

Case No. D46/07

Salaries tax – home loan interest deduction – additional assessment - sections 26E, 60, 68(4) of the Inland Revenue Ordinance ('IRO') [Decision in Chinese].

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Ivan Ho Man Yiu and Man Mo Leung.

Date of hearing: 26 October 2007.

Date of decision: 14 March 2008.

In 1993, the appellant and his wife, Madam B as joint tenants, acquired Property C. Both the appellant and Madam B reported Property C as their place of residence.

In 2000, the appellant and Madam B obtained a loan from Bank E with mortgage over Property C ('Loan from Bank E').

The assessor allowed a home loan interest deduction of \$50,000 to the appellant in each of the years of assessment 2000/01 to 2004/05 in accordance with the tax returns filed by the appellant.

Subsequently, the assessor discovered that the Loan from Bank E was not obtained for the purpose of acquiring Property C. The appellant thus should not be entitled to any home loan interest deduction. Additional assessment for the years of assessment 2000/01 to 2004/05 was thus raised against the appellant.

The appellant contends that both Property C and Property F (which was acquired with down payment made out of the Loan from Bank E) were actually his place of residence. He further contends that he claimed for home loan interest deduction since 2000, it is unreasonable for IRD not to have informed him the disentitlement until 2007.

Held:

1. To claim for home loan interest deduction, a taxpayer must prove that the relevant loan is a home loan under section 26E, i.e. a loan of money which is applied wholly or partly for the acquisition of a dwelling used as his place of residence.

(2007-08) VOLUME 22 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

2. The Loan from Bank E was not a home loan under section 26E which was applied for the acquisition of Property C.
3. For the contention that the Loan from Bank E was a home loan applied for the acquisition of Property F, the Appellant failed to prove that such loan was applied for the acquisition of Property F. He also failed to prove that Property F was his place of residence in the relevant years of assessment.
4. Further, being not an owner of Property F, the Appellant has no locus standi to make any claim for home loan interest deduction under section 26E over Property F.
5. Section 60 stipulates that where any person chargeable with tax has been assessed at less than the proper amount, the assessor may, within the year of assessment or within 6 years after the expiration thereof, assess such person additional amount at which such person ought to have been assessed.
6. The additional assessment for the years of assessment 2000/01 to 2004/05 is legitimate and reasonable.

Appeal dismissed.

Taxpayer in person.

Chan Wai Lin and Wong Ki Fong for the Commissioner of Inland Revenue.

案件编号 D46/07

薪俸税 - 居所贷款利息 - 补加评税 - 《税务条例》第26E条、第60条及第68(4)条

委员会：何耀华（主席）、何文尧及文暮良

聆讯日期：2007年10月26日

裁决日期：2008年3月14日

上诉人与其配偶B女士于1993年以联权共有人身份购入C物业，上诉人与B女士的申报住址均为C物业。

于2000年上诉人与B女士以C物业作抵押，向E银行取得贷款（「E银行贷款」）。

评税主任根据上诉人在2000/01至2004/05课税年度的申报资料，在有关每一个课税年度给予上诉人扣减50,000元的居所贷款利息。

评税主任其后发现E银行贷款并非用于购置C物业，上诉人不应就该贷款获给予任何居所贷款利息扣减。评税主任向上诉人发出2000/01至2004/05课税年度薪俸税补加评税。

上诉人反对有关补加评税，上诉人声称C物业及(以E银行贷款作为首期购买的)F山庄物业均为他的「家庭居所」。上诉人又声称于2000年已经开始申索居所贷款利息扣除，但直至2007年税务局才通知其申索不获接纳，实属不合理。

裁决：

1. 居所贷款利息扣除是受税例第26E条规管，纳税人必须证明有关贷款符合该条例下「居所贷款」的规定，即该贷款是全部或部份用于取得纳税人用作其居住地方的住宅。
2. E银行贷款并不符合税例第26E条下「居所贷款」的规定，因为该贷款并不是为了取得C物业而借入。

3. 上诉人声称E银行贷款是用作购买F山庄物业作为居所之用，但他未能成功举证该贷款确实用于购买F山庄物业之用，也未能成功举证F山庄物业在有关的课税年度是作为居所之用。
4. 再者，上诉人并不是F山庄物业的拥有人，他个人根本就没有地位就F山庄物业索求居所贷款利息扣除。
5. 税例第60条列明当评税主任发觉任何纳税人被评定的税额低于恰当的税额时，他可在该课税年度或在该课税年度届满后6年内，按照其断定该纳税人应该被评定的补加款额而对该人作出评税。
6. 评税主任向上诉人发出的2000/01至2004/05课税年度薪俸税补加评税是合法和合理的。

上诉驳回。

纳税人亲自出席聆讯。
陈慧莲及黄琪芳代表税务局局长出席聆讯。

判决书：

背景

1. A先生(以下简称「上诉人」)反对税务局向他作出的2000/01、2001/02、2002/03、2003/04及2004/05课税年度薪俸税补加评税。纳税人声称在计算其应课税入息实额时，他应获扣除就其居住地方所支付的贷款利息。

案情事实

2. 上诉人与其配偶B女士以联权共有人身份于1993年9月30日以2,730,000元购入C物业。他们以C物业作抵押，从D银行取得按揭贷款(以下简称「第1贷款」)，并于1996年10月28日全数清还第1贷款。

3. 上诉人与B女士于1997年12月18日再次以C物业作抵押，向D银行取得按揭贷款(以下简称「第2贷款」)，上诉人与B女士于2000年1月12日全数清还第2贷款余额1,220,000元。

(2007-08) VOLUME 22 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

4. 上诉人与B女士于2000年1月12日再以C物业作抵押，向E银行取得按揭贷款1,200,000元（以下简称「E银行贷款」）。

5. 于不同日期，评税主任根据上诉人申报的资料作出2000/01至2004/05课税年度薪俸税评税。其后评税主任又根据上诉人雇主提交的资料向上诉人作出2000/01课税年度薪俸税补加评税。

6. 在计算上述的薪俸税及2000/01年度薪俸税补加评税时，评税主任是基于上诉人的申报资料，在有关的每一个课税年度给予上诉人扣减50,000元的居所贷款利息。

7. 评税主任在其后覆核上诉人的居所贷款利息扣减时，发现E银行贷款并非用于购置C物业，上诉人不应就该贷款获给予任何居所贷款利息扣减。故此，评税主任向上诉人发出以下2000/01至2004/05课税年度薪俸税补加评税：

| | (a) 2000/01 | (b) 2001/02 | (c) 2002/03 | (d) 2003/04 | (e) 2004/05 |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 入息 | 413,994元 | 496,045元 | 357,179元 | 315,280元 | 313,680元 |
| 减：慈善捐款 | - | 800 | - | - | 2,000 |
| 向认可退休计划 支付的供款 | - | - | 12,000 | 12,000 | 12,000 |
| 基本免税额 | 108,000 | 108,000 | 108,000 | 104,000 | 100,000 |
| 子女免税额 | 60,000 | 60,000 | 60,000 | 60,000 | 30,000 |
| 供养父母免税额 | <u>60,000</u> | <u>60,000</u> | <u>60,000</u> | <u>60,000</u> | <u>60,000</u> |
| 应课税入息实额 | 185,994元 | 267,245元 | 117,179元 | 79,280元 | 109,680元 |
| 减：先前评定的应课税 入息实额 | <u>135,994</u> | <u>217,245</u> | <u>67,179</u> | <u>29,280</u> | <u>59,680</u> |
| 补加的应课税入息实额 | 50,000元 | 50,000元 | 50,000元 | 50,000元 | 50,000元 |
| | ===== | ===== | ===== | ===== | ===== |
| 应缴税款 | 21,118元 | 31,931元 | 9,420元 | 4,943元 | 11,136元 |
| 减：先前评定的税款 | <u>12,618</u> | <u>23,431</u> | <u>2,952</u> | <u>585</u> | <u>2,974</u> |
| 补加应缴税款 | 8,500元 | 8,500元 | 6,468元 | 6,468元 | 8,162元 |
| | ===== | ===== | ===== | ===== | ===== |

8. 上诉人反对上述补加评税，理由如下：

「(纳税人与[B女士])是真真正正在当时响应政府鼓励置业下之苦业主，由于当年(纳税人与[B女士])之收入不差,故此决定将(纳税人与[B女士])(该物业)重新按揭，并将借取款项用于购买[F山庄]一住宅单位作为首期，余数按揭银行，只是为儿女作居住打算。所以(纳税人与[B女士])除了要支付([E银行贷款])利息外，并需要支付[F山庄]之余数贷款利息。[现在[F山庄]之单位已经成为负资产物业]故此(纳税人与[B女士])是切切实实符合政府

由于金融风暴后推出的居所贷款利息扣减计划真正需要帮助之苦业主条件。」

9. 就评税主任的查询，上诉人提供了以下文件的副本：

- (a) 分别由水务署及香港电灯有限公司发出的付款通知书及账单副本，显示C物业于1999年11月24日至2006年11月29日期间的耗水量及1999年12月1日至2006年12月1日期间的耗电量。上诉人以上述付款通知书及账单副本证明C物业为他与B女士于2000/01至2004/05课税年之主要居住地方；
- (b) 上诉人与B女士与D银行就第2贷款于1997年12月18日签订的按揭契约；
- (c) D银行于1999年11月17日给G律师行有关上诉人及B女士全数清还第2贷款的信件；
- (d) E银行于2000年1月7日给上诉人与B女士发出的贷款协议书，有关资料如下：

| 贷款金额 | 利率(年息) | 期数 | 每期供款 |
|------------|--------|-----|------------|
| 1,200,000元 | 8.5% | 180 | 11,816.70元 |

- (e) G律师行于2000年1月12日给上诉人与B女士于D银行户口的支票，总额为1,220,000元；
- (d) D银行于2000年1月12日给上诉人与B女士的文件，证明已存入金额1,220,000元作为清还第2贷款；
- (g) E银行于2000年1月12日给上诉人与B女士发出有关E银行贷款的‘分期付款本息明细表’；及
- (h) 上诉人与B女士与E银行就E银行贷款于2000年1月12日签订的按揭契约。

10. 就评税主任的查询，上诉人作出以下申述：

「转按的原因

物业是没有加按的 <Top-up> (因为是借 \$1,200,000 同时再还 [D 银行] \$1,220,000) ，我们还要补差额 HK\$20,000 –

转按的原因是[E银行]的利息比较优惠过[D银行]，再按的原因是为了购买[F山庄]另一单位作为首期之用....」

11. (a) 上诉人所提及的F山庄单位是地址H(以下称「F山庄物业」)。根据土地注册处的纪录，B女士与I先生是F山庄物业的法定拥有人。B女士与I先生于1998年7月16日签订契约以联权共有人方式以3,105,000元购入F山庄物业(买卖合同日期为1997年4月3日)，并以F山庄物业作抵押向J银行有限公司取得按揭贷款1,750,000元(以下简称「贷款A」)，有关按揭合约是B女士与I先生以按揭贷款人身份签署。2001年E银行与J银行有限公司合并，该按揭贷款转归E银行。
- (b) 根据B女士与I先生1999/2000及2000/01课税年度个别人士物业税报税表，B女士分别申报F山庄物业于1999年7月1日至2000年3月31日及2000年4月1日至2001年3月31日期间的租金收入为44,730元及59,640元。
- (c) 根据上诉人1997/98及1998/99课税年度个别人士报税表，上诉人申报的住址为C物业。上诉人在其1999/2000至2005/06课税年度的个别人士报税表均没有通知税务局先前申报的住址有任何更改。此外，上诉人的雇主在2000至2006年期间就上诉人提交的薪酬报税表(IR56B/56F)均填上C物业为上诉人的住址。
- (d) 根据B女士1997/98至1998/99课税年度个别人士报税表，B女士申报的住址为C物业。B女士在其1999/2000至2005/06课税年度的个别人士报税表均没有通知税务局先前申报的住址有任何更改。此外，B女士的雇主在2000至2006年期间就B女士提交的薪酬报税表(IR56B/56F)均填上C物业为B女士的住址。

《税务条例》的有关规定

12. 《税务条例》第26E(1)条的规定如下：

「... 凡任何人在任何课税年度内任何时间将某住宅全部或部份用作其居住地方，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。」

13. 《税务条例》第26E(9)条的规定如下：

「‘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) 该贷款是全部或部份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份持有人的；及
 - (ii) 该住宅在该期间内是被该人全部或部份用作其居住地方的；及
- (b) 该贷款在该期间内是以该住宅或任何其他香港财产的按揭或抽记作为保证的。」

14. 《税务条例》第60(1)条规定如下：

- 「(1) 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、上诉及其他法律程序的条文，适用于该项评税或补加评税及根据该等评税而徵收的税项 ...」

15. 《税务条例》第68(4)条的规定如下：

- 「(4) 证明上诉所针对的评税过多或不正确的举证责任，须由上诉人承担。」

上诉人的上诉理由

16. (a) 上诉人与B女士声称他们以C物业为「通讯往来及报宅地址」，而实际上C物业及F山庄物业均为他们的「家庭居所」。他们认为两所物业均有按揭贷款，他们应该符合资格扣除居所贷款利息。
- (b) 上诉人与B女士又声称他们2000年已经开始申索居所贷款利息扣除，但直至2007年税务局通知他们的申索不获接纳，实属不合理。

案情分析

17. 居所贷款利息扣除是受税例第26E条规管如要获得居所贷款利息支出的扣除，纳税人必须证明有关贷款符合该条例下「居所贷款」的规定，即该贷款是全部或部份用于取得纳税人用作其居住地方的住宅。

18. 就本案事实而言，上诉人与B女士于1993年以联权持有人形式购入C物业并从D银行取得第一贷款(见上文第2段)。但此第一贷款已于1996年10月28日全数清

还。因此，虽然上诉人与B女士于14个月后(即1997年12月18日)再次按揭C物业取得贷款(第2贷款)，有关的贷款并不是为取得C物业而借入。至于上诉人与B女士于2000年1月12日把C物业转按揭给E银行以取得E银行贷款，有关的贷款更不是为了取得C物业而借入。

19. 上诉人及B女士声称第二贷款(其后转为E银行贷款)是用作购买F山庄物业给儿女居住。其后上诉人及B女士又声称F山庄物业也是他们的家庭居所(他们另一家庭居所为C物业)。有关的声称与本案事实有很多矛盾及不符合的地方：

- (a) F山庄物业的买卖合同签订日期是1997年4月3日；成交及契约签订日期是1998年7月16日。但第2贷款的签订日期是1997年12月18日。取得第二贷款是在支付F山庄物业首期楼款之后及在支付楼价余款之前，何以见得第2贷款是用作购入F山庄物业呢？
- (b) 上诉人并不是F山庄物业的唯一拥有人，或联权拥有人或分权共有人。
- (c) 上诉人及B女士声称F山庄物业也是他们的居所。但证据显示F山庄物业于1999/2000及2000/01年度是出租物业(见上文第11(a)段)而且有关文件显示在1997至2006年间，上诉人及B女士的居住地方是C物业(见上文第9(a), 11(c)及11(d)段)。上诉人及B女士均未能提供任何证据显示F山庄物业在有关的课税年度是他们的居所。

20. 总括来说，由于第二贷款(后转为E银行贷款)并不是用作取得C物业。上诉人与B女士不能就该贷款是用作取得C物业为他们的居所为理由，取得贷款利息支出的扣除。

21. 至于上诉人及B女士声称第二贷款(后转为E银行贷款)是用作购买F山庄物业作为他们居所之用，这声称也不成立，因为他们一方面未能成功举证有关的贷款确实用于购买F山庄物业之用。再者，即使他们成功举证有关贷款之用途也对他们扣除贷款利息的索求没有帮助，因为他们未能成功举证F山庄物业在有关的课税年度是他们的居所。至于以上诉人个人来说，他根本就没有地位提出有关索求，因为他不是F山庄物业的拥有人。

22. 上诉人与B女士在其上诉书中，对于税务局直至2007年才通知他们有关的居所贷款利息扣减不获接纳，表达强烈的不满。税务局代表对此作出以下回应：

- (a) 上诉人与B女士于2000年12月20日就C物业及E银行贷款申索1999/2000课税年度居所贷款利息扣除，评税主任于2001年2月6日已发信向他们解释申请不获接纳。

- (b) 税例第60条清楚列明当评税主任发觉任何纳税人被评定的税额低于恰当的税额时，他可在该课税年度或在该课税年度届满后6年内，按照其断定该纳税人应该被评定的补加款额而对该人作出评税。

我们接受税务局代表以上的解释。在此等情况下，我们认为评税主任向上诉人及B女士发出的薪俸税补加评税是合法和合理的。

总结

23. 我们在考虑过整个案情后，认为上诉人未能符合税例第26E条申请扣除居所贷款利息的条件。上诉人又未能履行税例第68(4)条的规定，证明有关的薪俸税补加评税过多或不正确。我们因此驳回上诉并维持原有的薪俸税补加评税。