

Case No. D11/07

Salaries tax – claim for deduction of house loan interest – licensee – loan not secured by mortgage – not approved lending institution – section 26E(9) of Inland Revenue Ordinance (‘IRO’) [Decision in Chinese]

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Ivan Chu Siu Lun and Ho Hin.

Date of hearing: 20 April 2007.

Date of decision: 27 July 2007.

In December 1993, the taxpayer and his wife, among others, bought a property for about \$2.08 million from a developer. They paid about 0.21 million then. As to the balance of \$1.88 million, they paid it by instalments with interest to the developer. Until they paid the last instalment, they occupied the property as licensees only.

In May 2004, they mortgaged the property for a loan from a bank to pay the remaining balance of the property. The property was then assigned to them as joint tenants.

For the year of assessment 2003/04, they paid interest of about \$100,000 to the developer as a result. The taxpayer part being about \$50,000. The taxpayer claimed deduction of the interest paid.

Held:

1. Section 26E(9) stipulates that only a registered owner can claim deduction for home loan interest (D108/02; D22/04 followed). As the taxpayer and his wife were only licensees of the property for the year of assessment 2003/04 until May 2004 when the property was assigned to them.
2. Besides, the loan from the developer was not secured by mortgage or charge. Neither was the developer an approved institution under this section.
3. Thus, the claim did not satisfy the requirements under the Ordinance.

Appeal dismissed.

(2007-08) VOLUME 22 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

Cases referred to:

D108/02, IRBRD, vol 18, 45

D22/04, IRBRD, vol 19,163

Taxpayer in person.

Chan Man On and Chan Shun Mei for the Commissioner of Inland Revenue.

案件編號 D11/07

薪俸稅 – 申請扣除居所貸款利息 – 持牌人 – 貸款並非以按揭作保證 – 並非規定的貸款機構 – 《稅務條例》第26E(9)條

委員會：何耀華（主席）、朱兆麟及何顯

聆訊日期：2007年4月20日

裁決日期：2007年7月27日

在1993年12月，上訴人與妻子及其他人以約208萬元從發展商買了一個物業。他們即時付了約21萬元。至於餘款，他們以分期形式並附利息向發展商支付。在他們付清最後一期還款前，他們只是該物業的持牌人。

在2004年5月，他們以此物業作抵押向銀行借款以支付此物業的餘款。他們成為該物業的聯權共有人。

在2003/04課稅年度，上訴人與妻子因此向發展商支付了約10萬元利息。上訴人的部份約5萬元。上訴人申請扣除以上的貸款利息。

裁決：

1. 根據第26E(9)條，要獲得居所貸款利息扣除，申請人必需是該住宅的註冊業主（D108/02；D22/04跟從）。在2003/04課稅年度，上訴人和妻子只是該物業的持牌人。直至2004年5月，他們才成為該物業的註冊業主。
2. 另外，發展商的貸款並非以按揭或押記作保證，而發展商亦非此條規定的貸款機構。
3. 因此，此申請並不符合條例的規定。

上訴駁回。

參考案例：

D108/02, IRBRD, vol 18, 45

D22/04, IRBRD, vol 19,163

納稅人親自出席聆訊。
陳敏安及陳順薇代表稅務局局長出席聆訊。

裁決書：

背景

1. A先生(以下簡稱「上訴人」)反對稅務局向他作出的2003/04課稅年度薪俸稅補加評稅。上訴人聲稱就他向發展商支付的供樓利息他應獲得居所貸款利息的扣除。

案情事實

2. 在1993年12月10日，上訴人及他的妻子B女士與C公司, D公司, E公司及F公司(以下合稱「賣家」)簽立買賣合約，同意以2,084,400元購買該物業。該買賣合約訂明如下：

(a) 上訴人與B女士向賣家繳付2,084,400元樓價的方式如下：

| | | | |
|------|------|------------------|--------------|
| (i) | 訂金 | 209,400 | 元在簽訂買賣合約當日繳付 |
| (ii) | 樓價餘款 | <u>1,875,000</u> | 元連利息分240個月繳付 |
| | | 2,084,400 | |
| | | ===== | |

(b) 就1,875,000元的樓價餘款，上訴人與B女士須支付銀行公會優惠利率加2.25%的利息。以當時年利率8.75%計算，A先生與B女士的每月供款額為16,570元，第一期必須在1993年12月繳付。

3. 此外，根據該物業的買賣合約條款，上訴人及B女士在繳付最後一期的供款前，以持牌人(licensee)的身分佔用該物業。

4. 上訴人與B女士在2004年5月31日以該物業作抵押向G銀行借取按揭貸款，以繳付他們仍未支付予賣家的樓價餘款。賣家在同日把該物業轉讓予上訴人與B女士，他們成為該物業的聯權共有人。

5. 該物業的賣家為H集團的公司。一張由該集團發出的結單載列上訴人與B女士就該物業在2003年4月至2004年3月期間繳付的利息合共100,392.34元。

6. 上訴人在他的2003/04課稅年度個別人士報稅表內申索扣除居所貸款利息，上訴人就此項申索提供資料如下：

- (a) 用作本人居所的物業地點 : 該物業
- (b) 貸款用於購入上述物業，並以物業作按揭或抵押 : 是
- (c) 本人所佔業權 : 50%
- (d) 本人所佔已付的居所貸款利息數額 : \$50,196.00
- (e) 本人全年以上述物業作居所用途 : 是

7. 評稅主任按上訴人提供的資料於2004年7月29日發出2003/04課稅年度評稅，內容包括給予上訴人有關的居所貸款利息扣除。在有關的評稅通知書上，評稅主任已註明「所批准的扣除項目、有待覆核」。

8. 在覆核上訴人的居所貸款利息申請時，評稅主任得悉上訴人與B女士在2004年5月31日才成為該物業的註冊業主，即上訴人在2003/04課稅年度期間尚未成為該物業的法定擁有人。評稅主任因此於2006年3月28日向上訴人發出2003/04課稅年度薪俸稅補加評稅、撤消先前給予上訴人的居所貸款利息扣除。

9. 上訴人反對評稅主任發出的補加評稅。稅務局副局長在考慮過上訴人的反對後，決定維持有關的補加評稅。上訴人就稅務局副局長的決定向本委員會提出上訴。

10. 在此宗上訴，上訴人及稅務局代表對於有關案情事實並無爭議。上訴的原因是上訴人不滿稅務局拒絕就他向賣方支付的供樓利息給予居所貸款利息的扣除。上訴人的主要的上訴理由如下：

- (a) 我等對稅務條例並不清楚，但稅務局是清楚的。為何在批准了我等貸款利息減稅申請後，突然追收所謂「錯誤給予」貸款利息減稅？
- (b) 我等切切實實在供樓利息上有所付出，為何得不到減稅？立法減稅之精神何在？

《稅務條例》的有關規定

11. 《稅務條例》第26E(1)條的規定如下：

「... 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。」

12. 《稅務條例》第26E(9)條的規定如下：

「‘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) 該貸款是全部或部份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份用作其居住地方的；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」

「‘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－

- (a) 政府；
- (b) 財務機構；
- (c) 根據《儲蓄互助社條例》(第119章)註冊的儲蓄互助社；
- (d) 根據《放債人條例》(第163章)領有牌照的放債人；
- (e) 香港房屋協會；
- (f) 該人的僱主；或
- (g) 任何認可組織或協會」

13. 《稅務條例》第60(1)條規定如下：

「(1) 凡評稅主任覺得任何應課稅的人尚未就任何課稅年度被評稅，或覺得該人被評定的稅額低於恰當的稅額，則評稅主任可在該課稅年度或在該課稅年度屆滿後6年內，按照其斷定該人應該被評稅的款額或補加款額而對該人作出評稅，而本條例中關於評稅通知書、上訴

及其他法律程序的條文，適用於該項評稅或補加評稅及根據該等評稅而徵收的稅項...」

14. 《稅務條例》第68(4)條的規定如下：

「(4) 證明上訴所針對的評稅過多或不正確的舉證責任，須由上訴人承擔。」

有關案例及本案案情分析

15. 稅例第26E條訂明申索居所貸款利息扣除的人須於以唯一擁有人或聯權共有人或分權共有人身份持有該住宅。多個稅務上訴委員會個案包括D108/02, IRBRD, vol 18, 45及D22/04, IRBRD, vol 19, 163均確立稅例第26E條所指的擁有人是法定擁有人(即註冊業主)，而非實益擁有人。簡單而言，要獲得居所貸款利息扣除其中一項條件是該人是該住宅的註冊業主。

16. 上訴人在2003/04課稅年度申索扣除就該物業繳付的居所貸款利息，他的申索受稅例第26E條規管。稅例第26E條訂明申索居所貸款利息扣除的人須以唯一擁有人(sole owner)，聯權共有人(joint tenant)或分權共有人(tenant in common)身份持有該住宅[見第26E(9)條]。如上所述，多個稅務上訴委員會個案的裁決均確立稅例第26E條所指的擁有人是法定擁有人或註冊業主。

17. 在本個案中，上訴人及B女士在2003年4月1日至2004年3月31日期間(即2003/04課稅年度內)並未向該物業的賣家(H集團的公司，即C公司, D公司, E公司及F公司)全數清付樓價餘款，亦未完成購買該物業。根據該物業的買賣合約第28(ii)段所訂立的條款(見上文第3段)，他們在2003/04課稅年度是以持牌人(Licensee)的身份佔用該物業。到了2004年5月31日，上訴人及B女士才成為該物業的聯權共有人(見上文第4段)。

18. 在上述的情況下，上訴人在2003/04課稅年度的任何時間內不是該物業的法定擁有人或註冊業主，換言之，他在該課稅年度並不是以稅例第26E條訂明的唯一擁有人、聯權共有人或分權共有人的身分持有該物業。

19. 除了對申索居所貸款利息扣減的申請人的身份(即是否註冊業主)有規定外，稅例第26E(9)對於貸款的性質(例如是否按揭貸款)，提供貸款的機構(例如是否財務機構)也有相關的規定。在此宗個案，賣家就該物業向上訴人及B女士的貸款在2003/04課稅年度內沒有以按揭或押記作為保證，而收取該貸款的利息的賣家是該物業的發展商，它不是稅例第26E(9)條所訂明的機構。

20. 基於上述原因，雖然上訴人切切實實在供樓利息上有所支出，他在2003/04課稅年度內支付的供樓利息並不符合稅例第26E(9)條訂明的‘居所貸款利息’。

21. 上訴人的其中一個上訴理由，是評稅主任既然在作出2003/04課稅年度薪俸稅評稅時，給予他扣減居所貸款利息，就不應在其後撤回有關的扣減並向他追討補加的稅款。就上訴人此項申訴，稅務局代表回應如下：

‘評稅主任是根據上訴人在其報稅表中提出的申請給予他扣減居所貸款利息，並於2004年7月29日向他作出2003/04課稅年度薪俸稅評稅，而有關的評稅通知書上已註明所批准的扣除項目有待覆核(見上文第7段)。其後，評稅主任在覆核有關扣除申索時，發覺上訴人在該課稅年度並非是該物業的法定擁有人。因此，評稅主任於2006年3月28日向上訴人發出補加評稅(見上文第8段)。’

‘稅例第60(1)條清楚列明當評稅主任發覺任何納稅人被評定的稅額低於恰當的稅額時，他可在該課稅年度或在該課稅年度屆滿後6年內，按照其斷定該納稅人應該被評定的補加款額而對該人作出評稅。’

我們接受稅務局代表的解釋並同意在本案的情況下評稅主任於2006年3月28日向上訴人發出的2003/04課稅年度薪俸稅補加評稅是合法和合理的。

22. 此外，上訴人又提出希望稅務局應行使酌情權，給予他免追收及退回有關的補加稅款。就此點，我們同意稅務局代表的論點，即稅務局局長必須根據稅例的規定以決定上訴人是否能夠獲得居所貸款利息的扣減，就本個案的情況，稅務局局長須根據稅例對上訴人作出補加稅評稅。

總結

23. 總括而言，我們認為上訴人未能符合稅例第26E條申請扣除居所貸款利息的條件。上訴人亦未能履行稅例第68(4)條的舉證責任，證明2003/04課稅年度薪俸稅補加評稅額過多或不正確。

我們因此駁回上訴，並維持原有的薪俸稅補加評稅。