

**Case No. D45/11**

**Property tax** – owner – sections 2, 5, 5B and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance (the ‘IRO’). [Decision in Chinese]

Panel: Huen Wong (chairman), Ho Chi Wai and Miu Liong Nelson.

Date of hearing: 17 November 2011.

Date of decision: 6 January 2012.

The parents of the Appellant, Mr C and Ms A, purchased the Property at Address D in Hong Kong in December 1983. Ms A leased out the Property to Ms B in March 2006. Mr C and Ms A assigned the Property with existing tenancy to the Appellant in August 2006. The assignment has been duly registered with the Land Registry.

From 1 April 2006 to 31 March 2010, the Property was leased to Ms B.

The Appellant appealed to the Board of Review (‘the Board’) against the property tax assessment raised on him for the year of assessment 2007/08. The Board held on 11 May 2010 (See D6/10, (2010-11) IRBRD, vol 25, 234) that the Appellant was the ‘owner’ of the Property according to section 5 of the IRO on whom property tax shall be charged in respect of the rental income received from Ms B. The Appellant did not appeal against the decision of the Board.

This appeal relates to the Appellant’s objection against the property tax assessments raised on him for the years of assessment 2006/07, 2008/09 and 2009/10.

The Appellant contends that he only holds the Property for and on behalf of his mother, Ms A. It was Ms A who arranged the leasing out of the Property to Ms B. The Appellant never has any monetary gain out of Ms A’s leasing out of the Property to Ms B.

**Held:**

1. The Board fails to see any new and additional evidence from the Appellant which is different from that of D6/10.
2. Under paragraphs 14 and 18 of D6/10, based on the record of the Land Registry, the Board decided that the Appellant was the ‘owner’ of the Property in accordance with section 5 of the IRO by way of his parents’ assignment of the Property to him. In addition, the loan and mortgage

(2012-13) VOLUME 27 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

documentation executed by the Appellant with Bank E clearly indicated that the Appellant was the beneficial owner of the Property.

3. The Appellant fails his burden of proof under section 68(4) of the IRO.

**Appeal dismissed.**

Case referred to:

D6/10, (2010-11) IRBRD, vol 25, 234

Taxpayer in person.

Leung To Shan and Chan Tsui Fung for the Commissioner of Inland Revenue.

**案件编号 D45/11**

**物业税 – 拥有人 – 《税务条例》第2、5、5B、68(4)条**

委员会：王桂埙（主席）、何志伟及缪亮

聆讯日期：2011年11月17日

裁决日期：2012年1月6日

上诉人父亲C先生及母亲A女士，于1983年12月购买位于香港D地址的「该物业」。A女士于2006年3月把该物业租予B女士。C先生及A女士于2006年8月将该物业连租约售予上诉人，有关转让契已于土地注册处登记注册。

该物业由2006年4月1日至2010年3月31日期间一直租予B女士。

上诉人向税务上诉委员会（下称「委员会」）提出上诉，反对2007/08课税年度物业税评税。委员会于2010年5月11日发出书面决定（见D6/10, (2010-11) IRBRD, vol 25, 234），裁定上诉人乃《税务条例》（下称「《税例》」）第5条所指为该物业的「拥有人」，须为该物业的租金收入课缴物业税。上诉人没有就委员会的决定提出上诉。

本上诉案是上诉人反对税务局就该物业向他作出2006/07，2008/09及2009/10课税年度物业税评税。

上诉人声称该物业是他代母亲A女士持有，并由A女士直接出租该物业，上诉人没有因A女士出租该物业予B女士而收取金钱上的利益。

**裁决：**

1. 本委员会并未找到上诉人有任何新增证据异于其在D6/10案中所提出的证据。
2. 在D6/10中第14及18段，委员会根据土地注册处的记录，裁定上诉人从双亲订立的转让契，成为该物业的注册拥有人，为《税例》第5条所指的「拥有人」。而上訴人与E银行签订的两份借贷及抵押文件中，同样清楚显示上诉人为该物业的实益拥有人。

3. 上诉人未能履行《税例》第68(4)条的举证责任。

**上诉驳回。**

参考案例：

D6/10, (2010-11) IRBRD, vol 25, 234

纳税人亲自出席聆讯。

梁渡珊及陈翠凤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、2008/09 及 2009/10 课税年度物业税评税。税务局副局长于 2011 年 4 月 18 日发出决定书，裁定上诉人反对无效，并决定：

- (1) 2010年8月20日所发出税单号码为X-XXXXXXXX-XX-X的2006/07课税年度物业税评税通知书所显示的应评税净值57,032元及应缴税款9,125元，减少为应评税净值54,180元及应缴税款8,668元。
- (2) 维持2010年8月20日所发出税单号码为X-XXXXXXXX-XX-X的2008/09课税年度物业税评税通知书上所显示的应评税净值96,000元及应缴税款14,400元。
- (3) 维持2010年8月20日所发出税单号码为X-XXXXXXXX-XX-X的2009/10课税年度物业税评税通知书上所显示的应评税净值96,000元及应缴税款14,400元。

2. 上诉人于聆讯前呈交以下文件：

- (1) 上诉人于2011年10月31日致税务局局长函件。
- (2) 香港律师会于2010年5月3日致上诉人函件。
- (3) 上诉人申请免费法律咨询的申请书。
- (4) 民政事务总署东区民政事务处信封。
- (5) 小额钱债审裁处申索书日期2010年8月10日。

- (6) H律师行F职员及G职员于2010年9月3日致上诉人函件。
- (7) 上诉人于2006年8月28日签署的声明及确认书。
- (8) H律师行发出函件一页，日期不详。
- (9) 上诉人于2006年8月28日签署的声明及确认书。
- (10) 上诉人母亲A女士于2010年3月1日，向监誓员刘婉玲作出的声明书。
- (11) B女士于2010年2月23日签署的函件。
- (12) 上诉人与F职员及G职员签署的和解协议日期2010年9月9日。

另上诉人于聆讯时再呈交F职员及G职员于小额钱债案提呈的抗辩书及附件。

上诉人选择宣誓作供，以解释事件始末因由。本委员会将于本决定书内容分析案情时，一并处理。

### 《税务条例》的有关规定及相关法律原则

3. 本委员会认同下列由税务局局长代表提出的《税务条例》(下称「《税例》」)条文适用于本个案。
4. 适用《税例》有关规定如下：
  - (a) 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项—
      - (a) ...
      - (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。」

(b) 第5B条：

「...

(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。」

(c) 第2条就「拥有人」一词作出的定义：

「拥有人」(owner)就土地或建筑物或土地连建筑物而言，包括直接从政府名下持有的人、实益拥有人、终身租客、按揭人、管有承按人、拥有相逆土地业权并就该土地上的建筑物或其他构筑物收取租金的人；向根据《合作社条例》(第33章)注册的合作社为购买上述项目而供款的人，以及持有土地或建筑物或土地连建筑物但须缴地租或其他年费的人；并包括拥有人的遗产的遗嘱执行人；

(d) 第68条：

「...

(4) 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。」

## 有关事实

5. 经参考上述第一段提及的决定书所载的决定的依据事实、上诉人的供词，及双方聆讯前及上诉人在聆讯时所提交的文件，本委员会裁定与本上诉案的有关事实如下：

- (1) 上诉人父亲C先生及母亲A女士，于1983年12月以324,800元购买位于香港D地址的物业（下称「该物业」）。
- (2) A女士于2006年2月28日签订租约，将该物业租予B女士，租金每月10,000元，租期由2006年3月1日至2008年2月28日。

(2012-13) VOLUME 27 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (3) 根据有关转让契，C先生及A女士于2006年8月28日，以1,650,000元，将该物业连租约售予上诉人，有关转让契已于土地注册处登记注册。有关楼契亦于2006年9月在土地注册处注册，注册摘要编号XXXXXXXXXXXXXXXXX。该楼契列明代价为1,650,000元，并根据印花证明书编号XX-X-XXXXXXXX-X于2006年9月以代价款额1,650,000元基础缴付印花税12,375元。
- (4) 根据土地注册处的记录，上诉人于2006年8月28日与E银行签订贷款按揭，因E银行同意向上诉人之弟的公司借款，上诉人将该物业抵押予E银行，并签订租金转让文件，将其就该物业租约项下的一切权利，转让予E银行，作为该项贷款的抵押。
- (5) 在回复评税主任的查询时，上诉人声称该物业是他代A女士持有，并由A女士直接出租该物业，而上诉人没有因出租该物业而收取金钱上的利益。评税主任获悉该物业由2006年4月1日至2010年3月31日期间一直租予B女士，而所得的租金及已缴付的差饷详情如下：

	<u>出租期间</u>	<u>租金(元)</u>	<u>已缴差饷(元)</u>
(a)	01-04-2006 – 31-03-2007	120,000	6,000
(b)	01-04-2007 – 31-03-2008	120,000	5,460
(c)	01-04-2008 – 31-03-2009	120,000	--
(d)	01-04-2009 – 31-03-2010	120,000	--

- (6) 评税主任早前向上诉人作出2007/08课税年度物业税评税如下：

	(元)
应评税值[注]	114,540
减：修葺及支出(应评税值x20%)	(22,908)
应评税净值	<u>91,632</u>
应缴税款	<u>3,665</u>

[注]： 应评税净值 = 租金收入 - 已缴差饷  
120,000 - 5,460 = 114,540

- (7) 上诉人反对上述2007/08课税年度的评税。税务局副局长决定上诉人的反对无效，故上诉人须就该物业的租金收入缴纳物业税。
- (8) 上诉人就税务副局长的决定，向税务上诉委员会(下称「委员会」)提出上诉。委员会于2010年3月23日进行聆讯，并于2010年5月11日发出书面决定，裁定上诉人既为该物业的注册拥有人，亦为该物业的实益拥有人，乃《税例》第5条所指的「拥有人」，故须为该物业的租金收入课缴物业税。上诉人没有就委员会的决定提出上诉。委员会的决定书D6/10附于税务局文件集内。

(9) 本上诉案是上诉人反对税务局就该物业向他作出2006/07，2008/09及2009/10课税年度物业税评税。

(10) 评税主任曾要求上诉人提交文件证据证明他代A女士持有该物业。上诉人回复如下：

「该物业是「[A女士]」于2006年无条件转至本人名下，其后再以每年年租一元租回给「[A女士]」(这完全是两母子之间互信的安排，没有租约)。」

(11) 评税主任随后向上诉人发出以下的2006/07、2008/09及2009/10课税年度物业税评税：

	<u>2006/07</u>	<u>2008/09</u>	<u>2009/10</u>
	元	元	元
应评税值	71,290	120,000	120,000
减：修葺及支出(应评税值x20%)	<u>14,258</u>	<u>24,000</u>	<u>24,000</u>
应评税净值	<u>57,032</u>	<u>96,000</u>	<u>96,000</u>
应缴税款	<u>9,125</u>	<u>14,400</u>	<u>14,400</u>

(12) 上诉人反对上述的评税，并声称：

「因[该物业]是本人父母于2006年在全不收费的情况下转至本人名下，而本人其后以年租一元租回给母亲。因年租只是八角(减可扣除项目后计算)，所以本人在租金收入一项内并未填报(整圆以下不用填报)。」

本人现要求贵局把各年度的租金收入更正为八角。」

(13) 评税主任向上诉人解释因他是该物业的拥有人，故他须就出租该物业予B女士所得的租金，缴纳物业税。评税主任并邀请上诉人考虑撤回反对。

(14) 上诉人就评税主任的解释，有以下回应：

「事缘

本人父母于2006年在律师行安排在去世后把「该物业」以相赠形式交人代为管理(因父母相信遗嘱是不吉利，所以没有以平安纸的形式安排)。但律师行却以一份买卖合同讹称为赠契，有关人等均于契约上签署，而本人在此事上却未付分毫。



于上诉期间，「委员会」向本人展示当时所签署的文件，才得知被骗。及后，曾向律师会投诉及入禀小额钱债审裁署追讨该律师及书记，后因财力所限，未能继续追讨，遂接纳裁判官的建议，庭外和解。期后便安排以每年一元租金把物业租回母亲。

### 论据

- (1) 该买卖合同是在被蒙骗下签订，所以应无法律效力。
  - (2) 该物业一向都是本人父母的生活依靠，他们不会未收分毫便把物业出售。
  - (3) 常人都不会作出这些会增加缴纳税款的税务安排。」
- (15) 评税主任认为在计算2006/07课税年度应评税净值时，须减去上诉人就该物业所缴付的差饷，并建议修订有关物业税评税如下：

	元
应评税值	67,725
<u>减：修葺及支出（应评税值x20%）</u>	<u>(13,545)</u>
应评税净值	<u>54,180</u>
应缴税款	<u>8,668</u>

- (16) 除上述第(15)分段外，税务局副局长决定上诉人反对无效，并决定维持上述第1段所述的评税。

### **上诉理由、上诉人供词及陈词**

6. 上诉人通知书及上诉理由陈述书所载原文节录如下：

- (1) 「(1) 本人没有出租该物业与B女士。
- (2) 本人出租物业与母亲[A女士]，所以征税应以本人与母亲所收取的租金征收。
- (3) 本人入禀小额钱债时才得知2006年所签的买卖合同中不包括租约的文件副本。
- (4) 本人已去信税务局说明以一元租金出租物业是在2007/08年度上诉时得知被骗及入禀小额钱债法庭和解后之税务安排，并非未卜先知的举动。

(5) 因于小额钱债法庭与事件中的律师协议和解，那无奈接受该买卖合约的合法性，所以便以一元租回该物业与母亲。」

(2) 「(i) 物业是无偿相赠；

(ii) 本人无权收租直至父母离世为止；及

(iii) 本人不能在父母离世前出售物业；及

(iv) 该物业将会抵押给银行作为本人弟弟贷款担保。

直至2010年3月23日...才发觉当年律师楼所签的是一份有偿的买卖合约...本人便是该物业的正式业主而非代理人...」

(3) 「反对理据

(i) 签定转名合约，不论是买卖契约或赠契，本人和父母亲皆不会有任何税务上得益...所以这是个真真正正遗产安排。

(ii) 本人应是该物业的代理人，因被律师行蒙骗，所以成为正式业主也懵然不知。

(iii) 本人...没有...得到任何利益。

(iv) 因财力所限，本人被迫接受小额钱债审裁处法官的建议，与律师行无条件庭外和解，而无奈地接受该买卖合约事实。

(v) 因父母是无偿把物业转至本人名下，所以后期以年租一元把物业租回母亲的安排并非奇怪...」

## 案情分析

### 上诉人是否该物业的拥有人

7. 上诉人作供时，重复上述第6段的上诉理据及供述有关转让该物业的经过。包括在2006年时，因父母相信遗嘱是不吉利，所以在律师行签署一份买卖合约，误以为是赠契，并坚持自己实为该物业的托管人或代理人。在有关的该物业转让中，未收取过任何利益。本委员会根据上诉人的供词，并参阅上述第5(8)段提及的本委员会案例D6/10, (2010-11) IRBRD, vol 25, 234。即上诉人就该物业于2010年3月23日反对税务局作出的2007/08课税年度物业税评税提出的上诉聆讯。就上诉人在法律上是否该物业的拥有人或代理人一点而言，本委员会认为上诉人在本次所提出的理据，与2010年3月23日时所提出的，基本上无任何分别。在D6/10案例中，委员会已就上诉

人是否「拥有人」有详尽分析。在该案例中第14段，委员会决定「根据土地注册处的记录，上诉人从双亲于2006年8月28日订立的转让契，成为该物业的注册拥有人，已属「直接从政府名下持有」该物业的人士，为《税例》第5条所指的「拥有人」。在第18段，委员会又决定，「上诉人双亲以实益拥有人身份，将该物业连租约转让予上诉人；而上诉人与E银行签订的两份借贷及抵押文件中，同样清楚显示上诉人为该物业的实益拥有人。」在本案聆讯中，本委员会并未找到上诉人有任何新增证据异于其在D6/10案中所提出的证据。故此本委员会决定上诉人实为该物业的拥有人。上诉人在聆讯时，亦承认及接受这事实，接纳自己是该物业的「业主」。

### **上诉人是否被骗**

#### **上诉人能否被视作以年租一元租回该物业给与A女士**

8. 上诉人作供时，重申上诉人给与其律师的指示是缔造一份赠契。其本意是上诉人的父母即C先生及A女士以转名方式把该物业转交上诉人作为代理人。至于为何该物业转让的代价为1,650,000元，上诉人声称毫不知情。上诉人一直误以为代价是852,000元，是一个随便订立低于1,000,000元的款额以避印花税。

9. 在响应税务局代表盘问时，上诉人声称，从没有阅读有关文件，只听从律师行人员指示，签署一切文件。上诉人用其在2006年8月28日签署的声明及确认书为例。内容提及「B先生」。B君实为一名女士。此点证明上诉人从未阅读任何文件。就此，上诉人觉得被律师行欺骗，未有根据上诉人的意愿进行该物业的转让，使其作为一项馈赠，并讹称买卖合同是一份赠契。上诉人向香港律师会投诉该律师行，但获通知，此事涉及法律问题，上诉人须寻求独立法律意见。上诉人遂寻求免费法律咨询，并向小额钱债审裁处追讨索赔2007/08年度至2010/11年度的物业税及讼费。上诉人声称，及后因财力有限，最终放弃追讨。无奈地与律师行协议和解。

10. 本委员会对上诉人声称受律师行欺骗一事的供词可靠性，有所保留。从上诉人作供时的表达能力，可知上诉人有一定的教育水平。该物业的转让手续确有用英文书写的法律文件，但亦有不少以中文书写文书。单凭其中一份中文文件中出现「B先生」一个错误，不能证明上诉人在绝未看过任何该等文件的情况便签署。从上诉人的供词中，显然他知悉该物业转让时须抵押与银行作为其弟弟贷款的担保。上诉人仍坚持自己全不理解物业转让文件的内容，只跟随指示签署一切文件，令人怀疑其真实性。况且上诉人最终选择与律师行庭外和解。更重要一点是审查律师行是否曾讹骗上诉人，在本案情况下，并非本委员会职权范围内能清楚确定。

11. 上诉人在2011年10月31日上诉理据中提及：

「因父母亲是无偿把物业转至本人名下，所以后期以年租一元把物业租回母亲的安排并非奇怪。」

「...以一元租金出租物业是在2007/08年度上诉时得知被骗...之税务安排」

12. 税务局代表盘问上诉人时，要求上诉人解释为何：

- (1) 在2008年11月3日上诉人致税务局局长的信函内提及「物业是本人以代理人方式代母亲[A女士]持有，并由母亲直接出租物业及以她本人名义申报物业税...」。
- (2) 在2009年3月11日上诉人致税务局局长的信函内提及「...自2006/07年度起以代理人身份替[A女士]...持有...物业」。
- (3) 在2009年4月16日上诉人致税务局局长的信函内提及「...在律师楼订立的合约中已注明本人没有出租权力...」。
- (4) 在2010年2月10日上诉人致税务局局长的信函内提及「...本人并未有出租该物业从而收取金钱上的利益」

13. 上诉人在回答盘问时终于承认，从没有收取任何租金，亦从未有以年租一元租回该物业给A女士一事。上诉人的意思是，如果税务局有此权力，而又相信上诉人当初转让该物业的原意，税务局可否行使权力，豁免上诉人的欠税。或如果税务局有权力，可否视上诉人从2006年起以一元年租，租回该物业给A女士，以平息是次税务追讨。

14. 本委员会不能代税务局决定其是否有此权力或应否运用该权力。本委员会只审理上诉有关的事实。从上诉人的供词证实，在本案有关的时间内，上诉人从没有租回该物业与A女士。本委员会不会就税务局有否豁免权的论点作任何决定。

## 结论

15. 经详细考虑所有证据和双方陈词，以及基于上述的分析，上诉人未能履行《税务条例》第68(4)条的举证责任。本委员会认为上诉人是《税例》第5条所指该物业的「拥有人」，是物业税的纳税人，须就该物业的租金收入缴交物业税。

本委员会驳回上诉人的上诉，并确定上述第1段所提的评税。