

Case No. D8/09

Personal assessment – properties tax – net assessable value – amount of loan used to generate income on property – Inland Revenue Ordinance ('IRO') sections 5, 5B and 42(1). [Decision in Chinese]

Objection – written determination by Deputy Commissioner – payable tax increased by written determination – whether appellant can reject such determination – Inland Revenue Ordinance ('IRO') sections 64(2), 64(3) and 70.

Appeal – notice of appeal – power of the Board – whether the Board shall entertain appeal grounds not listed in the notice – whether the Board can direct the Commissioner to answer appellant's enquiries – Inland Revenue Ordinance ('IRO') sections 66(1), 66(3), 68(4) and 68(8).

Panel: Kenneth Kwok Hing Wai SC (chairman), Wendy O Chan and Wong Fung Yi.

Date of hearing: 23 March 2009.

Date of decision: 12 May 2009.

The appellant objected to the tax payable on his personal assessment for the 2005/06 financial year. He was assessed to be liable to pay properties tax on 3 properties. He obtained a mortgage to discharge an existing charge on property A. Part of the money advanced under the mortgage was used to discharge the existing charge, and he claimed that the remaining was used in acquiring properties B and C. Therefore, he claimed he was entitled to allowance on the whole of the interest payment on the mortgage. He objected his assessment to the Deputy Commissioner, who increased the payable tax. The appellant further appealed to the Board, citing that the Commissioner has used the wrong figure as the money used to obtain properties A, B and C. He also cited that the Deputy Commissioner had failed to answer his query.

Held:

1. The appellant has failed to discharge his burden to show that the remaining portion of the mortgage money was used to acquire properties B and C, because they were only acquired 3 and 6 years after the mortgage. In any event, section 42(1) does not allow deduction of interest payment on mortgage for property A against the income generated from properties B and C (Case D86/99, IRBRD, vol 14, 581 applied).

(2009-10) VOLUME 24 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

2. The appellant would have paid less tax on the original assessment, and if he agreed to it, the Commissioner could not subsequently revise the assessment upwards. However, since the appellant objected to the original assessment, he has to be bound by the written determination of the Deputy Commissioner according to section 64(2) (Nina T H Wang v Commissioner of Inland Revenue [1993] 1 HKLR 7 applied).
3. The Board is only entitled to confirm, reduce, increase or annul the assessment appealed against. The Board has no power to direct the Commissioner to answer any query by the appellant. According to section 66(3), the Board may refuse to deal with any grounds not raised by the appellant in his notice of appeal (China Map Limited v Commissioner of Inland Revenue FACV 28/2007 applied).

Appeal dismissed.

Cases referred to:

D86/99, IRBRD, vol 14, 581

Nina T H Wang v Commissioner of Inland Revenue [1993] 1 HKLR 7

China Map Limited v Commissioner of Inland Revenue, FACV28/07

Taxpayer in person.

Chan Wai Yee for the Commissioner of Inland Revenue.

案件编号 D8/09

个人入息课税 – 物业税 – 应评税净额 – 用于产生收入的贷款 – 《税务条例》第5、5B及42(1)条

反对 – 副局长的书面决定 – 书面决定增加了评税额 – 上诉人能否不接纳书面决定 – 《税务条例》第64(2)、64(3)及70条

上诉 – 上诉通知书 – 上诉委员会的权力 – 委员会应否接受上诉通知书未列出的上诉原因 – 委员会可否要求税务局局长回答上诉人的提问 – 《税务条例》第66(1)、66(3)、68(4)及68(8)条

委员会：郭庆伟资深大律师（主席）、陈韞及王凤仪

聆讯日期：2009年3月23日

裁决日期：2009年5月12日

上诉人反对他2005/06年度个人入息课税的评税。评税决定他要就3个物业缴付物业税。他为解除物业A的按揭而申请了转按。转按下的部份贷款用于解除物业A的按揭，而上诉人声称余款用于购买物业B及C。所以，他声称他应该就整笔转按贷款的利息得到扣减。他反对副局长增加他的评税额的决定，指出副局长错误地评定他购买物业A、B及C所花的金钱。他亦指出副局长未有解答他的提问。

裁决：

1. 上诉人未有成功举证转按的余款用于购买物业 B 及 C，因为上诉人于转按的 3 年及 6 年后才进行购买。无论如何，第 42(1)条不允许为物业 A 所获得的贷款的利息用于扣减其他物业产生的入息(案件 D86/99, IRBRD, vol 14, 581 适用)。
2. 上诉人其实于最初的评税下可缴交较少的税款，而如果他同意该评税的话，局长不能往后增加税款。但既然上诉人就评税提出反对，他须要根据第 64(2)条接受副局长的决定(Nina T H Wang v Commissioner of Inland Revenue [1993] 1 HKLR 7 适用)。

3. 委员会只有权确认、减少、增加或取消所针对的评税额。委员会无权要求局长回答上诉人的提问。根据第66(3)条，委员会有权拒绝处理任何上诉人未有在上诉通知书列出的上诉理由 (China Map Limited v Commissioner of Inland Revenue FACV 28/2007适用)。

上诉驳回。

参考案例：

D86/99, IRBRD, vol 14, 581

Nina T H Wang v Commissioner of Inland Revenue [1993] 1 HKLR 7

China Map Limited v Commissioner of Inland Revenue, FACV28/07

纳税人亲自出席聆讯。

陈慧仪代表税务局局长出席聆讯。

决定书：

1. 上诉人是一位电机工程师，职业是实验室经理。在 2005/06 课税年度个别人士报税表内，上诉人申报有 1,323,720 元入息和三个收租物业。上诉人不同意税务局副局长有关应评税净值的书面决定，向税务上诉委员会提出上诉。

2. 上诉人以书面通知委员会他宁可用中文作为聆讯语言及用中文(连同合适的英文专门名词)和委员会通讯。委员会接受上诉人的选择，决定用中文作为聆讯语言。上诉人继续用英文和委员会作书面通讯。

事实的裁断

3. 委员会作出以下事关重要的事实裁断:

- (1) 1996 年 10 月 11 日 上诉人以 3,880,000 元购入甲物业的正式买卖合同日期
- (2) 1997 年 1 月 16 日 有关财务公司向上诉人提供作为购入甲物业的 2,000,000 元按揭贷款的通知书记日期

(2009-10) VOLUME 24 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- | | | |
|------|-------------------------|---|
| (3) | 1997年1月30日 ¹ | 上诉人将甲物业按揭给财务公司的按揭契日期 |
| (4) | 1997年1月31日 | 上诉人购入甲物业转让契日期 |
| (5) | 1999年6月29日 | 另一银行(‘转按银行’)向上诉人提供2,100,000元按揭贷款 |
| (6) | 1999年6月29日 | 上诉人支付财务公司1,878,487.95元未偿还本金 |
| (7) | 1999年6月29日 | 财务公司解除甲物业按揭 |
| (8) | 1999年6月29日 | 上诉人将甲物业转按给转按银行的按揭契日期 |
| (9) | 1999年6月29日 | 上诉人将甲物业转按给转按银行后所扣除赎回款项及费用后获得201,423.40元的净余贷款 |
| (10) | 2002年7月19日 | 上诉人以1,090,000元购入丙物业的正式买卖合同日期 |
| (11) | 2002年9月2日 | 上诉人将丙物业用衡平法按揭方式按揭给与财务公司同一集团的银行(‘衡平法按揭银行’)的按揭契日期。贷款额763,000元 |
| (12) | 2003年8月13日 | 上诉人购入丙物业转让契日期 |
| (13) | 2003年8月13日 | 上诉人将丙物业用法律按揭方式按揭给衡平法按揭银行的按揭契日期 |
| (14) | 2005年4月1日 | 2005/06课税年度起计日期 |
| (15) | 2005年8月11日 | 上诉人以2,070,000元购入乙物业的正式买卖合同日期 |
| (16) | 2005年9月15日 | 上诉人购入乙物业转让契日期 |
| (17) | 2006年3月31日 | 2005/06课税年度结束日期 |

¹ 这是土地注册处土地登记册所显示的日期。

- | | | |
|------|---|-----------------------------|
| (18) | 2005/06 课税年度
(01-04-05 – 07-12-05
及 15-02-06 –
31-03-06) | 上诉人从甲物业获得 100,370 元租金收入 |
| (19) | 2005/06 课税年度 | 上诉人支付甲物业差饷 5,152 元 |
| (20) | 2005/06 课税年度 | 上诉人支付转按银行按揭贷款利息 63,440 元 |
| (21) | 2005/06 课税年度
(15-10-05 – 31-03-06) | 上诉人从乙物业获得 46,750 元租金收入 |
| (22) | 2005/06 课税年度 | 上诉人支付乙物业差饷 2,240 元 |
| (23) | 2005/06 课税年度
(16-03-06 – 31-03-06) | 上诉人从丙物业获得 3,000 元租金收入 |
| (24) | 2005/06 课税年度 | 上诉人支付丙物业差饷 2,490 元 |
| (25) | 2005/06 课税年度 | 上诉人支付衡平法按揭银行按揭贷款利息 22,555 元 |

上诉理由

4. 上诉人在上诉通知书提出以下两点作为他的上诉理由：
- (1) 副局长的书面决定用 1,872,384.06 元作为支付财务公司作为未偿还本金银码是猜测或算错，正确银码是 1,878,487.95 元。应该用 2,000,000 元(即是财务公司向上诉人提供作为购入甲物业的贷款额)来计算扣除利息。上诉人指称转按银行提供的 2,100,000 元按揭贷款剩余部分已被用作购买乙物业和丙物业，所以要求用 2,100,000 元来计算扣除利息。
 - (2) 副局长并没有解答他有关评税不相符的问题。

有关法例条文

5. 《税务条例》第 5 条规定：

「(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，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。

.....

(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-

(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。」

6. 第5B(2)条规定：

「土地或建筑物或土地连建筑物在每个课税年度的应评税值，须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。」

7. 第42(1)条规定：

「(1) 为本部的施行，一名个人在任何课税年度的入息总额须是以下款额的总和 -

(a) (i)

(ii) 一笔相等于按照第5(1A)及5B条而确定的应评税净值的款额：

.....

(b) 该名个人在该课税年度的应评税入息实额；及

(c)

(d)

但凡为产生(a)段所指的该部分入息总额而借入金钱，而须就其支付的利息并未根据第 部获得免税及扣除，则该利息额须于(a)段所指的该部分入息总额中扣除。」

8. 第 64(2)条规定：

「局长在接获根据第(1)款发出的有效反对通知书后，须考虑该通知书，并可在合理时间内确认、减少、增加或取消受到反对的评税额……」

9. 第 64(3)条规定：

「任何被评税的人如对就其作出的评税提出有效反对，而局长就该人可被评税的款额与该人达成协议，则该项评税须作必要的调整。」

10. 第 66(1)条规定：

「任何人(下称上诉人)如已对任何评税作出有效的反对，但局长在考虑该项反对时没有与该人达成协议，则该人可……亲自或由其获授权代表向委员会发出上诉通知；该通知除非是以书面向委员会书记发出，并附有局长的决定书副本连同决定理由与事实陈述书副本及一份上诉理由陈述书，否则不获受理。」

11. 第 66(3)条规定：

「除非获得委员会的同意并遵照委员会所决定的条款进行，否则上诉人不得在其上诉的聆讯中，倚赖其按照第(1)款发出的上诉理由陈述书所载理由以外的任何其他理由。」

12. 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。」

13. 第 68(8)条规定：

「(a) 委员会在聆讯上诉后，须确认、减少、增加或取消上诉所针对的评税额，亦可将该个案连同委员会对该个案的意见发回局长处理。

(b) 任何个案如被委员会如此发回，则局长须对有关的评税额作出更改，而更改须符合委员会的意见所要求，以及按照委员会为使其意见生效而在局长随时请求下就所需更改而作出的指示(如有的话)。」

14. 第 70 条就有关纳税人与局长双方取得协议的情况规定：

「凡……已根据第 64(3)条就……应评税净值额取得协议……则为本条例的所有目的，就上述……应评税净值额而……议定……的评税，须是最终及决定性的评税

但本部不得阻止任何评税主任就任何课税年度而作出评税或补加评税，但该项评税或补加评税须不涉及将任何已就该课税年度而在受到反对或上诉后裁定的事宜再予讨论。」

个案的实况

15. (1) 物业税须按物业的应评税净值以标准税率计算²。
- (2) 首先要按照第 5B 条确定该物业的应评税值³。物业的应评税值须是就该物业的使用权而付出的代价，而该代价是指在有关年度内付给业主而付出的金钱或金钱等值⁴。代价通常是指租金。租金可以包括装修、管理费、差饷等。确定应评税值时，《税务条例》并不容许任何扣减或折扣。
- (3) 然后将应评税值减去业主同意及已缴付的差饷⁵，之后再扣减 20%⁶作为修葺及支出方面的免税额，以计算出应评税净值。前述的 20% 免税额是硬性规定，即使业主事实上没有任何支出，或业主实际支出超过 20%，也一律可获扣减 20%。除此⁷之外，《税务条例》并不容许其他扣减或折扣。管理费并不是可以扣减的项目。
- (4) 但凡为产生一笔相等于应评税净值的款额的该部分入息总额而借入金钱，则该利息额须于该部分入息总额中扣除⁸。Halkyard 教授任主席的聆讯小组在 D86/99, IRBRD, vol 14, 581, 第 7 段精确简洁地指出第 42(1)条但书只容许从单一物业扣减为产生该单位租金而借入金钱的利息额。它并不容许跨物业扣减利息，亦不容许跨入息扣减利息。

² 《税务条例》第 5(1)条。

³ 《税务条例》第 5(1A)条。

⁴ 《税务条例》第 5B(2)条。

⁵ 《税务条例》第 5(1A)(b)(i)条。

⁶ 《税务条例》第 5(1A)(b)(ii)条。

⁷ 《税务条例》第 5(1A)(b)条所指的差饷及扣减 20%。

⁸ 《税务条例》第 42(1)条但书。

在本个案而言，丙物业的应评税净值是 408 元⁹。408 元是第 42(1) 条但书所容许扣减支付衡平法按揭银行按揭贷款利息的上限。

16. 上诉理由¹⁰第(1)点共提出 3 点。

- (a) 上诉人没有提供任何资料显示他在上诉之前曾经向税务局提供有关未偿还本金正确银码的资料。副局长采用财务公司 1999 年 4 月 20 日的更改利率通知书中所列出在 1999 年 6 月 30 日所欠本金¹¹作为未偿还本金银码。

上诉人连同上诉通知书提交有关正确银码的数目¹²。陈慧仪女士在聆讯日期之前已经书面通知上诉人税务局对 1,878,487.95 元这数目并无争议，并且计算出利息扣减的正确银码。陈慧仪女士这种实事求是的处理方法值得委员会称赞。

- (b) 在转按时，未偿还本金银码是 1,878,487.95 元。上诉人从转按银行所借的 2,100,000 元，只有 1,878,487.95 元是与产生从甲物业所得租金有关。有关银码并非 2,000,000 元。在计算扣除利息时不能采用 2,000,000 元作根据。
- (c) 上文指出在转按时，上诉人未偿还本金银码是 1,878,487.95 元。上诉人从转按银行所借的 2,100,000 元，只有 1,878,487.95 元是与产生从甲物业所得租金有关。201,423.40 元的净余贷款与甲物业的租金无关。在计算扣除利息时不能采用 2,100,000 元作根据。

委员会不信纳上诉人将剩余贷款用作购买乙物业和丙物业的指称。转按日期是 1999 年 6 月 29 日。购入丙物业是 3 年后的事，正式买卖合同日期是 2002 年 7 月 19 日。购入乙物业是转按后 6 年的事，正式买卖合同日期是 2005 年 8 月 11 日。上诉人并没有援引证据证明剩余贷款事实上用作购买乙物业和丙物业用途。委员会认为上诉人信口雌黄。

17. (1) 上诉理由¹³第(2)点并非上诉理由。委员会的法定职能是确认、减少、增加或取消上诉所针对的评税额¹⁴。虽然委员会可以将个案连同委

⁹ (3,000 元 - 2,490 元) x 80%。

¹⁰ 上文第 4 段。

¹¹ 1,872,384.06 元

¹² 1,878,487.95 元。

¹³ 上文第 4 段。

¹⁴ 《税务条例》第 68(8)(a)条。 Nina T H Wang v Commissioner of Inland Revenue [1993] 1 HKLR 7 第 23 页 8-23 行。

员会对该个案的意见发回局长处理¹⁵，但目的是要求局长须对有关的评税额作出须符合委员会的意见所要求的更改，并非用作解答上诉人所提出的问题。副局长有没有解答上诉人的问题与评税额是否过多或不正确无关。

- (2) 再者，假如上诉人接受评税主任在 2007 年 7 月 4 日用书面提出的建议，他不单可以缴交少于法例所规定的税款，税务局亦不能反悔。

	<u>应评税净值(元)</u>	<u>利息扣减(元)</u>	<u>上诉人应缴税款(元)</u>
评税主任最初作出的评税	120,096 ¹⁶	85,995	214,142 ¹⁷
评税主任的书面建议	112,190	60,414	216,970
副局长的书面决定	112,190	53,910	218,011
陈慧仪女士向委员会建议的评税	112,190	54,085	217,983

- (3) 假如上诉人接受评税主任在 2007 年 7 月 4 日用书面提出的建议，最初作出的评税须要根据第 64(3)条作必要的调整。第 70 条规定议定的评税是最终及决定性的。
- (4) 上诉人选择继续反对。局长必须处理他的反对。局长在处理反对时的法定职能是确认、减少、增加或取消上诉所针对的评税额¹⁸。上诉人坚持继续反对，他必须接受第 64(2)条的可加可减机制。

18. 委员会已经处理上诉通知书所提出的上诉理由。上诉人没有作任何根据第 66(3)条的申请。上诉人不可倚赖上诉通知书没有提出的上诉理由¹⁹。

案件处置

¹⁵ 《税务条例》第 68(8)(b)条。

¹⁶ 评税主任注明因为上诉人没有回答询问，所以不容许任何扣减。

¹⁷ 评税主任注明接纳扣减取决于覆核规限下。

¹⁸ 《税务条例》第 64(2)条。 Nina T H Wang v Commissioner of Inland Revenue [1993] 1 HKLR 7 第 23 页 8-23 行。

¹⁹ 《税务条例》第 66(3)条。终审法院在 2008 年 4 月 28 日在 China Map Limited v Commissioner of Inland Revenue, FACV28/07, 第 9-11 段，作出的决定。

(2009-10) VOLUME 24 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

19. 委员会同意陈慧仪女士向委员会建议的评税，将个人入息课税评税的应缴税款从 226,514 元减至 226,486 元²⁰。

²⁰ 上诉人所占部分从 218,011 元减至 217,983 元。