

**Case No. D17/15**

**Property tax** – appellant’s mother transferring ownership of properties to him by deed – appellant and his mother declaring that the beneficial ownership of properties vested with mother – appellant receiving rents from the properties – whether rents received chargeable with property tax – sections 4(1) and 5(1)(b) of Conveyancing and Properties Ordinance (Chapter 219) – sections 2, 5, 5B and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance (Chapter 112) [Decision in Chinese]

Panel: Chow Wai Shun (chairman), Au Man Yee Teresa and Leung Wai Lim.

Date of hearing: 4 September 2015.

Date of decision: 19 October 2015.

In 2000 and 2006, the Appellant’s mother purchased 4 properties, and transferred them to the Appellant between July and November 2010. The Appellant and his mother declared that his mother remained the beneficial owner of these properties. The Assessor assessed property tax on one of the 4 properties held by the Appellant. The Appellant objected to the assessment. Under the Assessor’s enquiry, the Appellant’s father provided information by stating that 3 out of the 4 properties were rented to him during the financial year of 2011/12, and the remaining property was used to store tools; he promised to pay rent to his mother and did pay rent by cash at the beginning of each month. The Assessor amended the tax assessment by assessing properties tax on the 3 properties rented to his father.

The Appellant objected to the amended assessment, and the Commissioner dismissed the objection. The Appellant appealed. In the appeal, the Appellant stated that the sole purpose of the properties’ transfer was to fulfill the condition to apply for immigration to Hong Kong.

**Held:**

1. Legal interest in land could be created, extinguished or disposed of only by deed; a declaration of trust respecting land or any interest therein should be manifested and proved in writing signed by the person who was able to declare such trust or by his will.
2. The assignments were lawfully entered into between the Appellant and his mother. They unequivocally stated that the Appellant’s mother as beneficial owner of the properties had transferred the interests therein to the Appellant.

(2016-17) VOLUME 31 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

Upon completion of the transfer, the Appellant became the rightful beneficial owner of the properties. Resulting trust (which did not require to be in writing) was inapplicable. Pursuant to the assignments, the Appellant obtained the beneficial ownership of the properties, including his entitlement to rental income. The rental income generated from the properties was ‘for the benefit’ of the Appellant hence assessable to property tax. The Appellant was not required to collect the rents by himself, or to claim the rents from his mother. (D55/01, IRBRD, vol 16, 477 and D6/10, (2010-11) IRBRD, vol 25, 234 considered)

**Appeal dismissed.**

Cases referred to:

D55/01, IRBRD, vol 16, 477  
D6/10, (2010-11) IRBRD, vol 25, 234

Appellant in person.

Lee Chui Mei and To Yee Man for the Commissioner of Inland Revenue.

**案件編號 D17/15**

**物業稅** – 上訴人母親以轉讓契轉讓物業予上訴人 – 上訴人及其母聲稱有關物業仍屬母親所有 – 上訴人出租物業收取租金 – 所得租金應否評稅 – 《物業轉易及財產條例》（第219章）第4(1)及5(1)(b)條 – 《稅務條例》（第112章）第2、5、5B及68(4)條

委員會：周偉信（主席）、歐敏兒及梁唯廉

聆訊日期：2015年9月4日

裁決日期：2015年10月19日

上訴人母親在2000年及2006年間購買4個物業，並於2010年7至11月間轉讓該4個物業給上訴人，然而上訴人及其母親聯署聲稱有關物業仍屬母親所有。評稅主任就上訴人在2011/12課稅年度從出租其中一個物業所收取的租金作出物業稅評稅。上訴人反對評稅，在評稅主任查詢下，上訴人父親提供資料指他在有關課稅年度期間包租上述其中3個物業，另一物業則用作放置裝修工具；他多年來口頭承諾為上訴人母親包租，每月初以現金支付該等物業的租金。評稅主任認為上訴人在有關課稅年度從出租上述其中3個物業收取租金，故有關課稅年度物業稅評稅應該修訂。

上訴人反對稅務局的物業稅修訂評稅，稅務局副局長裁定上訴人反對無效。上訴人就有關裁定提出上訴。在上訴中，上訴人辯稱有關物業轉易的原因純為擬符合申請香港投資移民計劃所須的條件。

**裁決：**

1. 土地的法定產業權只可以契據予以設定、終絕或處置；關乎土地或其他任何權益的信託聲明，須以書面予以宣告及證明，並由有能力作出該信託聲明的人簽署，或藉該人的遺囑予以宣告及證明。
2. 上訴人與其母簽訂的轉讓契按法律定立，清楚列明上訴人母親以實益擁有人的身份轉讓該等物業予上訴人。轉讓完成後，上訴人成為該等物業的實益擁有人。而無須書面訂立的歸復信託並不適用於本案。上訴人依據轉讓契約獲得該等物業的實益，包括其租金利益。上訴人無需親自收取，或向母親討回租金，該等收益仍屬為他的利益而付出的，乃物業稅

應評稅值。(參考：D55/01, IRBRD, vol 16, 477及D6/10, (2010-11) IRBRD, vol 25, 234)

**上訴駁回。**

參考案例：

D55/01, IRBRD, vol 16, 477  
D6/10, (2010-11) IRBRD, vol 25, 234

上訴人親自出席聆訊。

李翠媚及陶綺雯代表稅局局長出席聆訊。

**決定書：**

1. 上訴人反對稅務局向他作出的 2011/12 課稅年度物業稅評稅，稅務局副局長於 2015 年 4 月 21 日發出決定書，裁定上訴人反對無效。上訴人遂提出上訴。

**相關事實**

2. 上訴人及其父母分別宣誓作供，供詞內容與上訴人上訴理據一致，但本委員會認為，供詞並未有對副局長的決定書上所據事實，提出任何具體質疑。故本委員會根據雙方於聆訊前已呈交的文件證供，裁定與本個案的有關事實如下：

(1) 上訴人為中國公民。

(2) 上訴人母親在不同時間購買下列物業，並於 2010 年轉讓該等物業給上訴人。

物業地點	買入	賣出
	(a)買賣合約日期 (b)轉讓契日期 (c)買價	(a)買賣合約日期 (b)轉讓契日期 (c)賣價
A地址 (A物業)	(a)06-09-2000 (b)05-10-2000 (c)480,000元	(a)30-07-2010 (b)27-08-2010 (c)1,400,000元
B地址 (B物業)	(a)22-01-2001 (b)08-02-2001 (c)300,000元	(a)01-11-2010 (b)30-11-2010 (c)700,000元

物業地點	買入 (a)買賣合約日期 (b)轉讓契日期 (c)買價	賣出 (a)買賣合約日期 (b)轉讓契日期 (c)賣價
C地址 (C物業)	(a)04-01-2006 (b)23-02-2006 (c)523,000元	(a)15-09-2010 (b)14-10-2010 (c)800,000元
D地址 (D物業)	(a)06-06-2006 (b)06-07-2006 (c)480,000元	(a)08-10-2010 (b)05-11-2010 (c)800,000元

- (3) 上訴人在 2011/12 課稅年度物業稅申報下列資料：

物業	用途	租金 (元)
A物業	包租給E先生 (上訴人父親)	3,000
B物業	包租給上訴人父親	3,800
D物業	包租給上訴人父親	3,000

- (4) 上訴人及其母親雖聯署聲稱物業仍屬母親所有，惟評稅主任認為，上訴人在 2011/12 課稅年度從出租 B 物業收取租金 45,600 元 (3,800 元 x 12 月) 須課繳物業稅。評稅主任向上訴人作出下列 2011/12 課稅年度物業稅評稅：

	(元)
應評稅值	45,600
減：20%作為修葺及支出方面的法定免稅額	<u>9,120</u>
應評稅淨值	<u>36,480</u>
應繳稅款	<u>5,472</u>

- (5) 上訴人反對評稅。就評稅主任查詢，上訴人父親提供下列資料：

- (a) 他在 2011 年 4 月 1 日至 2012 年 3 月 31 日期間包租下列物業：

物業	每月租金 (元)	有關期間租金 (元)
A物業	3,000	36,000
B物業	3,800	45,600
D物業	3,000	36,000
		117,600

- (b) C 物業在有關期間用來放置裝修工具。

- (c) 他多年來口頭承諾為上訴人母親包租，每月初以現金支付該等物業的租金給她。
- (6) 評稅主任從差餉物業估價署獲悉，2011年4月至2012年3月四個季度均有差餉寬減，每個應繳差餉物業的寬減額以每季1,500元為上限，而該等物業在有關期間的應繳差餉額已被寬減額全部抵銷。
- (7) 評稅主任認為納稅人在2011/12課稅年度從出租該等物業收取租金共117,600元，故2011/12課稅年度物業稅評稅應修訂如下：

	(元)
應評稅值[第2(5)(a)段]	117,600
減：20%作為修葺及支出方面的法定免稅額	<u>23,520</u>
應評稅淨值	<u>94,080</u>
應繳稅款	<u>14,112</u>

### 相關法律條文、法則及案情分析

3. 《稅務條例》第5條規定：

「(1) 除本條例另有規定外，須向每個擁有座落在香港任何地區的土地或建築物或土地連建築物的擁有人，徵收每個課稅年度的物業稅，物業稅須按該土地或建築物或土地連建築物的應評稅淨值，以標準稅率計算。

.....

(1A) 在第(1)款中，應評稅淨值(net assessable value)指土地或建築物或土地連建築物按照第5B條獲確定應評稅值而減去以下款額—

.....

(b) (i) 凡擁有人同意繳付該土地或建築物或土地連建築物的差餉者，則減去該擁有人已繳付的差餉；及

(ii) 按扣除第(i)節所指差餉後的應評稅值減去20%作為修葺及支出方面的免稅額。」

4. 《稅務條例》第5B條規定：

「(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的命令或為擁有人的利益而付出的金錢或金錢等值。」

5. 《稅務條例》第 2 條對擁有人的釋義是：

「擁有人(owner) 就土地或建築物或土地連建築物而言，包括－

(a) 持有獲政府直接批出的土地或建築物或土地連建築物的人；

(b) 實益擁有人；

……」

6. 《稅務條例》第 68(4)條規定：

「證明上訴所針對的評稅額過多或不正確的舉證責任，須由上訴人承擔。」

7. 物業轉易及財產條例第 4(1)條規定，土地的法定產業權只可以契據予以設定、終絕或處置；同一條例第 5(1)(b)條則規定，關乎土地或其任何權益的信託聲明，須以書面予以宣告及證明，並由有能力作出該信託聲明的人簽署，或藉該人的遺囑予以宣告及證明。

8. 在委員會案例 D55/01, IRBRD, vol 16, 477 中，納稅人聲稱從母親獲得有關地段，同意讓後者出租有關單位並保留所有租金作生活費。委員會裁定納稅人須就租金收入課繳物業稅，因為他是有關單位的擁有人，為根據《稅務條例》第 5 條應課物業稅人士；相反，其母並非有關單位註冊擁有人，又非擁有有關單位的實益權益，所以她無須繳納物業稅。

9. 委員會另一案例 D6/10, (2010-11) IRBRD, vol 25, 234 的案情，亦與本個案類同。在該案例中，納稅人雙親根據轉讓契將有關物業連租約售予納稅人，有關轉讓契已於土地註冊處登記註冊。納稅人聲稱他未有支付分毫購買該物業，他只是以代理人身份代表母親持有該物業，其母才是有關物業的實益擁有人，並且由她直接出租有關物業及收取租金云云。委員會裁定納稅人敗訴。

10. 上訴人辯解該等物業轉易的原因，純為擬符合申請香港投資移民計劃所須的條件，後來政策變更，物業投資不作投資移民的條件。移民政策細節是否和應否變更，相關評論並非本委員會職能。從案情上看，本個案與案例 D6/10 沒有重大分別：

- (a) 上訴人與其母簽訂轉讓契，成為該等物業的註冊擁有人。
- (b) 轉讓契按法律訂立，清楚列明上訴人母親以實益擁有人的身份，轉讓該等物業予上訴人，具法律效力，於轉讓完成後，上訴人已為該等物業的實益擁有人。
- (c) 上訴人沒有訂立任何書面信託聲明。
- (d) 參照案例 D6/10，無須書面訂立的歸復信託，同樣不適用於本個案的案情。

所以上訴人是該等物業的擁有人。

11. 由於上訴人已據轉讓契獲得該等物業的實益，包括來自該等物業的租金利益，上訴人無需親自收取，或向母親討回租金，該等收益仍屬為他的利益而付出的，符合《稅務條例》第 5B(2)條的規定，乃物業稅應評稅值。

12. 經詳細考量所有證據、證人的作供、雙方的陳詞，與及基於上文的分析，本委員會駁回上訴人的上訴，確立第 2(7)段的修訂評稅。