

Case No. D23/11

Property tax – net assessable value – sections 5, 5B and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance ('IRO'). [Decision in Chinese]

Panel: Albert T da Rosa, Jr (chairman), Chan Yue Chow and Kong Chi How Johnson.

Date of hearing: 22 August 2011.

Date of decision: 12 September 2011.

The Appellant objected to the property tax assessments in the years of assessment 2007/08 to 2008/09. The Appellant claimed that the net assessable value in the assessments was excessive. The terms of the relevant leases provided that the management fee and air conditioning fee were to be paid by the Appellant. The Appellant claimed that the rental income from the relevant properties should only be taken as the assessable value after deduction of the management fee and air conditioning fee.

Held:

1. Section 5B(2) of the IRO provides that the 'assessable value' shall be the consideration for the right of use of the relevant property, and section 5B(6) provides that 'consideration' includes any consideration payable in respect of the provision of any services or benefits connected with or related to the right of use. According to the requirements of these two provisions, the 'assessable value' includes the consideration paid by the tenant to the property owner in respect of the right to use the property and the provisions of services or benefits in respect of the property.
2. Accordingly, the amount paid by the tenant for enjoyment of the management and air-conditioning services falls within the definition of 'consideration' under section 5B(6) of the IRO, and shall be included in the 'assessable value'.
3. In calculating the 'net assessable value', section 5(1A)(b) of the IRO only allows for deduction of rates paid by the property owner from the 'assessable value', and a further deduction of 20% of the remaining assessable value as the statutory allowance for repairs and outgoings. The IRO does not allow any other deductions than the statutory allowance. It was pointed out in both D17/02 and D71/02 that in enacting section 5(1A) of the IRO, it had been taken into account the outgoings that the property owner would have to incur

in leasing out the property including rates, repairs and other expenses such as management fee and air-conditioning fee. Therefore, the IRO provides for a statutory allowance for repairs and outgoings to the property owner. Whatever the actual amount incurred by the property owner is, the statutory allowance is calculated at the uniform rate of 20% of the rental income after deduction of rates.

4. The appeal, which was pursued at the insistence of the Appellant, who knew already that his contention had been rejected earlier in his own cases D20/08 and D44/08, is a waste of the time and resources of the Board of Review and the Inland Revenue Department.

Appeal dismissed and costs order in the amount of \$4,000 imposed.

Cases referred to:

D20/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 442
D44/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 893
D17/02, IRBRD, vol 17, 480
D71/02, IRBRD, vol 17, 943

Taxpayer in person.

Chan Man On, Wong Pui Ki and Ng Lai Ying for the Commissioner of Inland Revenue.

案件編號 D23/11

物業稅 — 應評稅淨值 — 《稅務條例》(下稱「《稅例》」)第5、5B及68(4)條

委員會：Albert T da Rosa, Jr (主席)、陳雨舟及江智蛟

聆訊日期：2011年8月22日

裁決日期：2011年9月12日

上訴人反對稅務局向他作出的 2007/08 至 2008/09 課稅年度物業稅評稅。上訴人聲稱該評稅的應評稅淨值過高。有關租約的條款列明管理費及冷氣費由上訴人負責支付。上訴人聲稱從有關物業所收取的租金應扣除管理費及冷氣費後才算是「應評稅值」。

裁決：

1. 《稅例》第5B(2)條訂明「應評稅值」是就有關物業的使用權而須付出的代價，而《稅例》第5B(6)條訂明「代價」包括在提供與該使用權有關連的服務或利益方面須付出的任何代價。根據這兩條條例的規定，「應評稅值」包括物業擁有人就有關物業使用權及就該物業提供關連的服務或收益而向租客收取的代價。
2. 因此，租客就享用物業管理及冷氣服務而支付的金額，屬《稅例》第5B(6)條界定的「代價」，須被計入「應評稅值」。
3. 《稅例》第5(1A)條(b)款只容許在計算有關物業的「應評稅淨值」時，可從該物業的「應評稅值」減去由業主所繳付的差餉，再扣減餘額的20%作為修葺及支出方面的法定免稅額，《稅例》不容許在法定免稅額外的其他扣除。D17/02及D71/02均指出《稅例》第5(1A)條的制定，已考慮到物業擁有人在出租物業時必須承擔的開支，包括差餉、維修費及其他支出如管理費及冷氣費等，所以條例列明，給予物業擁有人一項作為修葺及支出方面的法定免稅額。不論物業擁有人的實際支出金額，該法定免稅額是以扣除差餉後的租金收入的20%劃一計算。
4. 上訴人明知他的論點已在他本人早前的D20/08和D44/08案中被否決仍然堅持進行本上訴，實屬浪費稅務上訴委員會及稅局資源。

上訴駁回及判處港幣4,000元的訟費命令。

參考案例：

D20/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 442
D44/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 893
D17/02, IRBRD, vol 17, 480
D71/02, IRBRD, vol 17, 943

納稅人親自出席聆訊。

陳敏安、黃佩琪及吳麗英代表稅務局局長出席聆訊。

決定書：

引言

1. 上訴人反對稅務局向他作出的 2007/08 至 2008/09 課稅年度物業稅評稅。上訴人聲稱該評稅的應評稅淨值過高。
2. 稅務局副局長於 2011 年 1 月 12 日發出決定書（下稱「該決定書」），認為上訴人就 2007/08 至 2008/09 課稅年度應評稅淨值為 646,048 元及 692,368 元。
3. 該決定書涉及上訴人所擁有的兩個物業：
 - 3.1. 地址 A（物業 A）商舖 C、商舖 D 及
 - 3.2. 地址 B（物業 B）商舖 E、商舖 F 及商舖 G
4. 在上訴聆訊時，上訴人 —
 - 4.1. 同意該決定書第(1)至(11)段之內容（詳情見附錄一）
 - 4.2. 選擇不在宣誓後作供而只作法律觀點陳述。
5. 我們接納該決定書第(1)至(11)段內容為事實。
6. 我們從雙方呈交的文件中得悉的事實作出裁決。

委員會聆訊要決定的問題

7. 上訴人在其上訴理由陳述書提出以下論點：
- 7.1. 「決定理由第(3)點說根據案例 D20/08 & D44/08 不接納本人的反對，我相信其他人的理據和本人的理據有別，如理據不同，不宜用來作案例。」
- 7.2. 「決定理由第(4)點說應評稅值包括租客享用管理服務而付的金額，我的意見是租客所享用的服務並非由本人提供而是由管理公司提供，在乜都唔包的情況下，租客直接將管理費交給管理公司，在全包的情況下，租客是透過業主將管理費交給管理公司，實際情況是管理費並非付給業主，亦非為業主利益而付出，業主只作為中間人，為租客與管理公司提供代收代支服務，並無從中獲取利益。」
- 7.3. 「決定理由第(5)點說稅例第 5(1A)條訂明只有由業主支付的差餉&其後的 20%作維修及支出費用可扣除。我認為這條例只適用於計算應評稅淨值而非應評稅值，如應評稅值搞錯，評稅結果便出錯，所以應先按第 5B 條正確訂出應評稅值。從前差餉估值相同，評稅值便相同。」

有關條文

8. 有關的《稅務條例》(下稱「《稅例》」)為第 5、5B 及 68(4)條。
9. 《稅例》第 5 條規定如下：
- 「(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 條獲確定的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。」

10. 《稅例》第 5B 條規定如下：

「(1) 本條適用於 1983 年 4 月 1 日或其後開始的任何課稅年度。...

(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。

...

(6) 在本條中，“代價”(consideration)包括在提供與該使用權有關連的服務或利益方面須付出的任何代價。」

11. 《稅例》第 68(4)條列明：

「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。」

個案的實況

12. 從雙方呈交的文件中我們注意以下事實：

12.1. 物業 A 商舖 C 及商舖 D 於 2007/08 及 2008/09 課稅年度期間的四份租約（即租約一至租約四）均由施文律師行擬定。其中一

(a) 租約一、二、三及四第 5(b)段訂明租客負責繳付水、電、煤氣等雜費，但差餉、地租、管理費、冷氣費及物業稅除外，有關條文如下：

‘The Tenant hereby agrees with the Landlord as follows:-

...

(b) To pay all taxes assessments charges impositions and water electricity and gas charges and all other outgoings in respect of the said premises (rates, Government rent, management fee, air-conditioning charges and property tax excepted).’

(b) 租約一、二、三及四第 6(b)段訂明業主（即上訴人）負責繳付地租、差餉、管理費、冷氣費及物業稅，有關條文如下：

‘The Landlord hereby agrees with the Tenant as follows:-

...

- (b) To pay the Government rent, rates, management fee, air-conditioning charges and property tax in respect of the said premises.'

12.2. 物業 B 商舖 E、商舖 F 及商舖 G 於 2007/08 及 2008/09 課稅年度期間的五份租約（即租約五至租約九）是由市面購買的中文租約更改而成。其中—

- (a) 租約五（出租商舖 E）第六段填上以下資料：

「該樓之物業稅由(業主)支付，差餉，地稅均由(業主)支付，管理費... 由(業主)支付。地租由(業主)支付。」

- (b) 租約六、七及八（出租商舖 F）第六段填上以下資料：

「該樓之物業稅由(業主)支付，差餉，地稅均由(業主)支付，管理費...由(業主)支付。地租由(業主)支付。」

- (c) 租約九（出租商舖 G）第六段填上以下資料：

「該樓之物業稅由(業主)支付，差餉，地稅均由(業主)支付，管理費...由(業主)支付。地租由(業主)支付。」

註：括號內文字是手寫填上的部份，物業 B 的業主是上訴人。

分析

13. 在稅務上訴委員會案例 D20/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 442 一案中，納稅人聲稱應評稅淨值過高，理由是稅務局沒有從租金內扣減所有開支而得出「淨租金」，才計算應評稅淨值。納稅人認為在計算應評稅值時，應將「毛租金」、「名義租金」或「總租金」減去業主代租客支付的差餉、管理費及冷氣費而得出「淨租金」，再扣除 20%免稅額後才計稅。委員會不同意納稅人的聲稱，並指有關的租約清楚訂明有關物業是以每月指定租金款額租給租客，完全沒有提及有部份支出原本是租客支付的，但改由業主代付。委員會根據《稅例》第 5(1A)條及案例 D17/02, IRBRD, vol 17, 480 及 D71/02, IRBRD, vol 17, 943，判納稅人可獲得扣除由他所繳付的差餉及法定免稅額以計算應評稅淨值，而他再無權享有其他方面的扣除。

14. 上文第13段所提述的納稅人不同意委員會的裁決，並要求委員會向高等法院原訟庭呈述案件。在駁回申請人的呈述案件申請的決定書中 D44/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 893，委員會指《稅例》第 5B(2)及 5B(6)條清楚規定「應評稅值」是物業擁有人就有關物業使用權及就該物業提供關連的服務或收益而向租客收取的代

價。納稅人聲稱「應評稅值」只包括就有關物業使用權而向租客收取的代價，因而應從名義租金扣除租客享用的管理服務所付的費用。委員會認為申請人的上述主張不符合有關《稅例》的規定。

15. 我們接納答辯人代表在書面陳詞之下述觀點：

- 15.1. 物業稅的徵收是受《稅例》第 5 條規管。《稅例》第 5(1)條清楚規定須向每個擁有座落在香港任何地區的物業擁有人，徵收物業稅，物業稅須按該物業的應評稅淨值，以標準稅率計算。根據《稅例》第 5(1A)條，「應評稅淨值」指物業獲確定的「應評稅值」減去該物業擁有人已繳付的差餉及一項法定的免稅額，而《稅例》第 5B 條是適用於確定在 1983 年 4 月 1 日或其後的應評稅值。因此，稅務局必須按照該條例計算本個案的應評稅值。
- 15.2. 上訴人指稅務局錯誤計算物業 A 及物業 B 的應評稅值，他認為應評稅值不包括由業主「代收代支」的管理費（見上文第 7.2 段）。
- 15.3. 在本個案中，所有租約均清楚訂明物業是以每月指定的租金款額租予租客，並沒有提及當中有任何「代收代支」的款項。此外，有關租約的條款列明管理費及冷氣費由上訴人負責支付（見上文第 12 段），因此，管理費和冷氣費並非是上訴人代租客支付的款項。
- 15.4. 稅務上訴委員會在 D20/08 曾考慮及駁回本案上訴人所提出的「代收代支」管理費及冷氣費的論據。請參閱稅務局副局長決定書第(4)(a)至(c)項事實（附錄一）及上文第 13 段。
- 15.5. 《稅例》第 5B(2)條訂明「應評稅值」是就有關物業的使用權而須付出的代價，而《稅例》第 5B(6)條訂明「代價」包括在提供與該使用權有關連的服務或利益方面須付出的任何代價。根據這兩條條例的規定，「應評稅值」包括物業擁有人就有關物業使用權及就該物業提供有關連的服務或收益而向租客收取的代價（註：稅務上訴委員會在 D44/08 已確認此點，請參閱上文第 14 段）。因此，租客就享用物業管理及冷氣服務而支付的金額，屬《稅例》第 5B(6)條界定的「代價」，須被計入「應評稅值」。上訴人主張從物業 A 及物業 B 所收取的租金扣除管理費及冷氣費以計算「應評稅值」明顯不符合上述《稅例》的規定，我們不接納上訴人的觀點。
- 15.6. 上訴人曾提及管理費並非是為業主的利益而付出的（請參閱上文第 7.2 段）。然而，上訴人在有關期間為物業 A 及物業 B 的業主，而根據有關租約的條款，上訴人在租約生效期間負責支付物業 A 及物業 B 的管理費（見上文第 12.1 及 12.2 段），明顯地，支付物業 A 及物業 B 的管理費的責任在上訴人一方。若果如上訴人所述從物業 A

及物業 B 所收取的租金包括租客所付的管理費，該等付給業主上訴人的款項亦是為上訴人的利益而付的，原因是上訴人就他本人須承擔的開支獲得補償。

15.7. 無論如何，《稅例》第 5B(2)條訂明「代價」是指在有關年度內付給物業擁有人的金錢或金錢等值。此外，稅務上訴委員會亦曾在 D71/02 中確認「應評稅值」乃業主從其物業以租金方式所得的收入總額。故此，上訴人按租約一至九所收取的租金，須全數被計入物業 A 及物業 B 的應評稅值。

15.8. 《稅例》第 5(1A)條(b)款只容許在計算有關物業的「應評稅淨值」時，可從該物業的「應評稅值」減去由業主所繳付的差餉，再扣減餘額的 20%作為修葺及支出方面的法定免稅額，《稅例》不容許在法定免稅額外的其他扣除。D17/02 及 D71/02 均指出《稅例》第 5(1A)條的制定，已考慮到物業擁有人在出租物業時必須承擔的開支，包括差餉、維修費及其他支出如管理費及冷氣費等，所以條例列明，給予物業擁有人一項作為修葺及支出方面的法定免稅額。不論物業擁有人的實際支出金額，該法定免稅額是以扣除差餉後的租金收入的 20%劃一計算。正如在上訴人的個案中，雖然他聲稱分別在 2007/08 及 2008/09 課稅年度支付了管理費及冷氣費合共 54,975 元 (23,955 元 + 31,020 元) 及 55,848 元 (24,828 元 + 31,020 元) (請參閱附錄一第(5)(d)項事實)，他在該兩個課稅年度仍分別可獲得 20% 法定免稅額共 161,512 元及 173,093 元的扣除 (請參閱附錄一第(11)(a)及(b)項事實)。

16. 基於上述原因，我們認為上訴人沒有履行舉證責任，以證明稅務局副局長於 2011 年 1 月 12 日發出決定書，認為上訴人應就 2007/08 至 2008/09 課稅年度應評稅淨值 646,048 元及 692,368 元的評稅為不正確。

訟費

17. 上文第13段及14段所提述個案中的納稅人正是本案中的上訴人。上訴人在本案中主張的法律觀點在該兩個案例中已經被清楚否決。

18. 可是上訴人仍然在其上訴理由陳述書反駁該決定書時提出該兩個案例，指「… 其他人的理據和本人的理據有別…」(見上文第13段)，實屬誤導。當被問到所謂「其他人的理據」所指的是什麼時，他砌詞解釋為所指的是 D17/02 的個案。事實上他的上訴理由陳述書所反駁的該決定書，根本未有提及稅務上訴委員會其他案例。

19. 上訴人更堅持上文第13段及14段所提述個案中未有對《稅例》第 5B(2) 條解釋及處理他在本上訴所提的論點。事實上稅務上訴委員會案例 D44/08 第 12 段清楚說出：

「12. 就申請人在第 8(c)段提出的質疑，《稅務條例》第 5B(2)及 5B(6) 很清楚規定應評稅值是物業擁有人就有關物業使用權及就該物業提供關連的服務或收益而向租客收取的代價。另一方面，申請人卻主張『應評稅值』只是就有關物業的使用權而向租客收取的代價。因此應從所謂名義租金扣除『租客享用的廁紙，視液，水，電，冷氣，清潔，保安等（合稱管理費）』所付的費用。委員會認為申請人的上述主張很明顯地不符合《稅務條例》的規定，因此申請人的第 8(c)段的質疑，並不構成可爭辯的法律問題。」

20. 考慮有關情況，我們認為上訴人明知他的論點已在他本人早前的上訴案中（見上文第13段及14段）被否決仍然堅持進行本上訴，實屬浪費委員會及稅局資源。我們必須命令上訴人繳付委員會的訟費。

案件處置

21. 我們駁回上訴及維持稅務局副局長於 2011 年 1 月 12 日發出決定書，認為上訴人應就 2007/08 至 2008/09 課稅年度應評稅淨值 646,048 元及 692,368 元的決定。

22. 我們認為本案浪費委員會及稅局資源，對奉公守法的納稅人不公平。我們命令上訴人繳付 4,000 元作為委員會的訟費，該筆款項須加在經我們決定之 2007/08 至 2008/09 課稅年度稅款一併追討。

附錄一**稅務局副局長決定書**

- (1) 上訴人反對稅務局向他作出的2007/08及2008/09課稅年度物業稅評稅。上訴人聲稱該等評稅不正確。
- (2) 上訴人是以下物業的唯一擁有人：
- (a) 地址A（物業A）商舖C及商舖D；及
- (b) 地址B（物業B）商舖E、商舖F及商舖G。
- (3) 上訴人在2005至2008年期間分別就物業A及物業B簽訂以下租約：
- (a) 物業A

	商舖C		商舖D	
	租約一	租約二	租約三	租約四
租約日期	4-3-2006	7-3-2008	24-1-2006	5-2-2008
租客姓名	租客H	租客H	租客J	租客H
租用期限	08-03-2006– 07-03-2008	08-03-2008– 07-03-2010	01-02-2006– 31-01-2008	01-02-2008– 31-01-2010
每月租金款額	30,000元	31,500元 ¹	30,000元	31,500元 ²
負責支付差餉及管理費	上訴人	上訴人	上訴人	上訴人

¹ 由2009年3月8日起之次年，租金訂為每月33,000元

² 由2009年2月1日起之次年，租金訂為每月33,000元

(b) 物業B

	商舖E	商舖F			商舖G
	租約五	租約六	租約七	租約八	租約九
租約日期	13-2-2007	1-8-2005	9-10-2007	18-10-2008	11-8-2008
租客姓名	租客K	租客L	租客M	租客M	租客N
租用期限	22-02-2007– 21-02-2008	01-09-2005– 31-08-2007	27-10-2007– 26-10-2008	27-10-2008– 26-10-2009	01-09-2008– 31-08-2009
每月租金款額	3,600元	5,800元 ¹	6,600元	6,600元	5,500元
負責支付差餉及管理費	上訴人	上訴人	上訴人	上訴人	上訴人

¹ 由2006年9月1日起之次年，租金訂為每月6,000元。

(2011-12) VOLUME 26 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (4) (a) 稅務局就上訴人出租物業A及物業B向他發出2005/06課稅年度物業稅評稅。上訴人反對該評稅，他認為在計算物業稅時，應先從租金內減除一切開支而得出淨租金，然後才計算應評稅淨值。
- (b) 稅務局副局長於2007年10月30日發出決定書，決定在計算物業A及物業B的應評稅淨值時，可扣減上訴人繳付的差餉，但不可扣除上訴人申索的管理費及冷氣費。
- (c) 上訴人就稅務局副局長的決定向稅務上訴委員會（以下簡稱「委員會」）提出上訴。委員會於2008年8月18日駁回上訴人的上訴（D20/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 442），當中委員會裁決上訴人聲稱繳付的管理費及冷氣費為「代收代支」項目是不成立的。
- (d) 上訴人反對委員會的裁決，並要求委員會向高等法院原訟庭呈述案件。上訴人主張「應評稅值」只是就有關物業的使用權而向租客收取的代價，因此應從所謂名義租金扣除管理費。委員會指上訴人的觀點是錯誤的，評稅及徵收稅款應按《稅務條例》（以下簡稱《稅例》）規定進行，而上訴人上述的主張與《稅例》的規定明顯不符，因此，委員會於2008年12月29日駁回上訴人的呈述案件申請（D44/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 893）。
- (5) 上訴人在2007/08及2008/09課稅年度個別人士報稅表中就出租物業A及物業B申報下列資料：

	物業地點	2007/08		2008/09	
		物業A	物業B	物業A	物業B
(a)	出租期間	01-04-2007– 31-03-2008	01-04-2007– 31-03-2008	01-04-2008– 31-03-2009	見註2
(b)	出租收入	724,161元	103,664元	756,000元	117,700元
(c)	扣除額： 繳交的差餉	17,400元	965元 ¹	12,400元	—
(d)	管理費及 冷氣費	23,955元	31,020元	24,828元	31,020元
(e)	應評稅值	682,806元	71,679元	718,772元	86,680元
(f)	所有出租物業 的應評稅總值	754,485元		805,452元	

(2011-12) VOLUME 26 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- ¹ 物業B商舖G在2007/08課稅年度由上訴人自用，該舖所佔面積比例為物業B的28.5%。

差餉款額 = 1,350元 – 385元 (即減去屬上訴人自用部份的差餉款額 = 1,350元 x 28.5%)

- ² 商舖E 2008年4月至2008年5月：空置
2008年6月至2009年3月：自用

商舖F 2008年4月1日至2009年3月31日：出租 (每月租金6,600元)

商舖G 2008年4月至2008年6月：自用
2008年7月至2008年8月：空置
2008年9月至2009年3月：出租 (每月租金5,500元)

- (6) (a) 評稅主任根據上訴人在報稅表所申報的入息款額向他作出下列2007/08及2008/09課稅年度物業稅評稅：

	<u>2007/08</u>	<u>2008/09</u>
	元	元
應評稅值	809,460 ¹	861,300 ²
減：20%作為修葺及支出方面的法定免稅額	<u>161,892</u>	<u>172,260</u>
應評稅淨值	<u>647,568</u>	<u>689,040</u>

評稅主任附註：

就物業稅而言，除差餉及不能追回的租金外，其他支出 (如地租、管理費、利息、裝修費等) 一概不可扣除。

¹ 754,485元 (第(5)(f)項事實) + 23,955元 + 31,020元 (第(5)(d)項事實)

² 805,452元 (第(5)(f)項事實) + 24,828元 + 31,020元 (第(5)(d)項事實)

- (b) 由於上訴人就2007/08及2008/09課稅年度選擇了個人入息課稅，評稅主任將上述應評稅淨值撥入個人入息課稅計算。

- (7) 上訴人反對上述物業稅評稅，理由如下：

「按《稅例》第5B條所指，應評稅值是就物業之使用權而付出的代價。

貴局誤將物業的使用權以外的費用或代價計入應評稅值，本人提出反對。

在全包的情況下，租金總額等如就物業的使用權加其他服務的費用 (如管理費) 而付出的代價，所以應評稅值應是租金總額減其他服務的費用才對。

在乜都唔包的情況下，稅務局並沒有將管理費或其他服務費計入應評稅值，這說明將管理費等計入應評稅值是錯的，所以在全包的情況下，亦應按同一標準（不計入管理費等）而定出應評稅值，才進行評稅。」

- (8) 評稅主任發信向上訴人解釋他申索扣除的管理費及冷氣費不符合《稅例》的規定，不能獲得扣除。評稅主任並建議上訴人撤回他提出的反對。

- (9) 上訴人拒絕撤回他的反對，並作出以下聲稱：

「……貴局從沒有按第5B條定出應評稅值，只是[胡]亂將納稅人申報的一堆數字減去所付差餉當作應評稅值，這種做法太馬虎，亦不符合第5B條的原則，違返了[稅例]。」

- (10) 就評稅主任的查詢，上訴人提供了物業A及物業B的徵收差餉通知書，當中顯示下列資料：

- (a) 物業A在2007/08及2008/09課稅年度的差餉款額如下：

(i) <u>2007/08課稅年度</u>		<u>差餉款額</u>
		元
01-04-2007–30-06-2007		3,100
01-07-2007–30-09-2007		3,100
01-10-2007–31-12-2007		8,100
01-01-2008–31-03-2008		<u>3,100</u>
合共：		<u>17,400</u>
(ii) <u>2008/09課稅年度</u>		<u>差餉款額</u>
		元
01-04-2008–30-06-2008		3,100
01-07-2008–30-09-2008		3,100
01-10-2008–31-12-2008		3,100
01-01-2009–31-03-2009		<u>3,100</u>
合共：		<u>12,400</u>

- (b) 物業B在2007/08及2008/09課稅年度的差餉款額如下：

(2011-12) VOLUME 26 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

(i)	<u>2007/08課稅年度</u>	<u>差餉款額</u>
		元
	01-04-2007-30-06-2007 ¹	0
	01-07-2007-30-09-2007 ¹	0
	01-10-2007-31-12-2007	1,350
	01-01-2008-31-03-2008 ¹	<u>0</u>
	合共：	<u>1,350</u>

(ii)	<u>2008/09課稅年度</u>	<u>差餉款額</u>
		元
	01-04-2008-30-06-2008 ¹	0
	01-07-2008-30-09-2008 ¹	0
	01-10-2008-31-12-2008 ¹	0
	01-01-2009-31-03-2009 ¹	<u>0</u>
	合共：	<u>0</u>

¹ 在計算差餉寬減後，上訴人無須就物業B繳交差餉。

- (11) 評稅主任認為在計算物業A及物業B的應評稅淨值時，只可根據《稅例》扣減上訴人所支付的差餉，而管理費及冷氣費均不可獲扣減。評稅主任現建議2007/08及2008/09課稅年度物業稅評稅修訂如下：

(a)	<u>2007/08課稅年度</u>	元
租金收入		
	物業A商舖C ¹	361,161
	物業A商舖D ²	363,000
	物業B商舖E ³	38,700
	物業B商舖F ⁴	<u>63,064</u>
		[825,925] ^a
<u>減：</u> 業主繳交的差餉		
	物業A (第(10)(a)(i)項事實)	17,400
	物業B (第(5)(c)項事實)	<u>965</u>
	應評稅值	807,560
	<u>減：</u> 20%作為修葺及支出方面的法定免稅額	<u>161,512</u>
	應評稅淨值	<u>646,048</u>

¹ 物業A商舖C (第(3)(a)項事實) : 元

^a 這[825,925]數字不在原文；而是答辯人代表在陳詞時澄清為以上四個數字的總和。

(2011-12) VOLUME 26 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

01-04-2007–07-03-2008	30,000元 x 11 ⁷ / ₃₁ 個月	336,774
08-03-2008–31-03-2008	31,500元 x ²⁴ / ₃₁ 個月	<u>24,387</u>
合共：		<u>361,161</u>

²	物業A商舖D (第(3)(a)項事實) :	
	01-04-2007–31-01-2008	30,000元 x 10個月
	01-02-2008–31-03-2008	31,500元 x 2個月
	合共：	<u>363,000</u>

³	物業B商舖E (第(3)(b)項事實) :	
	01-04-2007–21-02-2008	3,600元 x 10 ²¹ / ₂₈ 個月
		<u>38,700</u>

⁴	物業B商舖F (第(3)(b)項事實) :	
	01-04-2007–31-08-2007	5,800元 x 5個月
	27-10-2007–31-03-2008	6,600元 x 5 ⁵ / ₃₁ 個月
	合共：	<u>63,064</u>

(b) 2008/09課稅年度

		元
租金收入		
	物業A商舖C ⁵	379,161
	物業A商舖D ⁶	381,000
	物業B商舖F ⁷	79,200
	物業B商舖G ⁸	<u>38,500</u>
		877,861
<u>減：</u> 業主繳交的差餉		
	物業A (第(10)(a)(ii)項事實)	12,400
	物業B (第(10)(b)(ii)項事實)	<u>0</u>
	應評稅值	865,461
<u>減：</u> 20%作為修葺及支出方面的法定免稅額		<u>173,093</u>
	應評稅淨值	<u>692,368</u>

⁵	物業A商舖C (第(3)(a)項事實) :	元
	01-04-2008–07-03-2009	31,500元 x 11 ⁷ / ₃₁ 個月
	08-03-2009–31-03-2009	33,000元 x ²⁴ / ₃₁ 個月
	合共：	<u>379,161</u>

⁶	物業A商舖D (第(3)(a)項事實) :	
	01-04-2008–31-01-2009	31,500元 x 10個月
	01-02-2009–31-03-2009	33,000元 x 2個月
	合共：	<u>381,000</u>

⁷	物業B號商舖F (第(3)(b)項事實) :	
--------------	--------------------------	--

(2011-12) VOLUME 26 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

01-04-2008–31-03-2009 6,600元 x 12個月 79,200

⁸

物業B商舖G (第(3)(b)項事實) :

01-09-2008–31-03-2009 5,500元 x 7個月 38,500