

**Case No. D46/12**

**Property tax** – management fee, government rent and repairs – sections 5, 5B(2), 64 and 68(9) of the Inland Revenue Ordinance. [Decision in Chinese]

Panel: Cissy K S Lam (chairman), Wendy O Chan and Kelly Wong Yuen Hang.

Date of hearing: 4 December 2012.

Date of decision: 25 January 2013.

The Appellant contended that the 20% allowance in section 5 was only applicable to ordinary landlords and would be unfair to landlords like him, whose properties were located in buildings which had undergone major repairs.

**Held:**

1. The provisions are very clear, they only allow the Inland Revenue to deduct 20% of that assessable value after deduction of any rates paid by the landlord as allowance for repairs and outgoings. The Inland Revenue does not have the right not to follow the statutory provisions of 20% allowance and make up their own rules.
2. The Board held that the appeal was a waste of resources of the Board and the Inland Revenue. The Board ordered the taxpayer to pay \$2,000 as costs of the Board

**Appeal dismissed and costs order in the amount of \$2,000 imposed.**

Cases referred to:

- D17/02, IRBRD, vol 17, 480
- D71/02, IRBRD, vol 17, 943
- D20/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 442
- D44/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 893
- D23/11, (2011-12) IRBRD, vol 26, 391

Taxpayer in person.

Yu Wai Lim, Leung Kin Wa and Wong Pui Ki for the Commissioner of Inland Revenue.

**案件编号 D46/12**

**物业税** – 管理费、地税及维修费 – 《税务条例》（下称「税例」）（第112章）第5、5B(2)、64及68(9)条

委员会：林劲思（主席）、陈韞及黄苑桁

聆讯日期：2012年12月4日

裁决日期：2013年1月25日

上诉人认为税例第5条条文的20%法定免税额只适用于一般的业主，而对于他  
那类物业所属的大厦曾经过大型维修的业主，则属不公平。

**裁决：**

1. 条文十分清晰，《税务条例》只容许税务局从物业的「应评税值」中  
减去由业主所缴付的差饷，再扣减余额的 20%作为修葺及支出方面的  
法定免税额。税务局并没有选择不依照条例 20%法定免税额的规定，  
而自定准则的权利。
2. 本委员会认为本上诉实属浪费委员会及税务局资源，本委员会命令  
上诉人缴付2,000元作为委员会的讼费。

**上诉驳回及判处港币2,000元的讼费命令。**

参考案例：

D17/02, IRBRD, vol 17, 480

D71/02, IRBRD, vol 17, 943

D20/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 442

D44/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 893

D23/11, (2011-12) IRBRD, vol 26, 391

纳税人亲自出席聆讯。

余伟濂、梁建华及黄佩琪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的2010/11课税年度物业税评税。税务局副局长於2012年2月3日发出决定书(下称「决定书」), 决定反对无效, 维持评税。上诉人现就决定书向本委员会上诉。

2. 根据土地注册处记录, 上诉人是A单位(下称「该物业」)的业主。他拥有该物业的全部业权。

3. 上诉人在其2010/11课税年度个别人士报税表内, 申报出租该物业的资料如下:

(1) 物业地点:	该物业
(2) 出租期间:	1-4-2010 – 31-3-2011
(3) 总出租收入:	\$ 52,500
(4) 扣除额:	
管理费	\$ 5,400
地税	\$ 1,294
大厦维修支出费	\$ 38,288
(5) 应评税值[(3)-(4)]	<u>\$ 7,518</u>

4. 随其报税表, 上诉人向税务局提供了一份他本人就该物业所收的租金及所支付的管理费、地税及维修费用而列出的英文明细表及部分证明文件。详情已列于决定书内。本委员会接纳该决定书第1(1)至(9)段内容为事实。

5. 本委员会须决定的是上诉人可否就其申报的管理费、地税及维修费在计算应评税净值时获得扣减。

## 有关法律条文

6. 《税务条例》(第112章)第5条规定如下:

「5(1) …… , 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。…」

5(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额—

(2013-14) VOLUME 28 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

(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。」

7. 按《税务条例》第5B(2)条，物业的「应评税值」是指租客为租住物业所付出的总租金，亦即是上诉人就该物业取得的租金收入。

8. 评税主任在考虑上诉人提供的数据后，向上诉人发出下列2010/11课税年度物业税评税：

应评税值	\$ 52,500
减：差饷	-\$ 0
	<hr/>
	\$ 52,500
减：20%作为修葺及支出方面的法定免税额	-\$ 10,500
	<hr/>
应评税净值	\$ 42,000
应缴税款 @15%	\$ 6,300
减：2010/11 年度暂缴税	-\$ 5,077
	<hr/>
应缴税余额	\$ 1,223
加：2011/12 年度暂缴税	+\$ 6,300
	<hr/>
应缴税总额	\$ 7,523
	<hr/>

## 上诉理由

9. 上诉人致本委员会的上诉理由如下：

「反对税务局评估题述物业2010/11年度物业税，评税主任计算税项时，不按照本人附上实际支出之屋苑大型维修费及立案法团法律诉讼费合共\$38,288元，评税主任祇用以前方便评税主任工作的一条5(1A)(bii)过时而不合理用20%当为维修费便算。反对理由是若以20%计算，误差与实际支出比较，错误达364.50%，故在上述年度，本人计算应缴物业税值为\$939.75。但评税主任私自删除本人实际支出后，发出税单要缴交\$7,523-多出应付金额\$6,583.25（付多700.50%(7倍)）。

本人提出该不合理之计算方法，提出反对理由如下：

(1) 征收物业税之原则：

计算物业税之基本原则，若该物业出租，除实际开支后，盈余金额需抽取物业税。反对理由，本屋苑依据屋宇署‘维修指令’进行大型修葺，维修费大于评税主任计算之20%维修费误差达364.50%，此乃祇是一个方便评税主任计算的Codes of Practice，如此误差大应以实际支出计算，减低无辜业主损失，故该做法有违反征税原则。

(2) 法例创立及制订(Establish of Law)：

在法例制订(Create of Law)时，由于法例内容，一定须要‘固定’，‘不变的’故在某种情形下，在法例中设立有一‘大约数’，该大约数是不属于‘法例’，而是属于Code of Practice（法规），评税主任引用「税例」第5条(i)节）来草率以20%作为修葺及支出方面的免税额。该错误做法，引致全港业主无辜付多一大笔物业税金，亦做成市民对政府施政的怨气，为何税务局长朱鑫源不作出有效调节而利用‘方便评税员工作的51A打压全港有待维修小业主。’

(3) 违反特区政府首长之施政报告：

从1997年，特首董建华先生在深水埗一幢旧楼外墙脱落伤人时巡视，已说明各政府部门要加紧大厦维修工作。曾荫权特首更颇具长远眼光，在2006-2010年之施政报告中，均有讲到要加强大厦维修工作。其后各政府部门包括屋宇署派员到港九新界四处巡察，若发现有问題之大厦即行发出‘屋宇维修令’。区议会及民政署之公务员亦让出其私人时间，协助大厦屋苑成立「大厦立案法团」，召开居民大会至晚上甚至深夜，以确保各屋苑能通过成立维修议案。特首亦为小业主成立基金，为一些不能负担大额维修费之小业主成立贷款基金渡过难关。唯独是税务局长，不依从特首‘曾荫权’指令，一于与特首‘抗衡’，并且在小业主背后再插一刀，要其缴付无辜加大的物业税金。反对理由是税务局蓄意与特首及各政府部门抗衡，多年来都不更正错误做法或修例以配合实际情况。

(4) 税务局浪费公帑：

上述(3)项讲述各政府部门动员数以百计之公务员，每日风吹雨打到港九新界巡察楼宇，所花公帑是不少。但税务局却翻翻胡乱加大缴付物业税，迫使小业主履行维修责任，更甚是百多名公务员辛劳工作全被税务局长‘朱鑫源’打断。

(5) 税务局工作错误，大厦失修伤人要负责：

地球气温暖化，极寒，极热，暴风及暴雨已成世界各国首一项严要议题。近两个月，北半球似进入‘小冰河时期’多个国家气温降至30~40年多最低之温度，随之而来的夏天，又可能像经年多甚酷热，强烈风暴及暴雨，全部都严重影响屋苑外墙纸皮石及结构。因楼宇失修而成。死亡有土瓜湾毁楼死3名，屯门毁檐蓬死一名，高空随(墮)物引致伤亡有30多宗，高空随(墮)物未伤及途人不知多少宗。但统计数字显示，每年增加伤亡数字是以‘几何级数’地上升，即越来越严重。税务局长现乃在置身事外，多年来不跟进错误法例(5)，继续用错误计算方法打压‘大厦维修’，不排除楼宇失修而死亡家属控告税务局长‘朱鑫源’‘意图谋杀’。

(6) 简单处理‘错误计算’方案：

可行方案有多个，例如：维持20%修葺费方案，用于一般物业计算，若小业主有提出屋苑维修，呈上单据以资证明，评税员可按照其实际支出计算，操作上并无困难，亦合情合理。祇要评税主任学历有小学程度均可以做妥。

(7) 发展部‘林郑月娥’宣报，阻挠及不依从大厦维修均以‘刑事化’：

林郑月娥在2010年10月16日宣报大厦失修列为刑事罪行，现已接近完成阶段，及后提交立法局审理及通过。在立法局审理期中，请税务局长到立法局‘解划’，为何将‘全港市民生命安全’当作游戏？

宏观上述7项，我们应否改变现行「税例」第5条(i)以20%作为修葺费而不作检讨该错误计算方法之‘得’及‘失’？各政府部门首长均有按‘时势’而修订有关法例(例如：发展局林郑月娥)为何税务局长‘朱鑫源’从不跟进错误工作？」

10. 于本聆讯中，上诉人重新陈述其七点上诉理由。总括而言，上诉人认为条文的20%法定免税额只适用于一般的业主，而对于他那类别的业主，即物业所属的大厦曾经过大型维修的业主，则属于不公平。对于他那类别的业主，如能够提供足够证据证明实际维修费用的金额，便应该获得全数扣除，而不受条例20%的限制。

## 本委员会的裁决

11. 经考虑过上述的条文及税务上诉委员会于D17/02, IRBRD, vol 17, 480, D71/02, IRBRD, vol 17, 943, D20/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 442, D44/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 893及D23/11, (2011-12) IRBRD, vol 26, 391案例中对条文的阐释，本委

员会不接纳上诉人的上诉理由。

12. 条文十分清晰。在计算该物业的「应评税净值」时，《税务条例》第5(1A)(b)条只容许税务局从该物业的「应评税值」中减去由业主所缴付的差餉，再扣减余额的20%作为修葺及支出方面的法定免税额。《税务条例》并不容许在法定免税额外的其他扣除。由于上诉人在2010/11课税年度内不用缴交差餉，故上诉人能获扣除的便只有《税务条例》第5(1A)(b)(ii)条中所订明的20%法定免税额。

13. 税务局并没有选择不依照条例20%法定免税额的规定，而自定准则的权利。上诉人提出的所谓征收物业税之原则及code of practice等等，全无法律依据，并不成立。至于上诉人说20%的法定免税额违反特区政府首长之施政报告及与政府其他部门鼓励业主对大厦进行维修有冲突等等，无论此等说法正确与否，也并不赋予税务局自行修改法例的权利。税务局及本委员会均不是立法机构，只能依法处事。

14. 此外，上诉人称税务局逾期发出决定书。这是他对《税务条例》及法律的误解。《税务条例》第64条并没有规定税务局局长要在某指定时限内发出决定书，决定书并未有逾期。

## 总结

15. 基于上述原因，本委员会裁定上诉人并不能就其申报的管理费、地稅及维修费在计算应评税净值时获得扣减。本委员会确认评税主任的2010/11课税年度物业税评税额，驳回上诉。

16. 根据《税务条例》第68(9)条，本委员会可命令上诉人缴付一笔不超过5,000元的款项，作为委员会的讼费。上诉人清楚此条例。上诉人曾就其2008/09课税年度的物业税评税以相若的理由提出上诉，在该上诉的决定书中的第26至28段中，当时的税务上诉委员会已表明不接纳上诉人的理由。本委员会认为本上诉实属浪费委员会及税务局资源。本委员命令上诉人缴付2,000元作为委员会的讼费，该笔款项须加在2010/11课税年度稅款一併追討。