

Case No. D59/06

Property tax – rental income [Decision in Chinese]

Panel: Anthony So Chun Kung (chairman), Felix Chan Wai Hon and David Li Ka Fai.

Date of hearing: 20 September 2006.

Date of decision: 24 November 2006.

The taxpayer objected to the assessment on her property for the year of assessment 2000/01. She claimed that the property was not let out for four months during that year. The reported rental income changed from \$45,000 to \$360,000 on having been inquired by the Revenue.

The Revenue found the property was let out for \$58,000 monthly while the taxpayer received the rents fully.

Held:

1. The taxpayer did not dispute the findings by the Revenue. The Board confirmed the assessment.

Obiter:

1. The taxpayer said she did not understand the assessment principles and came to the Board for explanations. The Board was of view that she was irresponsible and ordered her to pay \$1,000 as costs.

Appeal dismissed and costs order in the sum of \$1,000 imposed.

Taxpayer in person.

Poon So Chi for the Commissioner of Inland Revenue.

案件编号 D59/06

物业税 – 出租收入

委员会：苏震共（主席）、陈伟汉及李家暉

聆讯日期：2006年9月20日

裁决日期：2006年11月24日

纳税人反对税务局向她的一个出租物业作出的2000/01课税年度的物业税评税。她声称该物业于该年度空置了4个月。她报称的该课税年度出租收入则由最初的45,000元，经税务局查询后，更改至360,000元。

税务局调查得知，在该段期间，该物业以每月58,000元出租，而纳税人亦已全收到应得的租金。

裁决：

1. 纳税人并不争议税务局的调查结果。委员会确认税务局对该物业的评税。

附带：

1. 纳税人称她因对评税准则不明，所以到委员会寻求解释。委员会认为纳税人的行为极不负责，命令她支付讼费1,000元。

上诉驳回及判处港币 1,000元的讼费命令。

纳税人亲自出席聆讯。

潘素枝代表税务局局长出席聆讯。

裁决书：

上诉

1. A 女士（以下简称「纳税人」）反对税务局向她作出的 2000/01 课税年度物业评税及 2001/02 至 2003/04 课税年度物业税补加评税。纳税人声称她得自其所拥有物业的实收租金少于应评税值。经查核，署理税务局副局长（以下简称「副局长」）于 2006 年 5 月 29 日发出决定书，否定纳税人之反对。纳税人不服，向委员会提出本上诉。

事实

2. 本委员会核实下述事实是没有争议的：

- (1) 纳税人自 1972 年 1 月 20 日起成为位于地址 B（以下简称「该物业」）的物业拥有人。
- (2) 纳税人于不同日期递交其 2000/01 至 2003/04 课税年度的报税表。她在报税表内申报该物业为她的唯一出租物业，并就该物业申报如下：

	课税年度	出租期间	出租收入 元	扣除额 元	所有出租物业 的扣除总额 元
(a)	2000/01	「2000-9-27」	「45,000」	（空白）	（空白）
(b)	2001/02	「2001-9月」	「40,000」	（空白）	（空白）
(c)	2002/03	「2002-8月」	「280000」	「21,000」	（空白）
(d)	2003/04	（空白）	「360,000」	（空白）	「340,000」

- (3) 评税主任参考纳税人于第(2)项事实的申报，于不同日期向她作出以下 2000/01 至 2003/04 课税年度物业税评税：

	2000/01 元	2001/02 元	2002/03 元	2003/04 元
应评税值	540,000 ⁽¹⁾	40,000	259,000 ⁽²⁾	340,000
减：修葺及支出方面的免税额 （即应评税值的 20%）	<u>(108,000)</u>	<u>(8,000)</u>	<u>(51,800)</u>	<u>(68,000)</u>
应评税净值	<u>432,000</u>	<u>32,000</u>	<u>207,200</u>	<u>272,000</u>
应缴税款	<u>64,800</u>	<u>4,800</u> ⁽³⁾	<u>31,080</u> ⁽⁴⁾	[注(5)]

注：(1) 45,000 元 × 12 = 540,000 元 (R1 第 20 页)

(2006-07) VOLUME 21 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (2) 280,000元-21,000元=259,000元 (R1 第28页)
- (3) 该4,800元税款连同2002/03年度物业税暂缴税款4,800元, 合共9,600元于2002年11月13日缴清。(B1 第111-112页)
- (4) 由于纳税人就2002/03课税年度选择以个人入息课税评税, 是项物业税税款已获注销。而已徵收的物业税暂缴税款4,800元亦已于2003年12月22日发出的2002/03课税年度个人入息课税评税时获退还予纳税人。(B1 第2页)
- (5) 由于纳税人就2003/04课税年度选择以个人入息课税评税, 评税主任没有在作出物业税评税时向她徵收是年度的物业税税款。
- (4) (a) 纳税人反对上述2000/01课税年度物业税评税, 理由是评税过高, 她并声称该物业于是年度空置了4个月。(R1 第51页)
- (b) 纳税人没有反对上述2001/02至2003/04课税年度物业税评税。
- (5) A女士致函评税主任, 声称于2000年4月至2001年3月期间, 该物业每月租金为45,000元, 但在该期间有4个月没有出租。(R1 第51页)
- (6) (a) 评税主任致函纳税人, 要求她提供该物业于2000/01课税年度出租的详情, 并提供有关租约、租单及退租合约副本。(R1 第52页)
- (b) 纳税人在回覆时首先报称该物业于2000/01课税年度的出租情况如下(R1 第53页):
- | 出租期间 | 出租收入
元 | 扣除额
元 |
|-----------|-----------|----------|
| 「2000-8月」 | 「320,000」 | 「22,000」 |
- (c) 纳税人其后改称于2000/01课税年度, 该物业「因为无租约临? 租好? 空置」, 全年租金收入为360,000元。(R1 第57页)
- (d) 纳税人并就2000/01课税年度选择以个人入息课税评税。(R1 第58页)
- (7) 经评税主任查询, C会计事务所(以下简称「该事务所」)代表D女士就租用该物业提供以下文件副本:
- (a) 一份纳税人于1998年9月12日与D女士签订的租约(以下简称「租约1」), 将该物业出租给D女士。租约1订明:(B1 第15页)

(2006-07) VOLUME 21 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (i) 租赁期为3年，由1998年9月12日起至2001年9月11日止。
 - (ii) 每月之租金为58,000元，于每月27日预先支付。
 - (iii) 租客须缴交按金174,000元。
 - (iv) 该物业之差饷由租客负责支付。
- (b) 一份纳税人于2003年8月4日与E先生签订的租约（以下简称「租约3」），将该物业出租给E先生。租约3订明：(B1第34页)
- (i) 租赁期为3年，由2003年8月15日起至2006年8月14日止。
 - (ii) 每月之租金为50,000元，于每月15日预先支付。
 - (iii) 该物业之差饷由租客负责支付。
 - (iv) 租客须缴交按金150,000元。
- (c) 纳税人就该物业签发给D女士或E先生的租单共13张（附件D至D12）。该等租单的资料列表如下：(B1第45-51页)

租单日期	租赁期	租银 元	附件
27-8-2000	27-8-2000 – 26-9-2000	58,000	D
27-10-2000	27-10-2000 – 26-11-2000	58,000	D1
27-2-2002	27-2-2002 – 26-3-2002	58,000	D2
27-3-2002	27-3-2002 – 26-4-2002	58,000	D3
27-10-2002	27-10-2002 – 26-11-2002	58,000	D4
27-1-2003	27-1-2003 – 26-2-2003	58,000	D5
15-8-2003	15-8-2003 – 14-9-2003	50,000	D6
15-9-2003	15-9-2003 – 14-10-2003	50,000	D7
15-10-2003	15-10-2003 – 14-11-2003	50,000	D8
15-11-2003	15-11-2003 – 14-12-2003	50,000	D9
15-12-2003	15-12-2003 – 14-1-2004	50,000	D10
15-1-2004	15-1-2004 – 14-2-2004	50,000	D11
15-2-2004	15-2-2004 – 14-3-2004	50,000	D12

- (8) 该事务所并代表D女士提供以下资料：
- (a) D女士以F公司经营人身份签署租约1。租约1约满后，D女士以相同租金，即每月58,000元，续租了该物业至2003年8月14日。有关租金是以支票支付予纳税人。(R1第78页)
 - (b) E先生以F公司合伙人身份签署租约3。有关租金经银行存入纳税人于G银行的户口。(R1第79、95-101页)

(2006-07) VOLUME 21 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (9) (a) 评税主任于2004年9月6日致函纳税人（附件E），建议修订其2000/01课税年度物业税评税如下，理由是根据有关资料，纳税人于1998年9月12日至2001年9月11日期间将该物业租予D女士，每月租金为58,000元：(B1第109页)

	元
应评税值 (58,000元×12)	696,000
减：修葺及支出方面的免税额 (即应评税值的20%)	<u>(139,200)</u>
应评税净值	<u>556,800</u>

- (b) 评税主任在信中说明，如纳税人不接纳上述的建议修订评税，她须提供资料及证明文件以支持她的反对。
- (c) 纳税人于回覆时声称她已就2000/01课税年度缴税，不明白为何评税主任致函给她。纳税人重申以个人入息课税评税。(R1第63页)
- (10) (a) 就评税主任的查询，该事务所代表D女士提供于2000/01至2002/03课税年度，纳税人就该物业签发给D女士的租单副本共31张（附件D13至D23）。该等租单的资料列表如下：(R1第85页)

租单日期	租赁期	租银	附件	注
		元		
27-4-2000	27-4-2000 – 26-5-2000	58,000	D13	
27-5-2000	27-5-2000 – 26-6-2000	58,000	D13	
27-6-2000	27-6-2000 – 26-7-2000	58,000	D13	
27-7-2000	27-7-2000 – 26-8-2000	58,000	D14	
27-8-2000	27-8-2000 – 26-9-2000	58,000	D14	与附件D相同
27-9-2000	27-9-2000 – 26-10-2000	58,000	D14	
27-10-2000	27-10-2000 – 26-11-2000	58,000	D15	与附件D1相同
27-11-2000	27-11-2000 – 26-12-2000	58,000	D15	
27-12-2000	27-12-2000 – 26-1-2001	58,000	D15	
27-1-2001	27-1-2001 – 26-2-2001	58,000	D16	
27-2-2001	27-2-2001 – 26-3-2001	58,000	D16	
27-3-2001	27-3-2001 – 26-4-2001	58,000	D16	
27-4-2001	27-4-2001 – 26-5-2001	58,000	D17	
27-5-2001	27-5-2001 – 26-6-2001	58,000	D17	
27-6-2001	27-6-2001 – 26-7-2001	58,000	D17	
27-7-2001	27-7-2001 – 26-8-2001	58,000	D18	
27-9-2001	27-9-2001 – 26-10-2001	58,000	D18	
27-10-2001	27-10-2001 – 26-11-2001	58,000	D18	
27-12-2001	27-12-2001 – 26-1-2002	58,000	D19	
27-1-2002	27-1-2002 – 26-2-2002	58,000	D19	

(2006-07) VOLUME 21 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

27-2-2002	27-2-2002 – 26-3-2002	58,000	D19	与附件D2相同
27-3-2002	27-3-2002 – 26-4-2002	58,000	D20	与附件D3相同
27-4-2002	27-4-2002 – 26-5-2002	58,000	D20	
27-5-2002	27-5-2002 – 26-6-2002	58,000	D20	
27-6-2002	27-6-2002 – 26-7-2002	58,000	D21	
27-8-2002	27-8-2002 – 26-9-2002	58,000	D21	
27-9-2002	27-9-2002 – 26-10-2002	58,000	D21	
27-10-2002	27-10-2002 – 26-11-2002	58,000	D22	与附件D4相同
27-11-2002	27-11-2002 – 26-12-2002	58,000	D22	
27-12-2002	27-12-2002 – 26-1-2003	58,000	D22	
27-1-2003	27-1-2003 – 26-2-2003	58,000	D23	与附件D5相同

(b) 就该物业的租约而言，D女士确认没有未付清的租金。

- (11) 评税主任根据有关资料，向纳税人作出以下2001/02至2003/04课税年度物业税补加评税：

	2001/02	2002/03	2003/04
	元	元	元
应评税值	696,000 ⁽¹⁾	696,000 ⁽¹⁾	640,000 ⁽²⁾
减：修葺及支出方面的免税额 (即应评税值的20%)	<u>(139,200)</u>	<u>(139,200)</u>	<u>(128,000)</u>
应评税净值	556,800	556,800	512,000
减：先前评定的应评税净值 (第(4)项事实)	<u>(32,000)</u>	<u>(207,200)</u>	<u>(272,000)</u>
补加应评税净值	<u>524,800</u>	<u>349,600</u>	<u>240,000</u>
应缴税款	<u>78,720</u>	[注(3)]	[注(3)]

注：(1) 58,000元×12=696,000元 (R1第24, 32页)

(2) 58,000元×5 + 50,000元×7=640,000元 (R1第44页)

(3) 由于纳税人就2002/03及2003/04课税年度选择以个人入息课税评税，评税主任在作出物业税补加评税时没有向她徵收该两个年度的物业税税款。(事实(16))

- (12) 纳税人反对于第(11)项事实的补加评税，理由是该物业的租客于2001年已搬走了，直至2003年8月15日她才将该物业以月租50,000元租出。(R1第64页)

- (13) (a) 纳税人其后就2001/02课税年度选择以个人入息课税评税，她申述是年度「由2001年4月租至8月份，(之后)已没有租出，?年(5个

月共)29万元(的租金)，已交税，现寄上收费单一张(附件F；B1第111页)给你看」。 (R1第67页)

- (b) 评税主任查实附件F内所属税款仅为第(3)项事实所列的2001/02课税年度物业税评税。(B1第111页)

(14) 就评税主任的进一步查询，该事务所代表D女士提供以下文件副本：

- (a) 一份纳税人与D女士签订的协议书(以下简称「租约2」；载于附件B, B1第33页)，继续将该物业出租给D女士。租约2订明：
- (i) 租赁期为2年，由2001年9月11日起至2003年8月11日止。
- (ii) 每月之租金为58,000元，与租约1相同。
- (iii) 按金与租约1相同。
- (b) 纳税人就该物业签发给D女士或E先生的租单共3张(附件D24及D25, R1第89页)，该等租单的资料列表如下：

租单日期	租赁期	租银 元	附件
27-8-2001	27-8-2001 – 26-9-2001	58,000	D24
27-7-2002	27-7-2002 – 26-8-2002	58,000	D25
15-3-2004	15-3-2004 – 14-4-2004	50,000	D24

- (c) D女士支付纳税人该物业2000年4月至2003年4月租金的支票共37张(附件D26至D62, R1第93页)，该等支票的资料列表如下：

支票日期	收款人	款额 元	附件
9-4-2000	纳税人	58,000	D26
8-5-2000	纳税人	58,000	D27
10-6-2000	纳税人	58,000	D28
10-7-2000	纳税人	58,000	D29
10-8-2000	纳税人	58,000	D30
10-9-2000	纳税人	58,000	D31
8-10-2000	纳税人	58,000	D32
10-11-2000	纳税人	58,000	D33
10-12-2000	纳税人	58,000	D34
10-1-2001	纳税人	58,000	D35
10-2-2001	纳税人	58,000	D36
10-3-2001	纳税人	58,000	D37

(2006-07) VOLUME 21 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

10-4-2001	纳税人	58,000	D38
10-5-2001	纳税人	58,000	D39
10-6-2001	纳税人	58,000	D40
10-7-2001	纳税人	58,000	D41
8-8-2001	纳税人	58,000	D42
10-9-2001	纳税人	58,000	D43
9-10-2001	纳税人	58,000	D44
8-11-2001	纳税人	58,000	D45
7-12-2001	纳税人	58,000	D46
8-1-2002	纳税人	58,000	D47
7-2-2002	纳税人	58,000	D48
8-3-2002	纳税人	58,000	D49
7-4-2002	纳税人	58,000	D50
8-5-2002	纳税人	58,000	D51
7-6-2002	纳税人	58,000	D52
9-7-2002	纳税人	58,000	D53
7-8-2002	纳税人	58,000	D54
8-9-2002	纳税人	58,000	D55
8-10-2002	纳税人	58,000	D56
8-11-2002	纳税人	58,000	D57
8-12-2002	纳税人	58,000	D58
8-12-2002	纳税人	58,000	D59
13-2-2003	纳税人	58,000	D60
8-3-2003	纳税人	58,000	D61
8-4-2003	纳税人	58,000	D62

- (d) D女士支付纳税人该物业2003年9月及10月租金的G银行存款单共2张（附件D63, R1第93页），该等存款单的资料列表如下：

存款日期	收款人	款额	附件
		元	
20-9-2003	纳税人	55,100 (见第(15)(d)项事实)	D63
17-10-2003	纳税人	50,000	D63

- (15) 该事务所并代表D女士提供以下资料：

- (a) D女士找不到该物业2001年11月的租单。(R1第89页)
- (b) 该物业2003年5月至7月的租金共174,000元(58,000元×3)，是以按金抵销。纳税人并没有发出该3个月的租单。(R1第89页)

(c) 该物业2003年8月的租金是于签订租约3时,与按金一起以银行本票支付。(R1第93页)

(d) 该物业2003年9月的租金及差饷共55,100元,是以现金存入纳税人的银行户口(附件D63, R1第93页)。

(16) 评税主任于决定书内建议2003/04课税年度物业税补加评税修订如下:

	元
2003年4月1日至2003年8月11日的租金收入 (58,000元 \times 4 $\frac{1}{31}$) (第(14)(a)项事实)	252,581
2003年8月15日至2004年3月31日的租金收入 (50,000元 \times 7 $\frac{1}{31}$) (第(7)(b)项事实)	377,419
应评税值	630,000
减: 修葺及支出方面的免税额 (即应评税值的20%)	<u>(126,000)</u>
应评税净值	504,000
减: 先前评定的应评税净值 (第(3)项事实)	<u>(272,000)</u>
补加应评税净值	<u><u>232,000</u></u>

(17) 于2006年6月19日纳税人呈交了上诉通知书(B1第1页),说道:

「本人上诉理由关于2002/03年度没有退回税给我,? 年度政府有退税给市民,不合理的理由又要计2002/03年度税。

2. 点解应课税入息实额不明白没有扣除减20%修[葺]及支出,我交左的税又没有扣除。

3. 不明白什么按累进税率计算的税款是点样计出来。

其他年度是有收不足租,但我找不到证据,就算了。因为我本人身体时时头晕哮喘气束病不息。」

适用法律

3. 香港《税务条例》(以下简称[税例])第5(1)条就物业税的徵收规定如下:

「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，徵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。」

4. 税例第5(1A)条就「应评税净值」界定如下：

「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-

(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。」

5. 税例第5B条规定土地或建筑物或土地连建筑物的应评税值是「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」。此外，税例第7C(1)条规定「在有证明提出令评税主任信纳该代价在该课税年度内已不能追讨后，须将该代价扣除。」

6. 关于向委员会提出上诉的举证责任，《税务条例》第68(4)条规定：

「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。」

聆讯

7. 纳税人出席聆讯，以非宣誓形式作供。除指称她不明白税局的评税外，纳税人并没有针对副局长的决定而提出反对论点或理据。纳税人更坦诚承认她没有翻阅过副局长的决定书，纵然翻阅，亦看不明白。

实收租金

8. 物业税是按物业的应评税净值来计算(税例第 5 条)；本案的应评税净值是应评税值减去差饷及修葺支出(税例第 5(1A)条)，而应评税值是该物业的实收租金(税例第 5B 条)。因此，物业税的争议主要是实收租金的争议。

9. 关于实收租金，纳税人就反覆声称她收租不足(见事实 2、4(a)、

5、6(b)(c)、12、13(a))。

10. 委员会于聆讯席前查询纳税人关于她曾签发的租金收据(事实7(c)、8(a)(b)、10(a)、14(b); B1第45-70页)、租户交租给她的划线支票及存款单(事实14(c)、(d); B1第71-108页)、及她的银行账户中的相关交易记录(R1第95-113页), 纳税人则没有作任何解释或异议。据此, 本委员会必须采纳所见的文件证据, 裁定纳税人于有关年度是从无间断地按相关租约出租了有关物业并收取了租金。纳税人于其反对信函内声称收租不足的说法明显与事实不符, 本委员会不予采纳。

11. 故此, 评税主任以租约1、租约2及租约3订明的租金及租赁期来计算该物业在2000/01至2003/04课税年度的应评税净值的方法是有事实根据的。

12. 经核查, 本委员会确认评税主任的计算, 纳税人就该物业所实收的租金、申报及短报了的租金的实情如下:

课税年度	(1)纳税人 实收租金	(2)纳税人申报 的租金收入	(1)-(2)纳税人短 报了的租金收入
2000/01	\$696,000	\$45,000	\$651,000
2001/02	\$696,000	\$40,000	\$656,000
2002/03	\$696,000	\$280,000	\$416,000
2003/04	\$630,000	\$360,000	\$270,000

13. 因此, 副局长决定根据纳税人的实收租金去(i)修订2000/01课税年度的物业税评税(按照第(10)(a)项事实)、(ii)维持2001/02及2002/2003课税年度物业税的补加评税(按照第(12)项事实)、及(iii)修订2003/04课税年度物业税的补加评税(按照第(17)项事实)的做法是正确的, 本委员会予以确认。

税例第68(9)条

14. 税例第68(9)条规定:

「凡委员会根据第(8)款不减少不取消该评税额, 则可命令上诉人缴付一笔不超\$5,000的款项, 作为委员会的讼费, 该笔款项须加在徵收的税款内一并追讨。」

15. 聆讯席前, 纳税人不否认其上诉通知书(B1第1页)的内容根本不是针对副局长关于实收租金及相关物业税评税的决定来提出上诉, 而是因她对一般纳税准则有所不明, 才辗转来到委员会寻求解释。

16. 结果, 整个上诉聆讯包括税局代表的结案陈词主要在解释纳税人的疑问,

如修葺支出免税额已被扣减 (B1 第 8-10 及 12 页)、累进税率如何计算 (B1 第 113-114 页)、2000/01 年度根据税款豁免 (2001 课税年度) 令的 3,000 元退税额已被扣减 (B1 第 113 页)、2000/01 课税年度已缴交的物业税税款 4,800 元评税主任将根据税例第 43(2)条用来抵销其个人入息课税税款等等(B1 第 14 页; 税局代表陈词第 10-13 段)。对副局长决定以实收租金来评订物业税, 则根本没有争议过。

17. 纳税人若有税务疑问, 理应咨询请教自己的税务顾问, 而不应将自己的疑问当作上诉理据向委员会呈请上诉, 虚耗上诉委员会的资源。上诉是每个纳税人的权利, 但体现上诉权利时是亦必须要履行相应的责任义务的, 而最基本的责任义务是要先组织好上诉的理据, 不懂税法或身体状况欠佳等均不是借口, 不能免责。本案的纳税人没有组织好上诉理据, 就连要上诉反对的决定书的内容亦没有翻阅过, 根本就没有处理其上诉, 但她却仍进行聆讯, 行为极不负责。在这情况下, 本委员会必须执行税例第 68(9)条的规定, 命令纳税人支付委员会的讼费港币 1,000 元。

总结

18. 纳税人的上诉被驳回。副局长于2006年5月29日所作出的2000/01课税年度物业评税及2001/02至2003/04课税年度物业税补加评税的全部物业税评税被确认。纳税人被命令支付委员会的讼费港币1,000元, 该笔款项须加在徵收税款内一并向纳税人追讨。