

**Case No. D9/18**

**Salaries tax** – home loan interest deduction – sections 26E and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance [Decision in Chinese]

Panel: Elaine Liu Yuk Ling (chairman), Chan Yue Chow and Marvin T F Hsu.

Date of hearing: 20 December 2017.

Date of decision: 20 July 2018.

The Appellant and his/her spouse acquired Property A with a mortgage loan from Bank B ('Bank B Loan') on 30 July 2010.

On 25 October 2014, the Appellant took out another loan from Company C ('Company C Loan') with Property A as collateral.

The appellant claimed for home loan interest deduction over the interest paid for Bank B Loan and Company C Loan for the year of assessment 2015/16.

The Appellant contends that Company C Loan is a home loan and the interest thereon should be deductible.

**Held:**

1. Company C Loan is an independent loan with Property A as collateral arranged by the Appellant 4 years after the acquisition of Property A.
2. The record of Company C Loan over Property A at the Land Registry can only show that Property A is a collateral to Company C Loan. The record serves no proof that Company C Loan was a home loan applied for the acquisition of Property A.
3. Company C Loan is obviously not a home loan applied for the acquisition of Property in accordance with the definition under section 26E of the IRO.

**Appeal dismissed and costs order in the amount of \$25,000 imposed.**

Cases referred to:

D123/01, IRBRD, vol 16, 915

(2019-20) VOLUME 34 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

D8/06, (2006-07) IRBRD, vol 21, 170

D76/05, (2006-07) IRBRD, vol 21, 71

D46/07, (2007-08) IRBRD, vol 22, 1136

Appellant in person.

Lo Hok Leung Dickson, Yu Wai Lim and Chiu Ming Wai, for the Commissioner of Inland Revenue.

**案件編號 D9/18**

**薪俸稅** – 居所貸款利息 – 《稅務條例》第26E條及第68(4)條

委員會：廖玉玲（主席）、陳雨舟及徐晉暉

聆訊日期：2017年12月20日

裁決日期：2018年7月20日

上訴人於2010年7月30日與配偶購入A物業。同日以該物業作抵押，從B銀行取得「B銀行貸款」。

2014年10月25日，上訴人再以A物業作為抵押，從C公司取得「C公司貸款」。

於2015/16課稅年度，上訴人申報B銀行貸款及C公司貸款支付的利息支出為「居所貸款」利息支出。

上訴人指C公司貸款是「居所貸款」，並要求稅務扣減。

**裁決：**

1. C公司貸款是一筆獨立的貸款，是上訴人在完成購入A物業四年後，再以A物業作抵押，因而取得的貸款。
2. C公司貸款在土地登記紀錄中，只可證明該貸款是以A物業作為抵押，並不足以證明從C公司貸款所取得的款項是用於取得A物業的。
3. 上訴人所取得的C公司貸款，明顯不是用於取得其居所即A物業，並不符合《稅務條例》內「居所貸款」的定義。

**上訴駁回及判處港幣25,000元的訟費命令。**

參考案例：

D123/01, IRBRD, vol 16, 915

D8/06, (2006-07) IRBRD, vol 21, 170

D76/05, (2006-07) IRBRD, vol 21, 71

D46/07, (2007-08) IRBRD, vol 22, 1136

上訴人親自出席聆訊。

盧學良、余偉濂及趙明慧代表稅務局局長出席聆訊。

## 決定書:

1. 上訴人於2010年7月30日與配偶以聯權共有人身份，以\$3,770,000購入A物業。同日他們以該物業作抵押，從B銀行取得按揭貸款\$3,513,451（以下簡稱「B銀行貸款」）。
2. 2014年10月25日，上訴人再以該物業做抵押，從C公司取得按揭貸款\$950,000（以下簡稱「C公司貸款」）。
3. 於2015/16課稅年度個別人士報稅表內，上訴人申報因B銀行貸款及C公司貸款支付的利息支出為「居所貸款」利息支出。所申報的B銀行貸款支出為\$12,919（即總貸款支出\$25,838的一半），而C公司貸款利息支出為\$105,781（以下簡稱「C公司貸款支出」）。
4. 評稅主任認為C公司貸款支出並不符合《稅務條例》所指的「居所貸款」規定，有關利息支出不獲扣除。
5. 上訴人反對上述評稅，理由是她應就C公司貸款獲扣除「居所貸款」利息支出。上訴人亦確認C公司貸款是因為家人有急事需要現金週轉。
6. 評稅主任致函上訴人，向她解釋根據稅務條例的有關條文。由於C公司貸款並非用於購買A物業，有關的利息支出不獲扣除。評稅主任要求上訴人考慮撤回反對。
7. 上訴人不同意撤回反對，並提供A物業的土地登記冊紀錄，以證明C公司貸款是A物業的貸款。
8. 稅務局副局長考慮了上訴人的反對後，於2017年8月29日的決定書判定維持評稅主任的決定。
9. 上訴人不滿稅務局副局長的決定，向本委員會提出上訴。

## 上訴理由

10. 上訴人向本委員會於2017年9月21日提交的上訴理由為：

「本人多次向稅務局重申該筆借款為物業貸款，而該筆款項本人是用回於[A物業]。」

## 相關法例

11. 《稅務條例》的有關條文如下：

(1) 第26E(1)條規定：

「... 凡任何人在任何課稅年度內任何時間將某住宅全部或部份用作其居住地方，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。」

(2) 第26E(2)(a)條規定：

「... 凡任何人已在任何課稅年度繳付任何居所貸款利息，則 —

(i) (A) 於有關的住宅在該課稅年度內的所有時間均被該人全部用作其居住地方的情況下，根據第(1)款可容許該人就該等已繳付的居所貸款利息作出的扣除，為該等已繳付的居所貸款利息的款額 ...」

(3) 第26E(2)(b)條規定：

「... 凡任何人並非以唯一擁有人身分持有任何住宅，則 —

(i) 在該住宅由該人以聯權共有人身分持有的情況下，(a)(i)段所提述的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；」

(4) 第26E(3)(a)條規定：

「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，但該貸款並沒有被完全用於取得該住宅，則根據第(1)款可容許該人在該課稅年度就該等已繳付的利

息作出的扣除，須為該等已繳付的利息的款額中就有關個案的情況而言屬合理的部分。」

12. 《稅務條例》第26E(9)條就「居所貸款」和「居所貸款利息」有清晰的釋義：

(1) 「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

(ii) 該住宅在該期間內是被該人全部或部分用作其居住地方的；及

(b) 該貸款在該期間內是以該住宅或任何其他香港財產的按揭或押記作為保證的」

(2) 「居所貸款利息 (home loan interest) 就任何根據本條就任何住宅申索作出扣除的人而言，指該人作為該住宅的唯一擁有人或聯權共有人或分權共有人而為居所貸款向以下機構繳付的利息 —

...

(b) 財務機構；」

13. 《稅務條例》第68(4)條規定，上訴人有舉證的責任，證明上訴所針對的評稅額過多或不正確。

### 本委員會的決定

14. 上訴人指C公司貸款是「居所貸款」，並要求稅務扣減。

15. 根據《稅務條例》的清楚規定，如要取得扣減「居所貸款」利息，必須符合下列所有條件：

(1) 他在某課稅年度以唯一擁有人或聯權共有人或分權共有人身份持有物業並以該物業作為其居住地方；及

- (2) 他就該物業取得貸款，而該貸款全部或部份用於取得該物業；及在有關期間內是以該物業或任何其他香港財產的按揭或押記作為保證的；及
- (3) 他就上述貸款繳付利息給予條例中指定的機構，包括財務機構。

16. 上訴人所取得的C公司貸款明顯不是用於取得其居所即A物業，並不符合《稅務條例》內「居所貸款」的定義。

17. 上訴人與其配偶在2015年5月20日以聯權共有人身份簽訂買賣合約購入A物業，並以該物業做抵押取得B銀行貸款，在2015年7月30日完成購買A物業的交易。在完成交易時，上訴人已經取得其居所。[見D123/01, IRBRD, vol 16, 915, D8/06, (2006-07) IRBRD, vol 21, 170, D76/05, (2006-07) IRBRD, vol 21, 71, D46/07, (2007-08) IRBRD, vol 22, 1136]上訴人其後取得的C公司貸款不會是用以取得A物業。

18. 上訴人的證供明顯說明C公司貸款不是用以取得A物業的。

19. 上訴人填寫一份日期為2014年10月23日的貸款申請書，申請C公司貸款時所填寫的貸款用途是「清數」。上訴人其後簽署日期為2014年10月25日的貸款協議，以A物業作抵押，取得C公司貸款。C公司貸款是一筆獨立的貸款，是上訴人在完成購入A物業後四年，再以A物業作抵押，因而取得貸款的。上訴人沒有提供任何證據證明C公司貸款是用於取得A物業，相反，她書面回覆稅務局查詢時，確認安排C公司貸款的原因是「家人有急事而要現金周轉」，這明顯並非因為需要取得物業而安排貸款，相關的貸款也不是用於取得物業。B銀行資料亦顯示C公司貸款或其任何部份並非用作償還B銀行貸款。由此可見，C公司貸款或其任何部份並不是上訴人為取得A物業以借入的貸款。

20. 證據清晰可見C公司貸款並非《稅務條例》中的「居所貸款」，而上訴人就C公司貸款支付的利息亦並非「居所貸款利息」。因此上訴人就C公司貸款所支付的利息不能按《稅務條例》第26E(1)條獲扣減居所「貸款利息」。

21. 上訴人提供A物業的土地登記紀錄，指出C公司貸款登記其中，認為這是「居所貸款」的憑證。但是C公司貸款在土地登記紀錄中只證明該貸款是以A物業為抵押，這並不能證明從C公司貸款所取得的款項是用於A物業的。

22. 稅務局曾就上述情況向上訴人作出多次解釋。上訴人不理會稅務局的解釋，多次提出反對及上訴。《稅務條例》的規定顯淺清晰，指出「居所貸款」需用於取得相關的物業。上訴人在C公司貸款的申請書和回覆稅務局查詢時指出貸款是為了清數，家人有急事而要現金周轉，但在上訴理由中卻寫成C公司貸款是用於A物業。在上訴聆訊期間，上訴人同意在2010年完成交易時已經取得A物業，四年後取得的C公司貸款是因為家人有急事需現金週轉清數，而非用於取得A物業。但當委員會詢問她為何在上訴理由中指C公司貸款是用回於A物業，上訴人則改口說是可能會用於裝

(2019-20) VOLUME 34 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

修，而他之前從沒有提及裝修。上訴人的證供前後矛盾，本委員會不接納C公司貸款是用於A物業。

23. 本上訴是一個毫無理由的上訴，浪費稅務局及本委員會的資源。

24. 本委員會決定駁回上訴，維持稅務局的決定，並命令上訴人需支付本上訴的訟費\$25,000。