

Case No. D52/08

Property tax – corporation along with non-corporation owners in common – exemption – incorporated owner in common shall be legally liable for the property tax of unincorporated owner in common – sections 2, 5(1), 5(1A), 5(2), 56A and 68(4) of IRO. [Decision in Chinese]

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Ivan Chu Siu Lun and Paul Lam Ting Kwok.

Date of hearing: 11 July 2008.

Date of decision: 16 February 2009.

The appellant, a private company incorporated in Hong Kong, was the sole owner of Land Lot 1 and Land Lot 2. According to the record of the Land Registry, the appellant, together with Mr. D, Mr. L and Mr. B were owners in common (each having one equal undivided fourth part) of Land Lot J (the ‘Land’).

The appellant filed its profits tax return for the years of assessment 1999/2000, 2000/01 and 2002/03 to 2004/05. In its profits and loss accounts, an annual rental income (for Land Lot 1, Land Lot 2 and the Land) of \$1,200,000 was reported.

The appellant objected to the property tax assessment and the amended property tax assessment issued to ‘the appellant and other owners’ of the Land for the years of assessment 1999/2000, 2000/01 and 2002/03 to 2004/05. The appellant also objected to be answerable for any property tax liabilities of the alleged ‘Partnership of Property Co-owners or Joint Owners’ of the Land.

The appellant contended that:

- The alleged ‘Partnership of Property Co-owners or Joint Owners’ of the Land according to the record of the Land Registry was actually inexistent.
- The Land had been divided into 4 sub-lots (A, B, C and D).
- Sub-lots A, B and C, remained agricultural land with no leasing out and earning nil rental income, were owned by Mr. B (3/4 interest). Sub-lot D was warehouse-land-for-rent and owned by the appellant (1/4 interest). The appellant was entitled to all the rental income of sub-lot D.

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

- The appellant was the sole owner of the 25% interest of the Land that generated rental income. Save for the appellant, no one else had been in receipt of any rent of the Land.
- The rental income of the Land had been reported in the profits and loss accounts of the appellant, with profits tax assessed and paid.
- The property tax assessments of the Land for the years of assessment 1999/2000, 2000/01 and 2002/03 to 2004/05 amounted to double taxation which should be annulled.

Held:

1. Mr. B, Mr. D, Mr. L and the appellant were the owners in common, each having one equal undivided fourth part or share of and in the Land.
2. There had been no sub-division of the Land into 4 sub-lots as alleged by the appellant. Each owner in common should be entitled to a share of the rental income in proportion to his or her share of and in the Land.
3. Even if all the other owners in common of the Land (except the appellant) waived their right to rental income giving the appellant sole gratuitous right to have all the rent of the Land, they could not object any property tax assessment by reason of not in receipt of any rental income.
4. Mr. B, Mr. D and Mr. L (owners in common) were not corporation; they would not be entitled to any exemption to property tax of the Land under section 5(2)(a) of the IRO.
5. Property tax assessment may be issued to ‘the appellant and other owners’ according to section 56A. The appellant is legally liable to pay property tax of the Land. IRD would neither need to raise property tax assessment to other owners nor to inform the appellant whether or not property tax assessment had been issued to other owners.

Appeal dismissed.

Cases referred to:

D55/01, IRBRD, vol 16, 477
D80/02, IRBRD, vol 17, 984

Taxpayer represented by its director.

Tsui Nin Mei and Chan Shun Mei for the Commissioner of Inland Revenue.

案件编号 D52/08

物业税 – 分权共有人 – 法团 – 非法团 – 豁免 – 法团分权共有人有法律责任为非法团分权共有人缴交税款 – 《税务条例》第2条、第5(1)、5(1A)、5(2)条、第56A条及第68(4)条

委员会：何耀华（主席）、朱兆麟及林定国

聆讯日期：2008年7月11日

裁决日期：2009年2月16日

上诉人是在香港注册成立的私人公司；上诉人全权拥有地段一及地段二；另外，根据土地注册处的纪录，上诉人与D先生、L先生和B先生以分权共有人的方式拥有J地段（以下称「有关地段」）的业权（各占1/4）。

上诉人就1999/2000、2000/01及2002/03至2004/05课税年度向税务局申报利得税，其损益表载有的年租金收入(地段一、地段二及有关地段的租金收入)为1,200,000元。

上诉人反对评税主任发给「上诉人及其它拥有人」有关地段的1999/2000、2000/01及2002/03至2004/05课税年度物业税评税及评税修订，上诉人更反对其有任何责任负担税务局所声称的「联名业主共同体」的税务责任。

上诉人声称：

- 有关地段根据土地注册处纪录的「联名业主共同体」实质不存在。
- 有关地段已被分为四个分段，即分段甲、分段乙、分段丙及分段丁。
- 分段甲、乙、丙由B先生拥有（3/4业权），仍是农地，未有租用，也没有租金收入。分段丁由上诉人拥有（1/4业权），是租用仓地，分段丁的租金，全属上诉人所有。
- 上诉人拥有全部有租金收入的有关地段业权，除上诉人外，并无任何人有收取有关地段租金。
- 有关地段的租金收入已列于上诉人的损益表内，并已课缴利得税。

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

- 1999/2000、2000/01及2002/03至2004/05课税年度的物业税评税属双重纳税，应予注销。

裁决:

1. B先生、D先生、L先生及上诉人均拥有有关地段的不可分割份数（各占1/4），他们是有关地段业权的共有人。
2. 有关地段并未如上诉人声称分割为四个分段，该地段每一位业权共有人均可按其业权比例分享该有关地段的租金收入。
3. 即使有关地段所有业权共有人（上诉人除外）放弃其应得的租金分摊，无偿地由上诉人独自收取，这些业权共有人也不能以他们没有收取租金为理由，反对物业税评税。
4. 由于B先生、D先生、L先生(业权共有人)不是法团，他们不能取得税例第5(2)(a)条有关物业税的豁免。
5. 税务局可按税例第56A条向「上诉人及其它拥有人」发出有关地段的物业税评税，而上诉人有法律责任缴交税款。税务局毋须向其它不同人士作出物业税评税或向上诉人交代是否就有关地段向其它不同人士作出物业税评税。

上诉驳回。

参考案例：

D55/01, IRBRD, vol 16, 477

D80/02, IRBRD, vol 17, 984

纳税人由其董事代表出席聆讯。
徐年美及陈顺薇代表税务局局长出席聆讯。

决定书：

背景

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

1. 上诉人反对税务局发出的1999/2000、2000/01、2002/03、2003/04及2004/05课税年度物业税评税。上诉人声称其公司拥有J地段（以下称「有关地段」）的全部租金收入，并已在利得税项下缴税，因此上诉人可根据《税务条例》（以下称「税例」）第5(2)(a)条获豁免有关地段的全部物业税。

案情事实

2. 上诉人是于1995年11月30日在香港注册成立的私人公司。在有关期间，公司的股东及董事是B先生及K先生。上诉人的帐目年结日期为3月31日。

3. 上诉人于1996年4月2日分别以11,000,000元及2,300,000元购入地段一及地段二。

4. 根据土地注册处的纪录，上诉人于1996年9月30日以350,000元的款额购入有关地段的四份之一业权。其余四份之三业权分别由下列人士拥有：

业主姓名	所占业权	继承/购入日期	代价
D先生	¼	13-8-1949	-
L先生	¼	13-8-1949	-
B先生	¼	20-7-1994	392,223元

上诉人及上述业主以分权共有人的方式拥有有关地段。

5. 上诉人就1999/2000、2000/01及2002/03至2004/05课税年度向税务局申报利得税，其损益表载有下列租金收入：

课税年度	1999/2000	2000/01	2002/03	2003/04	2004/05
	\$	\$	\$	\$	\$
租金收入	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>

6. 税务局就有关地段向物业拥有人发出1999/2000、2000/01及2002/03至2004/05课税年度的物业税报税表。B先生在物业税报税表中申报如下：

课税年度	1999/2000	2000/01	2002/03	2003/04	2004/05
拥有人	← B先生及K先生 →				
所占业权分数	← 100% →				
出租期间	1-4-1999 – 31-3-2000	1-4-2000 – 31-3-2001	1-4-2002 – 31-3-2003	1-4-2003 – 31-3-2004	1-4-2004 – 31-3-2005
出租收入	\$1,200,000	\$1,200,000	\$1,200,000	\$1,200,000	\$1,200,000

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

拥有人缴 交的差饷	\$69,030	\$64,080	\$57,993	\$69,521	\$65,445
--------------	----------	----------	----------	----------	----------

7. 评税主任向有关地段的拥有人发出下列1999/2000、2000/01及2002/03至2004/05课税年度物业税评税：

课税年度	1999/2000	2000/01	2002/03	2003/04	2004/05
	\$	\$	\$	\$	\$
租金收入	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
减：差饷	<u>(69,030)</u>	<u>(64,080)</u>	<u>(57,993)</u>	<u>(69,521)</u>	<u>(65,445)</u>
应评税值	<u>1,130,970</u>	<u>1,135,920</u>	<u>1,142,007</u>	<u>1,130,479</u>	<u>1,134,555</u>
应评税净值	<u>904,776</u>	<u>908,736</u>	<u>913,605</u>	<u>904,383</u>	<u>907,644</u>
应缴税款	<u>135,716</u>	<u>136,310</u>	<u>137,040</u>	<u>140,179</u>	<u>145,223</u>

8. 上诉人的税务代表反对上述物业税评税，理由是有关地段的租金收入已列于上诉人的损益表内。

9. 上诉人声称上诉人是有关地段的拥有人，其租金收入也属于上诉人的营运收益，并已课缴利得税。因此，1999/2000、2000/01及2002/03至2004/05课税年度的物业税评税属双重纳税，应予注销。

10. 评说主任根据税例第5(2)(a)条豁免有关地段属上诉人四份之一业权的物业税。由于B先生在物业税报税表中多申报差饷扣减额，评税主任同时调整差饷的扣减款额。她向物业拥有人发出下列1999/2000、2000/01及2002/03至2004/05课税年度的修订物业税评税：

课税年度	1999/2000	2000/01	2002/03	2003/04	2004/05
	\$	\$	\$	\$	\$
租金收入	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000
减：差饷	<u>(51,773)</u>	<u>(24,300)</u>	<u>(8,550)</u>	<u>(28,813)</u>	<u>(27,237)</u>
应评税值	<u>848,227</u>	<u>875,700</u>	<u>891,450</u>	<u>871,687</u>	<u>872,763</u>
应评税净值	<u>678,581</u>	<u>700,560</u>	<u>713,160</u>	<u>697,349</u>	<u>698,210</u>
应缴税款	<u>101,787</u>	<u>105,084</u>	<u>106,974</u>	<u>108,089</u>	<u>111,713</u>

11. 上诉人拒绝接受上述修订物业税评税，并要求撤销全部物业税。上诉人声称如下：

- (a) 上诉人拥有全部有租金收入的有关地段业权，并已在利得税项下征税。除上诉人外，并无任何人有收取有关地段租金。

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

- (b) 上诉人不同意有租金收入的有关地段拥有者为上诉人、D先生、L先生及B先生共同拥有。有租金收入的有关地段拥有者为上诉人独资拥有。
- (c) 有关地段业权分散，个别分散业权都有个别的买卖档规范个别分散业权的独立地积。
- (d) 上诉人不能接受要代税务局所指的其它联名拥有人缴付物业税，理由是上诉人已将租金收入全数在利得税项下纳税，故此不应将此收入重复纳税。上诉人并非其它业权人的代表，上诉人只承担其独立业权的税务责任。

12. 上诉人在回复评税主任的查询时，申述如下：

- (a) 上诉人拥有有关地段的四份之一，其余的四份之一由B先生拥有，余下四份之二由B先生拥有使用权。B先生将有关地段之四份之三无偿给与上诉人使用，从无收取上诉人或其租客F公司任何租金。
- (b) 上诉人所有物业总值14,086,650元，全部租与F公司，年租为1,200,000元，当中包括所有物业之全部使用权。

13. 上诉人提供了一份日期为1994年7月21日的协议书，卖方为D先生及M女士，买方为B先生。协议书内容如下：

「兹卖方为[J地段]之1/4业权人，其中[D先生] ... 的香港身份证亦已遗失多年 ... 卖方同意把其上述之1/4业权转让予买方，并待[D先生]领回上述之香港身份证后，即签署正式之地契转让予买方。

另[L先生]原为上述土地另1/4业权人，但现已失踪多年，亦没有子女继承。现卖方同意保证买方享有该1/4人之业权及其土地使用权，如有任何人仕就此1/4业权向买方提出异议，概由卖方负责清除该异议或作赔偿。

又[H先生]亦为上述该土地另1/4业权人，现因事未能签署档把其1/4之业权转让予买方。现卖方亦保证买方可享有该1/4人之业权及其土地使用权，如有任何人仕就此1/4业权向买方提出异议，概由卖方负责清除该异议或作赔偿。卖方亦尽力安排[H先生]签署正式档转让其权益予买方。

基于卖方上述之保证，买方现付予卖方港币HK\$1,176,669.00，该款项即作该土地之转让业权及无限期使用权之用...」

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

14. 上述的协议书并未有按《印花税条例》加盖印花，也没有在土地注册处登记。根据土地注册处的纪录，B先生向I先生购入有关地段1/4业权（转让契约日期是1994年7月20日）。另外，上诉人则从H先生购入有关地段1/4业权（买卖合同日期1996年7月22日及转让契约日期1996年9月30）。有关地段其余业权仍由D先生及L先生持有（各占1/4），但上诉人声称这两位人士持有该地段的使用权则由B先生拥有（见本决定书第12(a)段）。

15. 上诉人进一步提出下列论据：

- (a) 上诉人并不代表其它人士，亦无与其它人士就有关地段成立「联名业主共同体」(Partnership of Property Co-owners or Joint Owners)，亦无与其它人士协议就各自的物业共同收租。再者，业权和租金收入并无必然的相对关系，业权人不一定有租金收入。物业税的原则是以租金收入为本位。
- (b) 上诉人不能将所收租金分配给其它人士，亦无责任负担税务局所声称的「联名业主共同体」的税务责任，而所声称的「联名业主共同体」实质不存在。
- (c) B先生无偿将其拥有的有关地段给与上诉人使用，并无任何书面协议。B先生从未授权上诉人处理其物业的任何租约，亦无收取租金。税务局不应将此解作为B先生的地段是由上诉人租用或代为租用。

16. 评税主任其后接纳上诉人于相关年度收取的租金（年租1,200,000元）不只是有关地段的租金收入，还包括上诉人全权拥有的地段一及地段二的租金收入。评税主任认为有关的租金应按不同地段的土地价分摊。

- (a) 地段一的价值是11,000,000元（见本决定书第3段）
- (b) 地段二的价值是2,300,000元（见本决定书第3段）
- (c) 有关地段的价值计算如下：

<u>业主姓名</u>	<u>价值(元)</u>
上诉人	350,000
B先生	392,223
D先生(\$1,176,669 1/3)	392,223
L先生(\$1,176,669 1/3)	<u>392,223</u>
	<u>1,526,669</u>

- (d) 得自地段一及地段二的租金收入计算如下：

全年租金 x 地段一及地段二的价值

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

地段一、地段二及有关地段的总值

$$\begin{aligned} & \$1,200,000 \times \frac{(11,000,000 + 2,300,000)}{(11,000,000 + 2,300,000 + 1,526,669)} \\ & = \$1,200,000 \times \frac{13,300,000}{14,826,669} \\ & = \underline{\$1,076,439} \end{aligned}$$

(e) 得自有关地段的年租金收入计算如下：
\$1,200,000 - \$1,076,439 = \$123,561

(f) 但评税主任认为上诉人只拥有有关地段四份之一的业权，故上诉人就有关地段只可获豁免四份之一物业税。她建议1999/2000、2000/01及2002/03至2004/05课税年度物业税评税修订如下：

课税年度	1999/2000	2000/01	2002/03	2003/04	2004/05
	\$	\$	\$	\$	\$
租金收入	92,671**	92,671**	92,671**	92,671**	92,671**
减：差餉					
	<u>(3,023)</u>	<u>(2,962)</u>	<u>(3,108)</u>	<u>(3,108)</u>	<u>(3,319)</u>
应评税值	<u>89,648</u>	<u>89,709</u>	<u>88,777</u>	<u>89,563</u>	<u>89,352</u>
应评税净值	<u>71,718</u>	<u>71,767</u>	<u>71,021</u>	<u>71,650</u>	<u>71,481</u>
应缴税款	<u>10,757</u>	<u>10,765</u>	<u>10,653</u>	<u>11,105</u>	<u>11,436</u>

** 有关地段不获豁免物业税的租金收入计算如下：

$$\begin{aligned} & (\$1,200,000 - \$1,076,439) \times 3/4 \\ & = \underline{\$92,671} \end{aligned}$$

有关法例条文

17. 税例第5条规定：

「5(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额-

(2008-09) VOLUME 23 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。
- ...
- (2) (a) 即使第(1)款另有规定，任何法团如在香港经营任何行业、专业或业务，并根据第25条有权获抵销物业税，而该物业税如非根据本款获豁免即须由该法团缴付者，则该法团在向局长提出书面申请并作出令局长信纳的事实证明后，有权获豁免其所拥有的土地或建筑物或土地连建筑物在任何课税年度的物业税；而且，如根据每个课税年度的情况该物业均有资格获豁免该年的物业税，则该物业须获豁免及保持获豁免该课税年度的物业税。」

18. 根据税例第2条释义：

「“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它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它年费的人；并包括拥有人的遗产的遗嘱执行人；」

19. 税例第56A条订明：

「56A(1) 凡有2人或多于2人是任何土地或建筑物或土地连建筑物的联权拥有人或分权拥有人，而该等人士中任何因根据《土地注册条例》(第128章)在土地注册处注册的契据、转易契、判决书或其它文书而看似是上述拥有人的人，须负责作出根据本条例的条文须由唯一拥有人作出的所有作为、事宜及事情。

(2) 第(1)款并不免除任何人根据本条例须承担的任何义务，亦不影响联权拥有人或分权拥有人各自之间的任何权利及义务。

(3) 凡任何人根据第(1)款缴付物业税，而该人若非因该款即无法律责任缴付该物业税或部分物业税者，则该人可向若非因该款即有法律责任根据本条例缴付该物业税或部分物业税的人，追讨该物业税或部分物业税。」

20. 税例第68(4)条订明：

「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。」

有关案例

21. 在税务上诉委员会案D55/01, IRBRD, vol 16, 477中，纳税人是一土地地段的注册拥有人。该地段上建有一栋包括地下、二楼及三楼的房屋。纳税人母亲将三楼出租；基于孝道，纳税人同意母亲出租有关单位，他并无因该项出租而获得任何租金，母亲保留所有租金作生活费。纳税人以他并无收取任何租金为理由，反对税务局向他发出的物业税评税，并认为由于税务局已就此向母亲评税，便无权向他进行任何评税。委员会裁定纳税人是有关单位的拥有人，并为税例第5条应课物业税的人士，母亲并非注册拥有人，亦无拥有该出租单位的实有权益。另由于税务局认同母亲有权获退所纳税款，故没有双重课税的问题。

以下是有关判词原文节录：

‘The Taxpayer is the owner of the Subject Unit. He is the person chargeable to property tax under section 5 of IRO. Ms. C is not the registered owner and has no beneficial interest in the Subject Unit. She is not chargeable to property tax ... There is no question of double taxation as the Revenue fully accepts that Ms. C is entitled to a refund of the tax she paid.’

22. 在税务上诉委员会案例D80/02, IRBRD, vol 17, 984，税务局就设于屋苑公用地方的停车位所带来的租金收入，向一名业权共有人A先生（及其它业权共有人）作出物业税评税，税务上诉委员会确认税务局向A先生及有关屋邨其它业主所发出的物业税评税，并符合税例第56A条的范畴。

以下是有关判词的原文节录：

‘From Mr. A’s Assignment and the Housing Estate’s DMC (deed of mutual covenants) and from the evidence of Mr. G that all car-parking spaces at the Housing Estate (with the exception of the 19 Government parking spaces and Car Park E) were located in the estate common areas ... it is beyond dispute that Mr. A is an owner or rather a co-owner of the car-parking spaces in question and his ownership or co-ownership was identified by virtue of Mr. A’s Assignment and the Housing Estate’s DMC which are written documents registered in the Land Registry and therefore section 56A of the IRO would be applicable. We do not accept the contention of the Appellant’s Counsel that for section 56A to apply, there must be an instrument naming all persons who are or were co-owners of the car-parking space in question.’

“We agree whole-heartedly” with the proposition that there must be certainty in taxation and that no person is liable to tax unless he is clearly identified by the law to be taxable. We do not, however, agree with the Appellant’s contention that the Assessments are void as being issued to the wrong persons or class of persons or issued to a class of taxpayers which is too vague or imprecise to be capable of being identified with certainty. In this case, Mr. A is clearly an owner or rather a co-owner of the car-parking spaces in question and he together with the 1,000 plus co-owners at the material time clearly fell within the ambit of section 56A of the IRO ...’

上诉人的上诉理由及案情分析

23. 上诉人的主要上诉理由如下：

- (a) 上诉人不同意税务局所指有关地段拥有者为「上诉人，L先生，D先生及B先生共同拥有」。上诉人声称有关地段的实益拥有人是上诉人（1/4业权）及B先生（3/4业权）。
- (b) 上诉人认为有关地段已被分为四个分段，即分段甲、分段乙、分段丙及分段丁。分段甲、乙、丙由B先生拥有，仍是农地，未有租用，也没有租金收入。分段丁由上诉人拥有，是租用仓地，分段丁的租金，属于上诉人的租客F公司缴付的年租1,200,000元租金的一部份，全属上诉人所有，已依照税例课缴利得税，可全部豁免物业税。
- (c) 有关地段的分段丁不是共有物业，并不须要按业权比例分配给共有物业的所有业权拥有人。
- (d) 有关税单是发给「上诉人及其它拥有人」，但寄给上诉人。评税主任从未说明何人为「其它拥有人」。税务局又拒绝透露有否就有关地段向其它不同人士作出物业税评税。
- (e) 税务局副局长的决定并不完整，未有就其决定的第(10)段说明有关调整（即调低上诉人的利得税评税的具体数字）。
- (f) 上诉人提议将 2001/02 的物业税评税一同处理。

24. 我们详细审阅过有关地段在土地注册处的纪录及上诉人提供有关地段的买卖合约及转让契约。从这些档，我们作出以下事实上的结论：

- (a) 有关地段自1949年8月13日起，便由四名N姓人士拥有；
- (b) 其中两名拥有人I先生及H先生分别转让他们各自的1/4业权给B先生及上诉人（见本决定书第14段）；

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

- (c) 日期为1996年7月22日的买卖合同第9条订明，上诉人在完成与H先生的买卖后，便可享有该物业(‘Property’)的租金收入[「物业」的定义是指有关地段四份之一的不可分割部份]。
- (d) 日期为1996年9月30日的转让契清楚列明，上诉人从H先生购入有关地段四份之一不可分割部份的业权。

‘ALL THAT one equal undivided 4th part or share of and in ALL THAT piece or parcel of ground registered in the Land Registry as THE REMAINING PORTION OF [Lot J](即该地段) And of and in the messuage erections and buildings thereon (if any).’

- (e) 日期为1994年7月20日的转让契清楚列明，B先生从I先生购入有关地段四份之一不可分割部份的业权。
- (f) 本决定书第13段所提述的协议书并不足够支持上诉人声称有关地段的实益拥有人是上诉人(1/4业权)及B先生(3/4业权)。因为有关的协议书并没有按《印花税条例》加盖印花，也没有在土地注册处登记(见本决定书第14段)。而且，其中一位业权人L先生已失踪多年，没有子女承继，而代L先生签署协议书的授权人O女士又没有提供授权书。至于另一位业权人D先生所提供的身份证明档只是一份名为P先生的Q国家护照。因此，我们认为协议书不能有效地把L先生及D先生在有关地段各占1/4的权益转让给B先生。
- (g) 即使我们接受有关地段的实益拥有人是上诉人(1/4业权)及B先生(3/4业权)，对上诉人的上诉也没有帮助，因为没有任何文件支持上诉人有关地段已被分割为四个分段的声称。事实上所有买卖合同及转让契约都显示各位业权人(包括上诉人)都是拥有有关地段的不可分割份数(equal undivided shares)。

25. 由于有关地段并未如上诉人声称分割为四个分段，上诉人拥有有关地段分段丁并独享分段丁的租金的说法就不能成立。至于B先生拥有分段甲、乙及丙并无偿给与上诉人使用的说法也不能成立。

26. 客观的事实是B先生、D先生、L先生及上诉人均拥有有关地段的不可分割份数(各占1/4)。他们是有关地段业权的共有人，而有关地段的部份租给了F公司，年租是\$123,561，(\$1,200,000 – \$1,076,439)(见本决定书第16(e)段)。由于该地段并未如上诉人声称分割为四个分段，该地段每一位业权共有人均可按其业权比例分享该地段的租金收入。即使该地段所有业权共有人(上诉人除外)放弃其应得的租金分摊，无偿地由上诉人独自收取，根据上诉委员会案例D55/01(见本决定书第21段)，这些业权共有人也不能以他们没有收取租金为理由(租金事实上是由上诉人全数收取)，

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

反对物业税评税。而这些业权共有人由于不是法团也不能取得税例第5(2)(a)条有关物业税的豁免。

27. 至于有关地段业权共有人(上诉人除外)应课缴的物业税,税务局可否将税单发给「上诉人及其它拥有人」,而上诉人有没有法律责任缴交税款这两个问题,由于上诉人和其它拥有人是该地段业权不可分割份数的共有人,我们接纳上诉委员会案例D80/02所表述的原则(见本决定书第22段),确认税务局可按税例第56A条向「上诉人及其它拥有人」发出有关地段的物业税评税,而上诉人有法律责任缴交税款。税务局毋须向其它不同人士作出物业税评税或向上诉人交代是否就有关地段向其它不同人士作出物业税评税。

28. 至于上诉人批评税务局副局长在其决定书中,未有提出调低上诉人的利得税评税的具体数字。税务局代表就此问题作出以下解释:

- (a) 税务局副局长的决定书,是就有关地段1999/2000、2000/01及2002/03至2004/05课税年度物业税评税的反对而作出。由于此决定书不牵涉上诉人的利得税评税,所以副局长没有把利得税的调整计算包括在决定书内。
- (b) 利得税评税主任已于2008年4月16日发信给上诉人,列出有关课税年度利得税的计算作为参考之用。

我们接纳税务局代表上述解释,并认为由评税主任提出调整有关利得税税项的评税是恰当的。

29. 至于上诉人要求委员会在审理此案时,同时处理2001/02年的物业税反对,我们不接纳此要求。因为在此案中,税务局副局长所发出的决定书,是有关上诉人及其它拥有人对1999/2000、2000/01及2002/03至2004/05课税年度物业税所提出的反对,而上诉人是依照税例第66条,就副局长的决定向委员会提出上诉。我们不应在此上诉中考虑或处理上诉人在其它课税年度与评税主任的其它争议。

总结

30. 总括而言,上诉人未能举证证明从有关地段所得的有关租金收入,可根据税例第5(2)(a)及25条全数获豁免1999/2000、2000/01及2002/03至2004/05课税年度的物业税。我们因此驳回此上诉。