

Case No. D3/10

Salaries tax – deduction of home loan interest – definition of ‘home loan’ – whether the appellant and his wife the legal or registered owners of the property in the assessment year – section 26E of the Inland Revenue Ordinance (‘IRO’). [Decision in Chinese]

Panel: Chow Wai Shun (chairman), Clement Chan Kam Wing and Emmanuel C C Kao.

Date of hearing: 25 February 2010.

Date of decision: 26 April 2010.

On 7 July 2003, the appellant and his wife Ms F entered into a sale and purchase agreement (‘SPA’) with the vendor in respect of a property (‘the Property’). Under the SPA, purchase price was to be paid by way of 3 instalments (with the last instalment paid off on 3 July 2007), and upon payment in full the vendor should execute conveyance of the Property in favour of the appellant and Ms F. Before entering into the SPA, the developer further agreed with the appellant and Ms F by allowing them to occupy the Property as licensees before completion.

On 18 August 2003, the appellant and Ms F obtained an equitable mortgage from bank. Although the vendor has in 2005 offered to the appellant and Ms F for early pay off of the purchase price and execution of conveyance, the appellant and Ms F elected to occupy the Property as licensees. The appellant and Ms F further entered into an agreement (‘the Agreement’) with the vendor and developer under which the appellant and Ms F were given licences to occupy the Property. Under the Agreement: (i) the vendor was given possession of the Property during the licensing period; (ii) the licences did not provide the appellant and Ms F with any right or title over the Property; (iii) the vendor had the right of entry of the Property at any time.

On 3 July 2007, the appellant and Ms F obtained conveyance and became the legal owners of the Property. They subsequently applied to deduct home loan interest of the Property from their respective salaries tax returns through joint assessment for the assessment year 2006/07. The assessor refused their applications. The appellant objected to the Commissioner’s assessment. The assessor advised the appellant to withdraw the objection. The appellant refused, stating that once mortgage of the Property had been obtained and the relevant process completed by practising solicitors, he and Ms F should become the legal owners of the Property. The Commissioner dismissed the appellant’s objection by maintaining the previous assessment.

Held:

(2010-11) VOLUME 25 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

1. Deduction of home loan interest was governed by section 26E of the IRO. Pursuant to section 26E(9), 'home loan' referred to a loan of money which is, *inter alia*, applied for the acquisition of a dwelling which during the period of time in that year of assessment was held by the person 'as a sole owner, or as a joint tenant or tenant in common'. Further, section 26E only applied to a legal or registered owner of a property but not a beneficial owner. (D94/01, IRBRD, vol 16, 792; D108/02, IRBRD, vol 18, 45; D22/04, IRBRD, vol 19, 163; and D80/05, (2006-07) IRBRD, vol 21, 93 considered)
2. The rights of the appellant and Ms F under the SPA did not include the right of legal or registered owners of the Property. Before conveyance was executed, neither the appellant nor Ms F was the legal or registered owner of the Property. Therefore, the appellant and Ms F were not the legal or registered owners of the Property for the assessment year 2006/07, hence failed to satisfy the requirement for deduction of home loan interest under section 26E of the IRO. (D108/02, IRBRD, vol 18, 45; D22/04, IRBRD, vol 19, 163; D11/07, (2007-08) IRBRD, vol 22, 300 considered)

Appeal dismissed.

Cases referred to:

D94/01, IRBRD, vol 16, 792
D108/02, IRBRD, vol 18, 45
D22/04, IRBRD, vol 19, 163
D80/05, (2006-07) IRBRD, vol 21, 93
D11/07, (2007-08) IRBRD, vol 22, 300

Taxpayer in person.

Chan Tsui Fung and Fung Chi Keung for the Commissioner of Inland Revenue.

案件編號 D3/10

薪俸稅 – 居所貸款利息支出扣除 – 「居所貸款」的定義 – 上訴人於課稅年度期間是否物業的法定擁有人或註冊業主 – 《稅務條例》第26E條

委員會：周偉信（主席）、陳錦榮及高主賜

聆訊日期：2010年2月25日

裁決日期：2010年4月26日

上訴人及太太F女士於2003年7月7日就購入物業（「該物業」）以聯權共有人身份與賣方簽訂買賣合約（「該合約」），同意該物業的樓價分作3期繳付（最後一期在2007年7月3日繳付），而上訴人及F女士須在全數付清有關款項後才能獲賣方轉讓該物業的業權。於簽訂該合約前，發展商與上訴人及F女士訂立協議，容許他們在該物業轉讓前以持證人身份佔用該物業。

上訴人及F女士其後在2003年8月18日向銀行取得衡平法上的按揭貸款。雖然賣方於2005年曾通知上訴人及F女士可提前付清樓款及辦理轉讓契約，上訴人及F女士選擇按原來協定以持證人身份接收該物業。上訴人及F女士其後亦與賣方及發展商簽訂暫住許可協議書（「協議書」），並獲授予佔用該物業的許可證。有關協議書訂明：(i) 在許可證期間，物業的管有權仍屬賣方；(ii) 許可證並不構成該物業的任何權益或產業權；(iii) 賣方有權在任何時間進入該物業。

在2007年7月3日上訴人及F女士辦妥轉讓契約，成為該物業的法定擁有人，並分別以合併評稅方式於2006/07課稅年度薪俸稅報稅表內就該物業申請扣除居所貸款利息。評稅主任不接納上訴人及F女士的有關申請。上訴人反對該評稅。評稅主任建議上訴人撤回反對。上訴人拒絕撤回反對，並認為他及F女士在成功取得物業按揭貸款並經執業律師辦理手續後，便正式成為該物業的合法持有人。稅務局副局長裁定上訴人反對無效，維持有關評稅決定。

裁決：

1. 上訴人扣除居所貸款利息支出的申請受《稅務條例》第 26E 條規管，而根據第 26E(9)條內「居所貸款」的定義，符合規定的貸款，須是用於取得由納稅人以唯一擁有人、聯權共有人或分權共有人身分持有的住宅。而第 26E 條只適用於物業的法定擁有人或註冊業主，並非實益

擁有人(參考 D94/01, IRBRD, vol 16, 792; D108/02, IRBRD, vol 18, 45; D22/04, IRBRD, vol 19, 163; D80/05, (2006-07) IRBRD, vol 21, 93)。

2. 上訴人及F女士在該合約下的權益並不包括成為該物業的法定擁有人或註冊業主。在完成該物業轉讓前，上訴人及F女士不是該物業的法定擁有人或註冊業主。故此，上訴人及F女士於2006/07課稅年度期間並非該物業的法定擁有人或註冊業主。在該課稅年度中不符合《稅務條例》第26E條扣除居所貸款利息支出的條件(參考D108/02, IRBRD, vol 18, 45; D22/04, IRBRD, vol 19, 163; D11/07, (2007-08) IRBRD, vol 22, 300)。

上訴駁回。

參考案例：

D94/01, IRBRD, vol 16, 792
D108/02, IRBRD, vol 18, 45
D22/04, IRBRD, vol 19, 163
D80/05, (2006-07) IRBRD, vol 21, 93
D11/07, (2007-08) IRBRD, vol 22, 300

納稅人親自出席聆訊。

陳翠鳳及馮志強代表稅務局局長出席聆訊。

決定書：

1. 上訴人反對稅務局向他作出 2006/07 課稅年度薪俸稅的評稅。稅務局副局長於 2009 年 6 月 3 日發出決定書，裁定上訴人反對無效，並維持 2008 年 12 月 9 日發出，稅單號碼為 X-XXXXXXXX-XX-X，2006/07 課稅年度薪俸稅評稅通知書上所顯示，應課稅入息實額 63,054 元及應繳稅款 1,548 元。

2. 上訴人沒有提供其他書面證供，本委員會亦有詢問上訴人會否宣誓作證，並解釋作證與陳詞的分別，上訴人表示只作陳詞。

有關事實

3. 就上述決定書所載的決定所據事實，本委員會向上訴人查核，上訴人沒有提出任何爭議。因此，本委員會裁定與本上訴案的有關事實如下：

- (1) 上訴人與太太 F 女士於 2003 年 7 月 7 日，以聯權共有人身份，與 B

(2010-11) VOLUME 25 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

公司(下稱「賣方」)簽訂買賣合約(下稱「該合約」),以1,832,000元購入C物業。

- (2) 根據該合約,上訴人與F女士須於以下日期繳付該物業的樓價如下:

	元
於簽訂該合約前所繳付訂金	91,600
於2003年8月18日或之前繳付	1,282,400
於簽立臨時買賣合約起48個月內繳付 (即在2007年7月3日或之前繳付)	<u>458,000</u>
	1,832,000
	=====

根據該合約規定,上訴人與F女士須全數清付有關款項後,方能獲賣方轉讓該物業的業權。

- (3) 上訴人與F女士於2003年8月18日,向D銀行取得衡平法上的按揭貸款1,282,400元。
- (4) 上訴人與F女士於2007年7月3日辦妥轉讓契約,成為該物業的法定擁有人。
- (5) 上訴人與F女士分別在其2006/07課稅年度報稅表內,就該物業申索扣除居所貸款利息33,682元。另外,上訴人與F女士於該年度選擇合併評稅。
- (6) 評稅主任不接納上訴人與F女士扣除居所貸款利息支出的申請,並向上訴人發出以下2006/07課稅年度薪俸稅評稅:

入息—上訴人	221,000	元
F女士	<u>97,324</u>	
	318,324	
<u>減: 退休計劃供款</u>	<u>15,270</u>	
應評入息淨額	303,054	
<u>減: 已婚人士免稅額</u>	200,000元	
子女免稅額	<u>40,000</u>	
應課稅入息實額	<u>63,054</u>	元
應繳稅款(已扣減稅務寬免)	<u>1,548</u>	<u>元</u>

- (7) 上訴人反對上述評稅,並有以下聲稱:

「本人及本人配偶於2005年2月28日由[E公司]之代表正式接收〔該物業〕，於2005年3月3日將〔該物業〕之供電註冊客戶及供水註冊客戶正式申請更改為本人配偶．．．名下，並於2006年8月22日收到差餉物業估價署所發出．．．〔該物業〕之第一次估價申報表格．．．因此，本人及本人配偶．．．提出將．．．居所貸款利息重新納入．．．扣稅額內。」

上訴人並提交下列文件副本：

- (a) 樓宇接收核對表格
 - (b) 管理費按金收據
 - (c) 申請供電資料核證表
 - (d) 水費按金單
 - (e) 差餉物業估價署發出之申報表格
 - (f) 安裝寬頻之工程記錄
 - (g) D 銀行發出的賬戶年結記錄。
- (8) 評稅主任發信向上訴人解釋，於簽訂轉讓契約前，上訴人並非該物業的法定擁有人，故貸款利息不獲扣減，並建議上訴人撤回反對。
- (9) 上訴人拒絕撤回反對，認為成功向屬認可貸款機構取得物業按揭貸款，並經認可執業律師辦理手續後，便正式成為該物業的合法持有人，並認為有關物業的業權以土地註冊署的註冊擁有人記錄為準的條款及內容，經已過時，不再適用於申請扣除居所貸款利息，建議稅務局因應實際情況修訂。

4. 在稅務局呈交本委員會的文件中，有以下進一步資料，因上訴人沒有陳詞或舉證提出任何爭議，本委員會接納有關事實如下：

- (a) 上訴人及F女士於2003年7月3日就購入該物業與賣方簽訂臨時合約；同日，E公司代表發展商，與上訴人及F女士訂立協議，其中發展商容許上訴人及F女士在該物業轉讓予他們之前，可以持證人（licensee）身份，佔用該物業。
- (b) 於2005年2月21日，賣方透過代表律師，以書面通知上訴人及F女士該物業已可轉讓，上訴人及F女士可選擇按原來協定以持證人

身分接收該物業，或提前付清樓款及辦理轉讓契約。

- (c) 上訴人及 F 女士以日期為 2005 年 2 月 25 日的確認函，要求賣方准許暫用該物業，並簽署暫住許可協議書 (licence agreement) 。
- (d) 賣方、發展商、上訴人及 F 女士於 2005 年 2 月 28 日，簽訂暫住許可協議書 (下稱「該協議書」) ，其中上訴人及 F 女士獲授予佔用該物業的許可證 (licence) ，該協議書第 2.2(a)至(c)款訂明：
 - i. 在許可證有效期間，該物業的管有權仍屬賣方；
 - ii. 許可證並不構成該物業的任何權益或產業權；及
 - iii. 賣方有權在任何時間進入該物業。

《稅務條例》(下稱《稅例》) 的有關規定及相關法律原則

5. 在稅務局局長代表提出的《稅務條例》條文及相關法律原則中，本委員會認同下列規定及原則適用於本個案。

6. 適用《稅務條例》有關規定如下：

(a) 第 26E 條：

「(1) 在符合本條其他條文及第26F條的規定下，凡任何人在任何課稅年度內任何時間將某住宅全部或部分用作其居住地方，而該人在該課稅年度，為一項就該住宅取得的居所貸款繳付居所貸款利息，則可容許該人在該課稅年度就該等居所貸款利息作出扣除。」

(b) 第26E(2)條：

「(b) 為本條的施行，凡任何人並非以唯一擁有人身份持有任何住宅，則—

(i) 在該住宅由該人以聯權共有人身分持有的情況下，... 已繳付的居所貸款利息的款額，須視為由各聯權共有人，各參照其人數而按比例繳付；... 」

(c) 第26E(9)條：

「在本條中—

. . .

‘居所貸款’ (home loan) 就任何課稅年度而對任何根據本條申索作出扣除的人而言，指符合以下規定的貸款—

(a) 該貸款是全部或部分用於取得符合以下規定的住宅的—

(i) 該住宅在該課稅年度任何期間內是由該人以唯一擁有人或聯權共有人或分權共有人身分持有的；及

. . .」

(d) 第68(4)條：

「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. 在本委員會案例 D94/01, IRBRD, vol 16, 792 中，納稅人原與 A 先生以聯權共有人形式購入物業，雙方後來獲法院發出解除婚約暫准判令。根據該判令，A 先生須在判令轉為絕對判令後，將他擁有該單位的權益，轉讓予納稅人。該判令在 1997 年 7 月轉為絕對判令，但相關轉讓契則在 2001 年 1 月 30 日才簽訂。本委員會裁定納稅人在 1998/99 及 1999/2000 課稅年度期間，並非以唯一擁有人身份持有有關物業，不能獲扣除居所貸款利息的最高額。委員會指出，截至 2001 年 1 月 30 日轉讓前，有關物業是由納稅人與 A 先生聯名持有，轉讓契首次將該物業的法定及實益所有權賦予納稅人，自此她才成為該物業的唯一擁有人。判詞原文節錄如下：

‘12 We are of the view that the Revenue is correct in their contention that at the material times the Flat was not held by the Appellant as the sole owner. At all material times until the assignment on 30 January 2001, it was held by the Appellant and Mr A as joint owners. The assignment vested for the first time the legal and beneficial title of the Flat in the Appellant. It was only at that point that she became the sole owner.’

8. 在本委員會案例 D108/02, IRBRD, vol 18, 45 中，第 26E 條所指的「擁有人」，被判定為並不包括實益擁有人。當時的委員會提出了以下的觀點：

(a) 該條不應被過份廣泛地詮釋，以致多於為實現其用意所必需的。

(b) 聯權共有人和分權共有人所持的權益為法定權益 (legal interest)，運用同類原則，對「唯一擁有人」的提述應該貫徹始終地詮釋為法律上的唯一擁有人。

(c) 「擁有人」前的「唯一」兩字不應被忽略。若該條中的擁有人乃包

括實益擁有人 (beneficial owner)，將對該條整體的詮釋，造成荒謬的情況。

- (d) 對「擁有人」一詞作有局限性的詮釋，可使該條的運用較為肯定。

相關判詞原文節錄如下：

- ‘22. ... We are of the view that the context in which the word “owner” is used in section 26E is such that it does not include a beneficial owner for the following reasons:
- (a) Firstly, the IRO should not be construed wider than is necessary to give effect to its intention.
 - (b) Secondly, the interests held by joint tenants and tenants in common are legal interests and applying the ejusdem generis principle the reference to a “sole owner” ought to be construed consistently as meaning the sole legal owner. This is reflected in the meaning of “home loan” in section 26E(9) where it is defined as a loan of money which is applied wholly or partly for the acquisition of a dwelling which is held by “... the person as a sole owner, or as a joint tenant or tenant in common”.
 - (c) Thirdly, one cannot ignore the word “sole” before “owner”. If “owner” in section 26E includes a beneficial owner, then the full phrase would be construed as meaning a “sole beneficial owner”. However, such a construction would create the absurd situation where there was only one beneficial owner the provisions in section 26E(2)(b)(i) and (ii) and 26E(2)(c)(i) and (ii) would not apply but would apply if there were two or more beneficial owners even though there is no mechanism for determining how much the entitlement to deduct home loan interest should be reduced to reflect the extent of a person’s beneficial ownership.
 - (d) Fourthly, a restrictive construction of the word “owner” allows section 26E to be applied with certainty whereas a broader construction so as to include beneficial owners creates uncertainty both as to the application and extent of the entitlement to deduct home loan interest.’

在該案例中，委員會裁定，縱然納稅人是物業的唯一實益擁有人，她不可獲扣除多於其作為分權共有人持有的法定權益份額的該部份貸款利息。

9. 本委員會案例 D22/04, IRBRD, vol 19, 163 採用相若的思路，認為第 26E 條適用於物業的法定擁有人或註冊業主而非實益擁有人，而第 26E(9)條內的「居所

(2010-11) VOLUME 25 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

貸款」釋義中的字詞「持有」，亦是指在法律上持有，而非衡平法上存在的權益。其中更提出例子佐證，包括當法定擁有人只出資一半購買物業，另外一半則由另一人負擔，但後者卻沒有成為註冊擁有人的一員時，則無從按條例判定有關扣除。相關判詞原文節錄如下：

- ‘6. *We are of the opinion that a beneficial owner as opposed to a legal (registered) owner of property is not entitled to the benefit of the tax deduction under section 26E of the IRO for the following reasons:*
- (i) *Subsection (9) thereof caters for only three classes of persons: “a sole owner”, “a joint tenant” and “a tenant in common”. If the argument of the Taxpayer is correct, what is the entitlement of a beneficial owner of half of the property in question (for example, one who contributes to the purchase money half and half with the sole registered owner) or the entitlement of a joint tenant at law but who is a tenant-in-common in equity (which is a possibility under section 8(1) of the Conveyancing and Property Ordinance Chapter 219)? Section 26E of the IRO would simply not work.*
- (ii) *The word “held” in the definition of “home loan” in section 26E(9) suggests a holding at law as opposed to the existence of an interest in equity.’*

在該個案中，納稅人雖然承擔購買有關物業的資金及清還按揭貸款的款項，但其父親才是物業的法定擁有人，所以納稅人不獲扣除他所繳付的按揭利息。

10. 本委員會案例 D80/05, (2006-07) IRBRD, vol 21, 93 中，委員會同意 D108/02 對第 26E 條的詮釋，亦指出條例中「持有」、「聯權共有人」和「分權共有人」等用詞，均證明條例所指的是法定擁有權。其中更提出實務上的考慮，指出判定法定擁有人較實益擁有人容易。相關判詞原文節錄如下：

- ‘25. *In our view, section 26E is concerned with legal, as opposed to beneficial, ownership in properties. This is evident from the use of the expression “held by”, “joint tenants” and “tenants in common” in this section. Furthermore, legal ownership is a matter of title which can easily be ascertained. Beneficial ownership, on the other hand, could involve difficult questions of fact and law. It is rather unlikely that these provisions “were intended to require the ascertainment of beneficial ownership in every case”.*

在該個案中，納稅人的姐姐以代名人形式代納稅人持有物業，成為物業的法定及註冊擁有人，所以納稅人無權獲扣除居所貸款利息支出。

11. 本委員會案例 D11/07, (2007-08) IRBRD, vol 22, 300 的案情，與本個案類

同。納稅人與妻子就購入物業與賣家簽訂買賣合約，訂明以分期付款方式支付樓價餘款及利息，在繳清樓款前，他們以持證人身份佔用物業。後來，納稅人與妻子借取銀行按揭貸款，繳付樓價餘款，並於同日獲賣家轉讓物業，成為物業的聯權共有人。當時的委員會裁定，在完成物業轉讓前，納稅人和妻子不是註冊業主，不符合扣除居所貸款利息的規定。

上訴理由和上訴人的陳詞

12. 根據上訴人的上訴通知書上所載，上訴人認為於有關課稅年度，他與 F 女士符合「聯權共有人或分權共有人身份持有」該物業的要求，所持理由如下：

- (a) 他們於 2003 年 7 月 7 日，經買賣雙方同意，代表律師確認，及向土地註冊處註冊成為該物業的購買者，並將購買金額列於註冊表內；
- (b) 「並於 2003 年 8 月 18 日經 D 銀行正式向土地註冊處登記〔上訴人及 F 女士〕為〔該物業〕的聯權共有人之唯一按揭機構」。
- (c) 他們於 2003 年 8 月 18 日經有關律師及銀行，繳付大部份購買該物業的款項後，該物業已經成為上訴人及 F 女士聯權共有，而發展商於當日起不能在未經他們同意下，將該物業轉售予其他人。
- (d) 有關餘款一項，「乃〔上訴人及 F 女士〕與發展商於購買該物業時經雙方律師見證下所簽定之買賣合約條款之一，並承諾於指定日期內需將餘款繳付，而〔上訴人及 F 女士〕與發展商所簽定的買賣合約均屬合法的法定文件，並且受本港法律認可及約束。」因此，上訴人及 F 女士於 2003 年 8 月 18 日已正式確認為該物業的聯權共有人。
- (e) 2007 年 7 月 30 日「為最新註冊日期，並非正式註冊日，根據土地註冊處的紀錄正式註冊日應為 2003 年 8 月 1 日，而遞交日期則是 2003 年 7 月 7 日」。

13. 上訴人於該通知書內，引用及比較稅務局網頁所載，有關個別人士扣除居所貸款利息的稅務資料及常見問題中的兩個個案，包括(a)預售物業—於建築期支付的按揭貸款利息；及(b)第二按揭、重新按揭或透支帳戶，說明(i)上訴人於 2005 年 2 月 28 日正式由發展商接收物業，並於 2005 年 6 月中以該物業作為上訴人與 F 女士的正式居住地方；(ii)上訴人及 F 女士所取得的貸款（包括第二按揭），是直接用於購買該物業，利息均可扣除，只是不可超過法定最高扣除額。

14. 上訴人在其上訴陳述書內，作出以下陳述，以支持符合聯權共有人身分持有該物業：

- (a) 「根據物業轉易及財產條例(香港法例第219章)第46條第(1)款，如衡〔平〕法權益根據第14條‘享有獲批政府租契權利情況下衡平法權益轉為法定產業權’的規定成為法定產業權，則就該衡平法權益而以契據作出的任何衡平法按揭，即成為該法定產業權的法定押記．．．」。
- (b) 「根據〔衡〕平法按揭的轉換及土地業權條例．．．2(1)對‘押記’(Charge)及‘押記人’(Chargor)之釋義為土地的衡平法權益的按揭及指受押記規限的註冊土地的擁有人，或受押記規限的註冊長期租契的承租人。而對擁有人(owner)之釋義為：(a)就註冊土地而言，指在業權註冊〔紀錄〕上指名為～．．．該土地的政府租契的擁有人、承租人或持有人(或任何具相同意〔思〕的用詞的人)．．．(b)就註冊押記而言，指業權註冊紀錄上指名為獲得該押記權利的人。」

15. 上訴人並稱本委員會案例 D108/02 及 D22/04 與本個案完全不相同，並再度援引上文第13段的兩個例子作參考。

案情分析

16. 總括而言，上訴人認為，他與F女士於2003年8月18日向賣方繳付大部份樓價後，便以該物業的聯權共有人身分持有該物業，且於2005年2月28日從發展商中接收該物業，並在同年6月中起，於該物業居住，因此在2006/07課稅年度期間，理應獲得扣除居所貸款利息。然而，這只是他一廂情願的觀點與想法，與有關法例及法律原則不符，其論點與論據的落差，與上訴人對相關法律的認知和詮釋，實屬知其一而不知其二，有莫大關連。

17. 上訴人扣除居所貸款利息的申索，受《稅務條例》第26E條規管，而根據第26E(9)條內「居所貸款」的定義，符合規定的貸款，須是用於取得由納稅人以唯一擁有人、聯權共有人或分權共有人身分持有的住宅。

18. 誠然，D108/02 及 D22/04 兩個案例的案情，與本個案不盡相同；然而，兩個個案與及稅務局局長提述的其他個案，在對第26條的詮釋和應用上，一致地確立了，納稅人須以法定擁有人或註冊業主的身分持有住宅，才符合法例的規定和要求。本委員會認同該等個案對第26條的詮釋，並引用已經確立了的原則於本個案的案情上。

19. 如是者，本個案的爭議點是：上訴人於2006/07課稅年度期間，是否該物業的法定擁有人或註冊業主呢？

20. 上訴人及F女士於2003年7月7日與賣方簽訂有關該物業的該合約，上訴人及F女士在該合約項下的權益，並不包括通過簽訂該合約便成為該物業的法定

擁有人或註冊業主，事實上，該合約說明在甚麼條件和情況下，該物業才會從賣方轉讓予上訴人和 F 女士。

21. 上訴人引用物業轉易及財產條例（香港法例第 219 章）第 14 條及第 46 條，屬差之毫釐，謬之千里。該兩條條文，乃關乎從政府批出土地的條件獲符合後，有關土地產業權性質的轉換，與擁有或持有個別物業的身分，並沒有任何牽連。相反，該條例的第 4 條，更能說明箇中關鍵，該條文規定，土地的法定產業權只可以契據予以設定、終絕或處置，而合約與契據的性質與簽立，有不同的要求，未盡相同，故此，該合約並非上述所指的契據，因而該合約在土地註冊處註冊時，只能載於有關登記冊內的「物業涉及的轆轤」部分，卻未能為「業主資料」部分帶來任何改動。

22. 上訴人另外依仗 2003 年 8 月 18 日簽訂的衡平法按揭，並沒有任何助力。正如上文所述，上訴人及 F 女士並非從該合約取得該物業的法定產業權，他們當時持有的，只是衡平法下權益，所以他們亦不能將超於他們持有的權益，作為按揭貸款的抵押品。而上訴人及 F 女士更不能藉該份衡平法按揭取得該物業法定產業權，因為借款銀行絕非該物業當時的法定產業權持有人，故不能本末倒置地，以已簽訂衡平法按揭證明上訴人和 F 女士當時已為該物業的法定擁有人或註冊業主，這亦說明了該衡平法按揭，與該合約一樣，在註冊於土地註冊處時，只能載於有關登記冊內的「物業涉及的轆轤」部分，卻未能為「業主資料」部分帶來任何改動。

23. 至於上訴人另外援引土地業權條例，亦是錯誤引用，因為該條例至今尚未實施；即使該條例已實施，上訴人所引用的條文是否有助其論點，亦不無疑問。

24. 上訴人另援引稅務局網頁的例子支持其申索，但所舉例子與本個案亦有偏差。有關預售物業—於建築期支付的按揭貸款利息一例，誠然稅務局反對例子中納稅人的有關申索，主要原因是納稅人在有關申索的課稅年度中，並未以該物業作為納稅人的居住地方；然而，上訴人與 F 女士自 2005 年 2 月 28 日接收該物業，並於同年 6 月中起入住，並不代表上訴人與 F 女士自入住日起，便是該物業的法定擁有人或註冊業主，事實上，本委員會另一案例 D11/07，與本個案的案情極度近似，兩者均涉及於完成物業轉讓前，納稅人以持證人身份佔用有關物業，上訴人對此未否認，亦沒能提出任何論點，以分辨兩者之間有何不同，以致應有不同裁決，更何況在本個案中，該暫住許可協議書列明，在許可證有效期間，該物業的管有權仍屬賣方。

25. 至於另一例子：第二按揭、重新按揭或透支帳戶，更令人如丈八金剛，摸不着頭腦。簡言之，貸款用途在本個案中，並非爭議所在。

26. 綜上所述，本委員會認為，上訴人與 F 女士是自 2007 年 7 月 3 日簽訂轉讓契後起，才成為該物業的法定擁有人或註冊業主，這亦與土地註冊處有關登記冊內「業主資料」部分的改動時間相符。

結論

27. 經詳細考慮所有證據和雙方陳詞及論點，與及基於上文的分析，本委員會認為上訴人與 F 女士於 2006/07 課稅年度期間，並非該物業的法定擁有人或註冊業主，在該課稅年度中，不符合《稅務條例》第 26E 條扣除居所貸款利息的條件。故本委員會駁回上訴人的上訴，並確定上文第 1 段的評稅。