

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

Case No. D71/01

Profits tax – whether decoration expenses deductible. [Decision in Chinese]

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Paul Chan Mo Po and Ho Kai Cheong.

Date of hearing: 20 July 2001.

Date of decision: 28 August 2001.

The taxpayers claimed that they incurred decoration expenses in the two properties sold with profits and thus the expenses being deductible. However, they could only produce the quotations as evidence.

Held:

The quotations were insufficient to prove that the expenses were incurred actually.

Appeal dismissed.

Ma Wai Fong for the Commissioner of Inland Revenue.

Taxpayers in person.

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

案件编号 D71/01

利得税 – 装修费可否扣除

委员会：何耀华(主席)、陈茂波及何继昌

聆讯日期：2001年7月20日

裁决日期：2001年8月28日

纳税人声称他们在两个物业的买卖中分别支出了装修费。因此，这些装修费应从所赚取的应课税利润中扣除。

纳税人只能提供此两个物业的装修报价单作为证供。

裁决：

纳税人只能提供报价单作为证供，并不足够证明确实有支出这些装修费。

上诉驳回。

马慧芳代表税务局局长出席聆讯。

纳税人亲自出席聆讯。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

裁决书：

背景

1. 甲先生及乙女士（以下合称为「纳税人」）反对税务局向他们作出的1996/97及1997/98课税年度利得税评税。纳税人声称他们在买卖物业中所支出的装修费应获扣除。

2. 本上诉委员会须考虑的问题是在确定纳税人出售

(a) 位于屋邨丙的物业一；及

(b) 位于屋邨丙的物业二

的应课税利润时，应否扣除为数分别230,000元及300,000元的装修费。

案情事实

3. 纳税人的代表甲先生向委员会作供，委员会从证供及双方呈交的文件得悉以下事实。

4. 纳税人联名买卖下列位于屋邨丙的物业：

	物业一	物业二
购买：		
临时买卖合同日期	11-7-1996	9-12-1996
买卖合同日期	19-7-1996	14-1-1997
转让日期	6-8-1996	26-3-1997
买价（元）	2,275,000	3,008,000
出售：		
临时买卖合同日期	30-10-1996	1-5-1997
买卖合同日期	14-11-1996	12-5-1997
转让日期	2-1-1997	3-6-1997
买价（元）	2,880,000	3,700,000

5. 纳税人声称出售上述物业一及物业二的纯利如下：

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

	物业一		物业二	
	元	元	元	元
售价		2,880,000		3,700,000
减：买价		<u>2,275,000</u>		<u>3,008,000</u>
毛利		605,000		692,000
减：买楼律师费	25,000		30,000	
印花税	34,125		60,160	
买楼佣金	22,750		30,000	
银行利息	110,000		85,000	
装修	230,000		300,000	
卖楼律师费	28,000		30,000	
卖楼佣金	<u>28,800</u>		<u>37,000</u>	
		<u>478,675</u>		<u>572,160</u>
纯利		<u><u>126,325</u></u>		<u><u>119,840</u></u>

6. (a) 纳税人向评税主任提供下列文件的副本，以支持他们声称的装修开支：
- (i) 公司丁于1996年11月7日就物业一所发出的装修报价单；及
 - (ii) 公司戊于1997年4月6日就物业二所发出的装修报价单。
- (b) 纳税人并未应评税主任要求，提供下列有关物业装修支出的资料及文件：
- (i) 装修工程的确实日期；
 - (ii) 缴付装修费的日期、款额和付款方法；
 - (iii) 装修费的正式收据；及
 - (iv) 证明文件如银行记录，并列明与支付装修费的有关提款。
- (c) 纳税人声称因住所搬迁几次，有关文件已遗失。

7. 评税主任不接纳纳税人曾有上述为数分别230,000元及300,000元的装修开支。税务局局长于2001年3月21日发出决定书，不容许纳税人在确定其出售物业一及物业二的应课税利润时，扣除纳税人声称的装修费。

8. 纳税人在签订物业买卖合同购买物业一时，同意卖方居住在此物业至1996年11月6日。在此日的七天前，即1996年10月30日，上诉人已签订临时买卖合同成功

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

出售物业一。在接受税务局代表盘问时，纳税人声称出售物业的卖方提早迁出物业，但纳税人未能提交证据，例如律师楼通知书，以支持卖方提早迁出及把物业提早交吉给纳税人这个声称。

9. 在接受税务局代表盘问及响应本委员会询问时，纳税人声称物业一及物业二两笔装修费都是分开数期支付，因为装修公司需要购买材料及支付工人薪金。每次都是以现金支付及没有要求对方于每次收款时签发收据（因为金额不大，太麻烦装修公司只会影响工作情绪）。至于纳税人自己从银行的提款或转帐，纳税人声称没有保存有关记录以证实有关两笔装修费用的支出。

案情分析

10. 在购入物业一的买卖合约内，应卖方的要求，纳税人特别同意卖方可居住在此物业至1996年11月6日。而纳税人提供由公司丁就物业一所发出的装修报价单签发日期是1996年11月7日。虽然纳税人声称卖方实际上提早迁出物业，但却没有提供任何证据支持。鉴于时间上的吻合，我们有理由相信：

- (a) 纳税人在1996年11月6日收到吉楼（物业一）；
- (b) 纳税人在1996年11月7日委托公司丁就物业一的装修事宜报价；及
- (c) 由于纳税人已于1996年10月30日签订了临时买卖合约，而合约内没有条文要求卖方进行装修工程，因此，公司丁很有可能只发出了报价单但并没有被聘请进行有关工程。

11. 纳税人解释，就物业一的装修工程，除了上述的报价单外，其它文件如收据、工程完成确备忘录、银行月结单及转帐记录等，都因为多次搬迁住所而遗失了。我们不接纳这个解释。假如因为搬迁住所遗失文件，为何选择性地没有遗失这张报价单？而且，按《税务条例》第68(4)条规定，纳税人有举证责任。即使文件真的遗失了，纳税人也应尝试向银行及装修公司补领。

12. 至于物业二的装修方面，虽然从完成购买到出售有三十多天时间，可以进行装修工作，但纳税人只提供了一份内容十分简单的装修报价单。这份文件极其量只是一份由「公司戊」发出的很初步的报价单。如纳税人其后真的有进行装修工程的话，双方理应会签署更详细的补充协议及/或工程项目明细表。有关纳税人因搬迁住所而遗失文件这个解释，我们已于上述第11段表达了不接纳的理由。

本委员会的裁决

13. 本委员会认为纳税人未能按《税务条例》第68(4)条的规定，承担举证评税额过高或不正确的责任。因此，本委员会裁定驳回上诉。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS