

**Case No. D16/14**

**Property tax** – advanced rent from the following year of assessment – sections 5B, 66 and 68 of the Inland Revenue Ordinance (Chapter 112) – sections 3 and 4 of the Apportionment Ordinance (Chapter 18) [Decision in Chinese]

Panel: Albert T da Rosa, Jr. (chairman), Chau Cham Kuen and Timothy Shen Ka Yip.

Date of hearing: 19 June 2014.

Date of decision: 15 September 2014.

The Taxpayer queried if the Revenue had the power to assess in the current year of assessment rent advanced from the following year of assessment. He alleged that the Assessors were guilty of ‘misconduct in public office’. He appealed to the Board but opined that it was not necessary to conduct any hearing. He alleged that the arrangement for the appeal hearing was erroneous and did not attend the hearing.

**Held:**

1. It is the law and not the ‘opinion’ of the appellant that decides whether or not a hearing should be conducted once an appeal is being commenced under section 66. The Taxpayer did not apply for any postponement or adjournment nor provide any evidence that his failure to attend the hearing was due to sickness or other reasonable cause. The Board could have dismissed the appeal in accordance with section 68(2B)(c). However the Board decides to exercise its discretion to continue hearing the appeal in order to fairly deal with the Taxpayer’s grounds of appeal.
2. The Taxpayer failed to prove that the rent was payable in arrears. All the rent that the Taxpayer as landlord could demand from the tenant in the year of assessment should be assessed. The Board therefore dismisses the appeal and confirms the assessment appealed against.
3. The Taxpayer chose to make groundless accusations against all persons concerned when he clearly understood the assessment and agreed to settle the appeal. He insisted on his appeal only because his request to bundle up all irrelevant matters with his appeal settlement was not met. The Board considers that the appeal was a waste of resources both of the Board and the Inland Revenue, and is unfair to the law abiding taxpayers. The Board orders the Taxpayer to pay \$3,000 as costs of the Board.

**Appeal dismissed and costs order in the amount of \$3,000 imposed.**

Case referred to:

D49/12, (2013-14) IRBRD, vol 28, 35

Appellant in absentia.

Wong Pui Ki and To Yee Man for the Commissioner of Inland Revenue.

**案件編號 D16/14**

**物業稅** – 跨課稅年度的租金收入 – 《稅務條例》(第112章)第5B、66及68條 –  
《分攤條例》(第18章)第3及4條

委員會：Albert T da Rosa, Jr. (主席)、周湛權及沈嘉奕

聆訊日期：2014年6月19日

裁決日期：2014年9月15日

納稅人質疑稅務局有沒有權使用跨課稅年度的收入撥去作為一課稅年度內收入，並認為評稅主任「涉嫌身為公職人員行為失當」。他提出上訴申請但認為毋須組織開會聆訊。他更認為委員會安排聆訊是錯誤的，並缺席聆訊。

**裁決：**

1. 當上訴案件根據第66條進入上訴程序，聆訊與否並非取決於上訴人的「意見」，而是取決於相關法律。納稅人沒有申請將聆訊延期或押後，也沒有提出有疾病或任何其他合理因由情況。委員會本可根據第68(2B)(c)條的規定駁回上訴。為了對納稅人的理據作出公平的處理，本委員會行使其酌情權決定進行聆訊。
2. 納稅人未有舉證證明租金以下期支付。整個課稅年度內納稅人作為業主有權向租客收取的租金應可被包括在該課稅年度的應評稅值內。因此本委員會駁回上訴並確認上訴所針對的評稅額。
3. 納稅人選擇向所有參與人士作出毫無根據指責。他明顯明白評稅並同意和解，但他要求本案與其他不相干事項捆綁在一起才和解而堅持上訴，然後選擇缺席。本委員會認為本案浪費委員會及稅務局資源，對奉公守法納稅人不公平。本委員會命令納稅人繳付3,000元作為委員會的訟費。

**上訴駁回及判處港幣3,000元的訟費命令。**

參考案例：

D49/12, (2013-14) IRBRD, vol 28, 35

上訴人缺席聆訊。

黃佩琪及陶綺雯代表稅務局局長出席聆訊。

## 決定書：

### 引言

1. A 先生（以下稱「上訴人」）反對稅務局向他作出的 2011/12 課稅年度物業稅評稅。上訴人聲稱該評稅的應評稅值過高。

2. 稅務局副局長於 2013 年 12 月 5 日發出決定書（「該決定書」），認為上訴人應就應評稅值 \$55,500 繳納物業稅。

3. 上訴人於 2013 年 12 月 28 日方向稅務上訴委員會書記處發出上訴通知書（「該上訴通知書」）進行上訴。（技術上，上訴人只於 2014 年 1 月 3 日向稅務上訴委員會書記處提交了決定書副本時才完成根據稅務條例第 66(1) 條提出上訴的程序。）上訴人與答辯人之間的區別就在於應否及/或如何把在一個課稅年度內已收到，但覆蓋至超過該課稅年度的租金，包括在該課稅年度應評稅值款額內。

4. 該上訴通知書的相關內容如下：

4.1. 「茲收到新任稅務局副局長... 於 2013 年 12 月 5 日郵寄發出，... 之物業稅決定書[XXXXXXXX] 一事，提出申請上訴。」

4.2. 「... [列出了他上訴的理由] ... 。」

4.3. 「宏觀上述兩項反對理由，任何人都認為瑣碎小事，事件有凭有据，毋須組織開會聆訊，各稅局高層公務員都知道，修訂出錯的一份物業稅單是一項輕而易舉之事，事件擺明評稅主任[X]及[Y]兩人將納稅人愚弄。故本人在這個上訴申請意向，並非要求上訴委員會開會聆訊評核訟裁。...」

### 聆訊日前的事宜

5. 本上訴委員會秘書以 2014 年 5 月 2 日的郵件告知上訴人本案預計聆訊日期。

6. 上訴人以 2014 年 5 月 15 日的電子郵件回覆表示本案已經和答辯人和解。

7. 本上訴委員會秘書以 2014 年 5 月 29 日的電子郵件通知上訴人「委員會請你特別注意《稅務條例》第 112 章第 68(2)條、第 68(2B)條、第 68(2D)條及第 68(2E)條的條款，有關條例的中文及英文複印本已隨函附上。委員會並請你按照你的意願，如有需要，依照有關條例向委員會作出合適的申請。」及隨附有關法例的英文及中文版本作上訴人參考之用。

8. 上訴人以 2014 年 6 月 12 日的電子郵件回覆如下：

「茲接獲貴會於 2014 年 6 月 12 日電郵，通知題述物業之物業稅安排 2014 年 6 月 19 日聆訊，煩請貴會覆核本人提交資料，是否有錯誤安排聆訊如下：

1. 翻查稅務上訴委員會文件集“B1”編號 0002 及 0003 頁，即致貴會於 2013 年 12 月 28 日的第一封信（參閱附件 P1&P2），在紅色筆劃上所過述內容是：“故本人在這個上訴申請意向，並非要求上訴委員會開會聆訊評核訟裁。而是要求貴會以一個正常、公道地考慮上訴兩點，確實應該要修訂該物業稅單後，擲回給新任稅務局副局長之[Z]處理。”本人一早已講明毋須開會聆訊，但貴會書記辦事處卻錯誤安排聆訊，與本人申請意向相反？
2. 較早前，本人於 2014 年 5 月 14 日發出之信件及電郵（參閱附件 P3&P4），述明稅務局長要求“會外和解”現已相方商議妥當，稅務局長確認評稅主任之評稅是全部錯誤，重新依照法例一年 365 天收入計算。本人亦已按照稅務局長新修訂之繳稅單付清所有稅項，即整件事已經完結。為何仍要錯誤安排聆訊？
3. 上項信件有題及稅務局評稅主任“涉嫌身為公職人員行為失當”，現循刑事程序調查中，請勿種種方法，強迫本人簽署任可文件。該做法會觸犯“防礙施法公正”罪名。使刑事罪犯逃避處分？

宏觀上述 3 點，貴會書記辦事處是錯誤安排“聆訊”，不應以“沒有簽署”確認言書為藉口用打壓本人。並且以電郵所述再用稅務條例 68(2D)強行將良好納稅人屈打成招。這不是一個香港國際大都會之特區政府行為。...」

9. 上訴人在編定的上訴聆訊日期沒有親自或由其獲授權代表出席委員會聆訊。

## 聆訊與否

10. 根據本文第 4.1 段，上訴人確已「提出申請上訴」。當本上訴案件根據第 66 條進入上訴程序，聆訊與否並非取決於上訴人的「意見」（如上訴人本文第 4.1 段

聲稱「...任何人都認為瑣碎小事，事件有凭有据，毋須組織開會聆訊...」，「意向」或「要求」（見上訴人於本文第4.3段的見解）而是取決於相關法律。

11. 根據《稅務條例》第 68(1)條：

「(1) ~~除非~~

(a) 委員會在第 67 條就移交上訴而容許的時間內接獲與根據該條移交的上訴有關的同意通知書；或

(b) 委員會根據第(1B)(b)款批註就有關上訴達成的和解，

否則根據第 66 條提出的每項上訴均須由委員會按照本條進行聆訊，...」

12. 《稅務條例》第 68 條就上訴撤回，和解，及上訴人缺席聆訊 3 種不同情況規定了聆訊與否的特殊安排。

### 撤回或和解?

13. 《稅務條例》68(1A)規定如下：

「~~在聆訊上訴前任何時間~~

(a) 上訴人可藉致予委員會書記的書面通知，將上訴撤回；

(b) 上訴人與局長可就上訴人可被評稅的款額達成和解。(由 1997 年第 63 號第 6 條增補)」

14. 再者，《稅務條例》68(1B)、(1C)、(1D)和(1E)條規定如下：

「(1B) ~~凡根據第(1A)(b)款就上訴達成和解~~

(a) 和解條款須以委員會所指明的表格予以書面記錄，並須由上訴人及局長簽署；而

(b) 和解書須呈交委員會供委員會批註。(由 1997 年第 63 號第 6 條增補)

(1C) 在不抵觸(1D)款的條文下，凡有和解書呈交委員會並經委員會批註，任何所需的評稅調整即須作出，而為本條例的所有目的，就有關的應評稅入息額或利潤額或應評稅淨值額而言屬最終及決定性的評稅。(由 1997 年第 63 號第 6 條增補)

(1D) 第(1A)、(1B)或(1C)款不阻止任何評稅主任就任何課稅年度而作出評稅或補加評稅，但該項評稅或補加評稅須不涉及將任何已由委員會根據第(1B)(b)款就該年批註的事宜再予討論。(由 1997 年第 63 號第 6 條增補)

(1E) 如委員會不批註根據第(1A)(b)款達成的和解，有關的上訴須由委員會聆訊。(由 1997 年第 63 號第 6 條增補) 」

15. 本上訴委員會沒有收到任何根據 68(1B)(a) 條所簽訂的和解書，更沒有對任何和解書發出任何根據 68(1B)(b) 條的批註。因此，本上訴案一直沒有完成有效的和解。

16. 上訴人也拒絕撤銷本案。

17. 在這情況，除非根據《稅務條例》第 68(2B) 條下所允許的缺席安排，本案必須進行聆訊。

### 有關上訴人缺席聆訊

18. 《稅務條例》第 68(2B) 條規定如下：

「(2B) 如上訴人在編定的上訴聆訊日期沒有親自或由其獲授權代表出席委員會會議，則委員會—

(a) 如信納上訴人沒有出席是由於疾病或其他合理因由所致，可將聆訊延期或押後一段其認為適當的期限；

(b) 可根據第(2D)款對該項上訴進行聆訊；或

(c) 可駁回該項上訴。」

19. 《稅務條例》第 68(2D) 條規定如下：

「(2D) 委員會如信納任何上訴人在編定的上訴聆訊日期將會在或正在香港境外，及相當可能不會在該日以後委員會認為合理的一段期間內在港，則在該上訴人藉致委員會書記的書面通知作出申請而由該書記在編定的上訴聆訊日期最少 7 天前接獲該通知時，委員會可在該上訴人或其獲授權代表缺席的情況下聆訊該項上訴。」

20. 根據《稅務條例》第 68(2B)(a) 條委員會只可在上訴人因有疾病或其他合理因由情況下才可押後聆訊。然而，在本案中上訴人並無申請將聆訊延期或押後，也沒有提出其疾病或其他合理因由情況。

21. 再者，委員會只可在上訴人因不在香港而申請缺席聆訊的情況下才可進行根據 68(2D)條的缺席聆訊。在本案 68(2D)條程序不適用。

22. 因此，根據第 68(2B)條(c)的規定本委員會本可駁回該項上訴。

23. 為了對上訴人的理據作出公平的處理，本委員會行使我們酌情權決定進行聆訊。

### 上訴人的實體上訴

24. 上訴人問究竟稅務局有沒有權使用跨課稅年度的收入撥去作為計一課稅年度內收入。

25. 《稅務條例》第 5B(1)、(2)和(4)條規定如下：

「在 1983 年 4 月 1 日或其後的應評稅值的確定

(1) 本條適用於 1983 年 4 月 1 日或其後開始的任何課稅年度。(由 1993 年第 56 號第 4 條修訂)

(2) 土地或建築物或土地連建築物在每個課稅年度的應評稅值，須是就有關土地或建築物或土地連建築物的使用權而付出的代價，而該代價是指在有關年度內付給擁有人或按擁有人命令或為擁有人利益而付出的金錢或金錢等值。

...

(4) 任何代價如屬就某段期間的使用權而付出，而該段期間並非包含在任一個課稅年度內，則為本條的施行，該代價須被當作為在該使用權存在期間或在與該代價有關的使用權存在期間開始時起計的 3 年期間內（兩者以時間較短的為準），以相等的每月分期付款方式付出。」

26. 上訴人在他的物業詳情申報表確認：

26.1. 他的物業由 2009 年 12 月 27 日至 2010 年 2 月 26 日（含 14 天免租期）每月租金為 \$4,100；

26.2. 他的物業由 2010 年 4 月 25 日至 2011 年 4 月 24 日每月租金為 \$4,400；

26.3. 他的物業由 2011 年 4 月 25 日至 2012 年 4 月 24 日每月租金為 \$4,650。

(2015-16) VOLUME 30 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

27. 然而，這確認並不澄清租金是否須每月預先支付（「上期支付」）或在每月期末支付（「下期支付」）或在其他時段支付。

28. 答辯人在 2013 年 3 月 6 日要求上訴人提交相關資料：

「如你仍認為上述所評定的應評稅值並不正確，請你同時請提交以下資料及文件，以便本局考慮你提出的反對：

提供證明文件，包括租約副本、租單副本...

倘若本局在限期屆滿時仍未收到你的回覆，該項評稅將成為最終評稅。」

然而，上訴人沒有提供。

29. 正如答辯人在決定書第 3(11)段中解釋：

29.1. 「在評定 2011/12 課稅年度的應評稅值時，評稅主任沿用 A 先生先前所採用的計算基準，將 2011 年 3 月 25 日至 4 月 24 日期間的 1 個月租金 4,400 元撥入 2011/12 課稅年度計算，再加上由 2011 年 4 月 25 日至 2012 年 3 月 24 日期間共 11 個月的租金 51,150 元 (4,650 元 x 11)，合共 55,550 元。換言之，2011/12 課稅年度的應評稅值包括了由 2011 年 3 月 25 日至 2012 年 3 月 24 日期間共 12 個月的租金收入。 ...」

29.2. 「事實上，以這基準計算出來的應評稅值是最少的，若採用其他基準，計算出來的應評稅值並不只 55,550 元。例如：若以應收租金的日期計算，2011/12 課稅年度的應評稅值應是 2011 年 4 月至 2012 年 3 月期間，每月 25 日所應收的租金，即 4,650 元 x 12 = 55,800 元。若按比例分攤，2011/12 課稅年度的應評稅值應是 55,606 元 (4,400 元 x 24/31 + 4,650 元 x 11 + 4,650 元 x 7/31)。」

30. 稅務上訴委員會編號 D49/12 案件批注第 4 段及第 5 段指出如下：

‘ 4. *Sections 3 and 4 of the Apportionment Ordinance were relevant. If the provision did not apply, the one-month rent paid to the Appellants would not be apportioned. Since the Hong Kong provision was identical to the UK, the UK authorities equally applied to Hong Kong and the present case. Thus, where rent was payable, the whole amount of rent for that period was still recoverable from the tenant. The Tenancy Agreement did not provide the otherwise. Therefore, the whole amount of rent paid in advance should be assessed in full. (Ellis v Rowbotham [1900] 1 QB 740 and William Hill (Football) Ltd v Willen Key & Hardware Ltd 108 Sol Jo 482 considered)*

*Costs order*

5. *The present case was a simple one involving a small amount of money. No arguable case had been put forward by the Appellants. The case could have been resolved earlier on without going to the Board. The appeal was unmeritorious and frivolous. It was a complete waste of time and resources of the Board.*

***Appeal dismissed and costs order in the amount of \$5,000 imposed.***

31. 這些段落的含義約為：第 18 章《分攤條例》僅適用於那些以下期支付租金的租約。至於以其他支付期支付租金（包括上期支付租金）的租約，整個課稅年度內業主有權向租客收取的租金將被包括在該課稅年度的應評稅值內。該委員會命令該上訴人繳付 5,000 元作為委員會的訟費。

32. 編號 D49/12 案件涉案金額同樣是很小。

33. 本案上訴人未有舉證證明租金以下期支付。整個課稅年度內上訴人作為業主有權向租客收取的租金應可被包括在該課稅年度的應評稅值內；即

33.1. 2011 年 4 月 25 日至 2012 年 3 月 24 日期間共 11 個月的租金 51,150 元 (4,650 元 x 11)；加

33.2. 2012 年 3 月 25 日期間至 2012 年 4 月 24 日期間 1 個月的租金 4,650 元

**共 55,800 元。**

34. 答辯人僅要求以 55,550 元，而不是要求以 55,800 元，計算在應評稅值中已經是有利於上訴人。（見本文第 29.2 段）

**案件處置**

35. 因此，我們駁回上訴並確認上訴所針對的評稅額。

**訟費**

36. 本案的評稅額已明確載於該決定書。答辯人已經說明該評稅額已有利於上訴人了。（見本文第 29 段）上訴人選擇向所有參與的人士作出毫無根據指責：

### **針對稅務局職員的指責**

36.1. 「稅務局職員涉嫌利用徵收稅款作為詐騙本人金錢刑事罪行為。... 身為公職人員行為失當」事宜 ... 事件擺明評稅主任[X]及[Y先生]兩人將納稅人愚弄。... [Z先生]你腦都未動過腦筋就發出決定言書，都沒有能力分析是與非。等納稅人轉到上訴委員會同你頂隻鍋。上訴委員會職責功能並非用於此，勿浪費公帑，委員會不會被評稅主任利用，由7天內立即更正稅單交予納稅人，再不要犯事。... 嫌有計劃地進行一項陷害本人的陰謀。... 評稅主任以黑社會手段向我陷害，並且以多繳稅金，過期附加費及已繳下一年度預繳稅都全港沒收，全部加害於我身上。... 梁振英特首曾多次公開說明，香港的核心價值是公平，公正及法治。在我經歷近4年之稅務上訴中，認識到整個公務員架構中，最為腐敗政府部門就是稅務局，法例給予評稅主任多一點權力，日久，漸變成養成一班無惡不作允員，以一個低級評稅主任卻可以任意任為，全無覆核及監管制度。若有評稅主任出錯，他們就奔命死撐，至納稅人屈服硬吞為止，稅務局有待急須整頓的政府部門。」

36.2. 「宏觀上述兩項，可以分拆到稅務局職員，已經腐敗成這樣地步，由於法例上給予他們多一點權力，日久漸漸變成一大班冗員，做十件事就錯足九樣，錯後還惡言雙向又死不悔改，並加諸多項麻煩。成為整個公職員隊伍中，最可恥一群，有迫設性立即整頓之政府部門。

最後，本案已會外和解並交妥稅金，但過程中，多名稅務局職員涉嫌“身為公職人員行為失當”刑事罪。特首辦，公務員事務局及財經及庫務局會否將該等公務員交予警方辦理，就有待其後決定。」

### **針對稅務上訴委員會職員的指責**

36.3. 「有關：覆上訴委員會錯誤安排聆訊事宜」

37. 答辯人在2013年12月31日致函上訴人解釋上訴人2010/11, 2011/12及2012/13課稅年度物業稅評稅他的整體情況：

37.1. 「(2) 評稅通知書上的應評稅值 4,650 元為你 2012 年 3 月 25 至 2012 年 4 月 24 日所收取的租金。在計算應評稅值時，本局會採用一致性的計算基準，並已經考慮：

- (a) 本局已接納你在申報 2010/11 課稅年度租金收入時採用的計算基準，即是將 2010 年 3 月 25 日至 2010 年 4 月 24 日期間的 1 個月租金撥入 2010/11 課稅年度計算；及

(2015-16) VOLUME 30 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

(b) 在評定 2011/12 課稅年度的應評稅值時，本局亦沿用你在 2010/2011 課稅年度所採用的計算基準，將 2011 年 3 月 25 日至 2011 年 4 月 24 日期間的 1 個月租金撥入 2011/12 課稅年度計算。」

(3) 包括在你 2012/13 課稅年度的應評稅租金，並沒有重複計算在其他課稅年度內。」

38. 上訴人在 2014 年 1 月 22 日致函答辯人及書記稱他顯然明白答辯人 2011/12 課稅年度物業稅評稅並同意和解本案，但他要求本案與其他不相干的事項捆綁在一起才和解。

39. 本案上訴人堅持上訴。然後，他選擇缺席。

40. 委員會認為本案浪費委員會及稅局資源，對奉公守法納稅人不公平。委員會命令上訴人繳付 3,000 元作為委員會的訟費，該筆款項須加在徵收稅款內一併追討。