税。
 - (b) 从前税务局不是按纳税人填报的租金计算评税值，而是按差饷估价处的应课差饷租值计算，而应课差饷估值便是以净租金为基础。申请人因此认为在《税务条例》没改变的情形下，评税时不以净租金计算在法律上是错误的。

(2008-09) VOLUME 23 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (c) 争拗的焦点在于应评税值如何计算。申请人认为按税例第5B条规定，应评税值是就有关土地或建筑物或土地连建筑物使用权而付出的代价。在全包的情况下，租客所付的名义租金是就土地或建筑物或土地连建筑物的使用权加上租客享用的厕纸、视液、水、电、冷气、清洁、保安等（合称管理费）所付的代价。所以应将名义租金减去管理费得出土地或建筑物的使用权而付出的代价，作为应评税值才对。

9. 申请人对于委员会的裁决在法律观点上有质疑是不足够的。委员会仍然须要考虑申请人的质疑是否构成可争辩的并合乎提交高等法院审议的问题。

10. 就申请人在第8(a)段提出的质疑，委员会在裁决书第18段已提出申请人的有关观点是错误的。评税及征收税款，应按《税务条例》规定进行，不能以所谓征税应按照净收入的大原则反对评税。

11. 就申请人第8(b)段提出的质疑，委员会认为申请人在事实上犯了错误。应课差饷估值是1983年4月1日前用来计算应评税值的。于1983年4月1日或其后开始的课税年度，《税务条例》经已修改，应评税值即改为物业拥有人收取的代价，减去物业拥有人缴付的差饷（如有），再扣减余额20%免税额。因此申请人在第8(b)段所提出的质疑在事实上是错误的，因为有关税例已于1983年修改，而不是如申请人所说「税例没有改变」。

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。

13. Barnett法官在Commissioner of Inland Revenue v Inland Revenue Board of Review and Aspiration Land Investment Limited (1988)2 HKTC 575一案中就有关呈述案件这课题定下了下述原则：

- 「 1. 提出呈述案件申请的申请人必须证明合乎提交高等法院审议的法律问题。
2. 税务上诉委员会有法定的责任就有关的法律问题(向高等法院)呈述案件。

(2008-09) VOLUME 23 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

3. 税务上诉委员会有权详细查验(申请人)提出的法律问题，以确保有关问题属于合乎提交高等法院审议的法律问题。
4. 如税务上诉委员会认为(申请人)提出的问题不合乎提交高等法院审议，上诉委员会可拒绝呈述案件。」

以下是所节录的判词的英文原文：

- ‘1. *An applicant for a Case Stated must identify a question of law which it is proper for the High Court to consider.*
2. *The Board of Review is under a statutory duty to state a case in respect of that question of law.*
3. *The Board has a power to scrutinize the question of law to ensure that it is one which it is proper for the court to consider.*
4. *If the Board is of the view that the point of law is not proper, it may decline to state a case.’*

14. CHUNG法官在Aust-Key Co Ltd v Commissioner of Inland Revenue [2001]2 HKLRD 275一案中指出：

「当上诉委员会被要求作出呈述案件，但(申请人对裁决的质疑)并不涉及合乎提交高等法院审议的法律问题，上诉委员会应拒绝呈述案件。如申请人(不论是纳税人或税务局)不满意上诉委员会的决定，当由申请人就是否采取进一步行动自行作出抉择。」

以下是所节录的判词的英文原文：

‘*The proper course for the Board to take when it is asked to state a case but which involves no proper question of law is to decline the request. If the applicant (whether the taxpayer or the Revenue) is dissatisfied with the Board’s refusal to state a case, it is up to the applicant to decide whether to take further action (and if so, what action to take).*’

15. 上诉委员会在另一宗个案SC12/04驳回呈述案件申请时指出如申请人提出的所谓法律问题是很清楚地及很明显地不构成可争辩的问题的话(the point of law is plainly and obviously unarguable)，委员会可拒绝呈述案件。

16. 基于上述原因，本委员会认为申请人在法律观点上对于委员会的裁决所提出的质疑，并不构成可争辩的问题(point(s) of law raised is/are plainly and obviously unarguable)，亦因此不构成任何合乎提交高等法院审议的法律问题。本委员会因此驳

(2008-09) VOLUME 23 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

回申请人的呈述案件申请。