

Case No. D40/09

Personal assessment – whether mortgage loan interest deductible – time limit of 6 years for additional assessment – sections 42(1), 60(1) and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance ('IRO'). [Decision in Chinese]

Panel: Anthony So Chun Kung (chairman), Kenneth S Y Ng and Edward Shen.

Date of hearing: 16 October 2008.

Date of decision: 18 December 2009.

The appellant objected to the additional tax raised for the year of assessment 2000/01 and 2001/02 as well as the personal assessment raised for the year of 2002/03 to 2006/07. He stated that the mortgage interests he paid should be deductible. The appellant was the owner of Shop B ('the Property') since 1965. The Property was unencumbered and not used as security for any loan in 1965. However, the appellant used the Property in June 1999, June 2001 and June 2004 respectively as security and obtained a mortgage loan on each occasion. The issue of this case was whether interests paid under the three separate mortgage arrangements in years of assessment 2000/01 to 2006/07 were deductible for the purpose of calculating the personal income of the appellant.

Held:

1. In order for the mortgage loan interest to be deductible, the loan must be borrowed for the purpose of producing income chargeable to property tax. Otherwise, the interest paid is not deductible because it would not be in accordance with the provisions of section 42(1) of the IRO. Whether the loan was borrowed for the purpose of applying to the Property is a question of fact. The appellant failed to explain the purpose of the first two loans and there was no evidence that they were borrowed for the purpose of applying to the Property. As for the third loan, the appellant said that he was deeply in debt and had to borrow money for his subsistence. Clearly the third loan was not applied to the Property and the interests therefor could not be deductible for the purpose of section 42(1).
2. Section 60(1) of the IRO provides that if any person chargeable with tax has been assessed at less than the proper amount, the assessor may assess such person additional amount. The only restriction is the time limit of 6 years; the assessor must assess such taxpayer within 6 years after the expiration of the year of assessment concerned. In this case, the year of assessment 2000/01 expired on 31 March 2001 and the additional tax assessed for that particular

(2009-10) VOLUME 24 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

year of assessment was raised on 28 March 2007. It was within the time limit provided in section 60(1).

Appeal dismissed.

Cases referred to:

D50/96, IRBRD, vol 11, 547

D1/00, IRBRD, vol 15, 159

Taxpayer in person.

Chan Shun Mei and Chan Tak Hong for the Commissioner of Inland Revenue.

案件編號 D40/09

個人入息課稅 — 物業按揭貸款利息扣減 — 補加評稅6年追溯期 — 《稅務條例》第42(1)、60(1)及68(4)條

委員會：蘇震共（主席）、伍成業及沈埃迪

聆訊日期：2008年10月16日

裁決日期：2009年12月18日

上訴人反對稅務局向他作出的2000/01及2001/02課稅年度個人入息課稅補加評稅及2002/03至2006/07課稅年度個人入息課稅評稅。上訴人聲稱他支付的按揭貸款利息應獲扣除。上訴人於1965年已是B商舖（‘該物業’）的擁有人。他於1965年無以該物業作抵押，借取按揭貸款。但他分別於1999年6月、2001年6月和2004年6月三次以該物業作抵押取得按揭貸款。本案主要爭論的是上訴人於2000/01至2006/07課稅年度就該物業的按揭貸款所支付的利息可否從其個人入息課稅的入息總額中扣減。

裁決：

1. 要扣減樓宇借款利息，有關的借款必須是借來用於產生應課物業稅收入的物業上，否則有關借款不能算為產生應課物業稅入息而借入，不符合《稅例》第42(1)條關於扣除借款利息規定。借款是否用於該物業上是一個客觀的事實問題。上訴人沒有交代首二次按揭貸款的意圖，亦沒有證據顯示該二次按揭貸款是用在該物業上的。至於第三次按揭貸款，上訴人說他負債纍纍，故借錢過活。明顯地，有關的貸款並非用於該物業上，有關的利息支出也就不符合《稅例》第42(1)條規定，所以不獲扣減。
2. 根據《稅例》第60(1)條，若被評定的稅額低於恰當的，評稅主任仍可重新向上訴人評稅。唯一的限制是評稅主任只可追溯6年；他必須在有關課稅年度屆滿後6年內作出評稅。本案追溯至2000/01課稅年度，該年度是於2001年3月31日屆滿，而該年度的補加評稅是於2007年3月28日向上訴人發出的，故符合《稅例》第60(1)條的6年時限規定。

上訴駁回。

參考案例：

D50/96, IRBRD, vol 11, 547

D1/00, IRBRD, vol 15, 159

納稅人親自出席聆訊。

陳順薇及陳德康代表稅務局局長出席聆訊。

決定書：

上訴

1. A先生(以下簡稱「上訴人」)反對稅務局向他作出的2000/01及2001/02課稅年度個人入息課稅補加評稅及2002/03至2006/07課稅年度個人入息課稅評稅。上訴人聲稱他支付的按揭貸款利息應獲扣除。稅務局副局長(以下簡稱「副局長」)於2008年6月4日發出決定書,否定上訴人之反對。上訴人不服,向委員會提出本上訴。

事實

2. 本委員會核實下述事實是沒有爭議的：

- (1) 根據土地註冊處的紀錄,上訴人早於1965年已是位於B地址的商舖〔以下簡稱「該物業」〕的擁有人。土地註冊處的紀錄顯示他於1965年無以該物業作抵押,借取按揭貸款。
- (2) (a) 上訴人於1999年6月11日以該物業作抵押,從C銀行取得按揭貸款16,600,000元〔以下簡稱「C銀行貸款一」〕。
- (b) 上訴人於2001年6月11日全數清還C銀行貸款一的本金餘額15,626,886元及有關利息,並於同日再次以該物業作抵押,從C銀行取得按揭貸款16,600,000元〔以下簡稱「C銀行貸款二」〕。
- (c) 上訴人又於2004年6月25日全數清還C銀行貸款二的本金餘額13,980,133元及有關利息,並於同日再次以該物業作抵押,從C銀行取得按揭貸款16,600,000元〔以下簡稱「C銀行貸款三」〕。
- (3) (a) A先生將該物業出租,並在2000/01至2006/07課稅年度個別人士報稅表內就該物業申報下列應評稅值：

(2009-10) VOLUME 24 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

課稅年度	<u>2000/01</u>	<u>2001/02</u>	<u>2002/03</u>	<u>2003/04</u>	<u>2004/05</u>	<u>2005/06</u>	<u>2006/07</u>
	元	元	元	元	元	元	元
應評稅值	1,410,000	1,181,485	1,133,675	1,034,100	1,459,400	1,531,250	1,799,100

- (b) 上訴人選擇以個人入息課稅方法評稅，並申索扣除就C銀行貸款一、C銀行貸款二及C銀行貸款三支付的下列利息：

課稅年度	<u>2000/01</u>	<u>2001/02</u>	<u>2002/03</u>	<u>2003/04</u>	<u>2004/05</u>	<u>2005/06</u>	<u>2006/07</u>
	元	元	元	元	元	元	元
利息支出	1,708,371	904,955	559,400	516,000	428,910	649,920	764,387

- (c) 上訴人亦於2000/01至2006/07課稅年度申索三名子女免稅額。

- (4) 評稅主任向上訴人發出下列2000/01及2001/02課稅年度個人入息課稅評稅：

課稅年度	<u>2000/01</u>	<u>2001/02</u>
	元	元
應評稅淨值	1,128,000	945,188
減：應付利息[事實第(3)(b)項]	<u>(1,128,000)*</u>	<u>(904,955)</u>
扣除後的入息總額	<u>0</u>	40,233
減：已婚人士免稅額		(216,000)
子女免稅額		<u>(75,000)</u>
應課稅入息實額		<u>0</u>
應繳稅款	<u>0</u>	<u>0</u>

* 應付利息的扣減額只限於物業的應評稅淨值。

- (5) (a) 於2006年9月5日評稅主任發信要求上訴人就他申索扣除的利息支出提供資料和文件，包括該物業每次再按／加按／轉按的貸款資料。
- (b) 上訴人於2006年10月2日回覆時解釋他於2004年6月25日安排加按的原因如下：
- (i) 他擁有負資產三千幾萬，須用部份貸款償還應急錢。
- (ii) 他是退休人士，長期失業。妻子亦須留家照顧他及三名子女。他每月須支付租金、衣食水電費及三名孩子的學費。

(2009-10) VOLUME 24 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

(iii) 他患嚴重抑鬱症，而且腰骨背痛嚴重，須支付大量醫藥費。

(6) 評稅主任認為上訴人就2000/01至2006/07課稅年度申索的按揭貸款利息不是為獲取該物業租金收入而支付的，因此不可扣除。評稅主任向上訴人發出下列2000/01及2001/02課稅年度個人入息課稅補加評稅及2002/03至2006/07課稅年度個人入息課稅評稅：

課稅年度	<u>2000/01</u>	<u>2001/02</u>	<u>2002/03</u>	<u>2003/04</u>	<u>2004/05</u>	<u>2005/06</u>	<u>2006/07</u>
	元	元	元	元	元	元	元
應評稅淨值	1,128,000	945,188	906,940	827,280	1,167,520	1,225,000	1,439,280
<u>減：已婚人士免稅額</u>	(216,000)	(216,000)	(216,000)	(208,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)
<u>子女免稅額</u>	—	(75,000)	(75,000)	(90,000)	(90,000)	(120,000)	—
應課稅入息實額	912,000	654,188	<u>615,940</u>	<u>529,280</u>	<u>877,520</u>	<u>905,000</u>	<u>1,239,280</u>
<u>減：先前評定的應課稅入息實額[事實第(4)項]</u>	<u>0</u>	<u>0</u>					
補加應課稅入息實額	<u>912,000</u>	<u>654,188</u>					
應繳稅款	144,540	97,711	<u>94,209</u>	<u>87,191</u>	<u>164,704</u>	<u>170,200</u>	<u>209,963</u>
<u>減：先前評定的稅款[事實第(4)項]</u>	<u>0</u>	<u>0</u>					
補加應繳稅款	<u>144,540</u>	<u>97,711</u>					

(7) 上訴人反對上述評稅，理由如下：

- (a) 他未獲扣除為出租該物業支付的利息。
- (b) 他於2006/07課稅年度未獲給予三名子女免稅額。

(8) 上訴人作出下列聲稱：

- (a) 有關2000/01及2001/02課稅年度的按揭利息已獲稅務局批准扣除。
- (b) 稅務局於2003年3月12日的信函通知他過往數年無須課稅，當中並無附註「所批准的扣除項目有待覆核」。有關信函見附件甲。

- (c) 有關貸款利息是為獲取租金收入而支付，早年已得稅務局批准扣減。
- (d) 上訴人年屆七十，負債纍纍，兼且失業，須負起一家五口的生活費用，早年亦曾幾次想過自殺，現須要服用安眠藥及其他精神科藥物，希望稅務局因他過去幾十年就物業、工廠、貿易公司向政府支付的龐大稅款而酌情處理他的個案。
- (9) 評稅主任認為C銀行貸款一、C銀行貸款二及C銀行貸款三不是用於取得該物業，因此利息支出不能扣減。然而，她認為上訴人可於2000/01及2006/07課稅年度獲給予三名子女免稅額。她建議將2000/01課稅年度個人入息課稅補加評稅及2006/07課稅年度個人入息課稅評稅修訂如下：

課稅年度	2000/01	2006/07
	元	元
應評稅淨值[事實第(6)項]	1,128,000	1,439,280
減：已婚人士免稅額	(216,000)	(200,000)
子女免稅額	<u>(75,000)</u>	<u>(120,000)</u>
應課稅入息實額	837,000	<u>1,119,280</u>
減：先前評定的應課稅入息實額[事實第(4)項]	<u>0</u>	
補加應課稅入息實額	<u>837,000</u>	
應繳稅款	131,790	<u>187,163</u>
減：先前評定的應繳稅款[事實第(4)項]	<u>0</u>	
補加應繳稅款	<u>131,790</u>	

爭論點

3. 本案主要爭論的是上訴人於2000/01至2006/07課稅年度就該物業的按揭貸款所支付的利息可否從其個人入息課稅的入息總額中扣減。

按揭貸款的利息扣除

4. 香港《稅務條例》(以下簡稱「稅例」)第42(1)條規定：

「為本部的施行，一名個人在任何課稅年度的入息總額，除第(8)款另有規定外，須是以下款額的總和一

- (a) (i)
- (ii) 就1983年4月1日或其後開始的各課稅年度而言，一筆相等於按照第5(1A)及5B條（即物業稅）而確定的應評稅淨值的款額：
-
- (b)
- (c)

但凡為產生(a)段所指的該部分入息總額而借入金錢，而須就其支付的利息並未根據第IV部（即利得稅）獲得免稅及扣除，則該利息額須於(a)段所指的該部分入息總額中扣除。」

5. D50/96, IRBRD, vol 11, 547 案中的納稅人為一對夫婦。他們原先擁有兩層物業，分別是物業甲及物業乙。物業甲一向作出租用途，而物業乙則是他們的居所。納稅人早於1990或1991年已償還用於購買物業乙的貸款。於1993年7月，納稅人為改善居住環境，購入物業丙作居所。為支付物業丙的樓價，他們把物業乙及物業丙作抵押，分別取得兩筆按揭貸款740,000元及700,000元。他們入住物業丙後，便將物業乙出租。納稅人申索從其個人入息課稅的總入息中扣減以物業乙作抵押的按揭貸款所支付的利息支出。

6. 委員會駁回納稅人的上訴，說：

‘稅例第42(1)條的但書容許在評定個人入息課稅扣減為產生物業收入而借入貸款(所付的利息)。要成功獲扣除，納稅人必須證明：

- (1) 利息是到期應付的；
- (2) 有關利息是因借入金錢而支付的；及
- (3) 所借的金錢是為產生物業收入而借入的。

本案明顯符合第(1)及(2)條件。需要我們裁決的唯一問題是所付利息的貸款是否為了產生應課物業稅的入息而借入(比較D103/89, IRBRD, vol 6, 379 at 383)。

在分析本問題，我們的初步立場簡單是推斷因所貸款額的供認意圖是用於購置自住居所(物業丙)，就不能說納稅人的借貸目的是為了產生應課物業稅的入息的(比較局長於事實9的決定)。

...

因此，當“為”通常是關乎一個人的設案或意圖，明顯地在本案納稅人承認了從銀主貸入款額的目的是去支付購買物業丙作家人的居所以改善家人的居住環境…充其量我們只可以推論納稅人購置物業丙的一個效果或結果是當物業乙的用途由自住轉為出租時創造出一股租金收入。但這並不容

許我們作更遠推論說納稅人從銀主貸入款額是為了產生應課稅的租金收入的。’

英文原文 (第552-553頁)

‘The proviso to section 42(1) allows the deduction under personal assessment on money borrowed for the purpose of producing income chargeable to property tax. To succeed in their claim, the Taxpayers need to establish:

- (1) that interest was payable;*
- (2) that the interest was payable on money borrowed; and*
- (3) that the money was borrowed for the purpose of producing chargeable property income.*

The first two conditions are clearly satisfied in this case. The only issue for us to decide is whether the money on which the interest was paid was borrowed for the purpose of producing income chargeable to property tax (compare D103/89, IRBRD, vol 6, 379 at 383).

In analyzing this issue our initial premise was simply to conclude that because the borrowed funds were used for the avowed intention of purchasing a residence (Property C) it could not be said that the Taxpayers’ purpose was to borrow the funds to produce income chargeable to property tax (compare the Commissioner’s decision at fact 9).

.....

Given, therefore, that “purpose” generally relates to a person’s design or intention, it is clear in this case that the Taxpayers’ acknowledged purpose in borrowing the funds from the Mortgagee was to finance the purchase of Property C as a family residence in order to improve the family’s living conditions At best we could only conclude that one effect or consequence of the Taxpayers purchasing Property C was to create a rental stream when the use of Property B was changed from self-residence to letting. It is not open to us to go further to conclude that the purpose of the Taxpayers in borrowing from the Mortgagee was to produce chargeable rental income.’

7. D1/00, IRBRD, vol 15, 159 案的納稅人為保存物業甲作出租用途，在購入物業乙的時候向銀行丙貸款而非出售物業甲以支付物業乙的樓價尾數。在評定物業甲的物業稅時，納稅人要求扣減銀行丙的貸款利息。委員會跟隨上述D50/96的判決，駁回納稅人的上訴，說：

‘簡略來說，我們面前的事實顯示在購入物業乙前，物業甲是沒有任何押記的；納稅人在剛購置物業乙前取得貸款；他要求銀行丙去提取借貸款額去

支付物業乙的樓價尾數；而借貸款額是如此被用去。所有此等客觀事實俱指向的結論是借貸款額是納稅人借來為購置物業乙的。

如D50/96, IRBRD, vol 11, 547案的納稅人，納稅人所採用的財務安排使物業甲由自住轉為出租時可能導致創造出一股租金收入。但這只是該交易的效果或結果。都不可能是借入該貸款的目的。’

英文原文（第161-162頁）

‘In summary, the facts before us show that prior to the purchase of Property B, Property A was free of any encumbrances; the Taxpayer obtained the Loan just before the acquisition of Property B; he requested Bank C to draw the loan funds to pay the balance of the purchase price of Property B; and the funds were so used. All these objective facts point to the conclusion that the Loan was borrowed by the Taxpayer for the purpose of acquiring Property B.

Like the taxpayers in D50/96, IRBRD, vol 11, 547 the method of financing adopted by the Taxpayer may have led to the creation of a rental stream when the use of Property A was changed from self-residence to letting. But this is only the effect or consequence of the transaction. It could not have been the purpose for which the loan was borrowed.’

8. 本委員會同意D50/96案及D1/00案的委員會的裁決原則。要扣減樓宇借款利息，有關的借款必須是借來用於產生應課物業稅收入的物業上，否則有關借款不能算為產生應課物業稅入息而借入，不符合《稅例》第42(1)條關於扣除借款利息規定。因此，本委員會必須弄清楚有關的按揭借款的意圖。除非相關借款是用於被按物業上，否則有關的利息支出不獲扣除。
9. 借款是否用於該物業上是一個客觀的事實問題。
10. 上訴人早於1965年擁有該物業，當時沒有抵押該物業借款。本案涉及三次貸款，發生於1999年的C銀行貸款一、2001年的C銀行貸款二，及2004年的C銀行貸款三[事實(2)]。上訴人沒有交代C銀行貸款一及C銀行貸款二的意圖。亦沒有證據顯示C銀行貸款一及C銀行貸款二是用在該物業上的。至於C銀行貸款三，上訴人說他負債累累，長期患病，故借錢過活醫病，明顯地，有關的貸款並非用於該物業上的。既然貸款目的與該物業無關，借款的利息就不能說是為產生該物業收入而支出的，有關的利息支出也就不符合《稅例》第42(1)條規定，不獲扣除。
11. 縱然上訴人是如何身處困境，須按押該物業應急，但借貸純為私人應急，與產生該物業入息無關，因此，有關的私人應急借貸所產生的利息支出，不應扣稅。

《稅例》第60(1)條

12. 上訴人於2008年10月16日下午5:15聆訊時重複其上訴書第三段內容。
13. 上訴人指稱於2001年8月6日稅局的D小姐及E小姐接見了他，告訴他有關地舖的按揭利息可獲減除，指示他填交免稅申請表及出示醫生證明(見B1/17納稅人於2001年8月10日給F主任的函件)。他遵照了稅局的D小姐及E小姐的指示後獲減除利息，2000/01及2001/02年度免稅，並於2003年3月12日獲稅局通知往後無須報稅。
14. 上訴人又指稱於2006年12月1日早上就有關地舖按揭利息事再到稅局陳述，會見了G先生。2006年12月11日上訴人以電話查詢，G先生告訴他會維持2003年的批核，扣減有關地舖的按揭利息，但要他補發信函說明，他便於2006年12月14日補信給G先生。
15. 上訴人說他是按稅局代表指示申請利息減除，才被評定於 2000/01 及 2001/02 年度免稅及往後無須報稅。稅局既已批准，就不應事後再次評稅。
16. 經翻查檔案，稅局代表回應說沒有 2001 年 8 月 6 日上訴人與稅局 D 小姐及 E 小姐面談的紀錄，亦沒有 2006 年 12 月 11 日上訴人與稅局 G 先生的電話會談的紀錄。至於 2006 年 12 月 1 日上訴人與稅局 G 先生的會談，書面紀錄顯示就上訴人 2000/01 及 2001/02 年度評稅的聲稱，稅局 G 先生說必須先查舊紀錄，才能確定該兩年評稅的情況及考慮是否可扣減 2005/06 年度的利息，並請上訴人提交計算表，以便處理。其後稅局 G 先生以書面回覆上訴人，有關按揭利息並不是為了購置有關地舖以便賺取出租收入而支付的，所以該利息不可扣減。
17. 稅局代表指出，2000/01 及 2001/02 課稅年度個人入息課稅評稅通知書的背面附有評稅主任附註「所批准的扣除項目，有待覆核」。稅局是採用先評後核的方法，先按上訴人的申報進行評稅，扣減有關地舖的利息支出。及後稅局可能會對扣減進行覆核，評稅通知書被發出不表示有關的按揭利息必定可被扣減。
18. 本委員會同情上訴人。我們相信在 2000/01 及 2001/02 課稅年度的評稅，上訴人並沒有刻意隱瞞按揭貸款的用途，事實上，沒有證據顯示當時評稅曾考慮過按揭貸款的目的。上訴人只就按揭利息支出，要求在其個人入息稅項中扣除。沒有人查究上訴人按揭貸款的目的，扣減利息開支就獲批准，稅局更通知上訴人往後不會給他發報稅表。在這情況下，可以合理地推斷上訴人當然認定有關的按揭利息是必定可被扣除。2007 年，稅局代表說該利息不可扣除，已經被批准扣減的利息支出，一下子要重新補稅及評稅。這當然對上訴人造成一定程度上的經濟壓力。關鍵是根據《稅例》，稅局可否在已發出免評稅通知後重新向上訴人評稅。
19. 《稅例》第 60(1)條規定：

「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：(字下線另加)

20. 根據上文另加字下線的詞義，凡評稅主任「覺得…被評定的稅額低於恰當的…」寓意在已被評稅的情況下，評稅主任仍可「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」。亦即是說，雖然上訴人已收免稅通知，根據《稅例》第 60(1)條，若被評定的低於恰當的，評稅主任仍可重新向上訴人評稅。唯一的限制是評稅主任只可追溯 6 年；他必須在有關課稅年度屆滿後 6 年內作出評稅。6 年以外的評稅就不能重開的了。

21. 本案追溯至 2000/01 課稅年度，該年度是於 2001 年 3 月 31 日屆滿，而該年度的補加評稅是於 2007 年 3 月 28 日向上訴人發出的，符合《稅例》第 60(1)條的 6 年時限規定。如上文分析，本案有關按揭並非用於被按物業上，按揭的利息支出應不可扣稅，先前 2000/01 課稅年度起至 2006/07 課稅年度以可扣除按揭利息支出的評稅，低於恰當，應該補加評稅。因此，評稅主任以不扣除按揭利息支出的重新評稅是合符《稅例》，必須維持。

總結

22. 《稅例》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。」

23. 綜合上述分析，本委員會裁定上訴人舉證失敗，未能證明2000/01及2001/02課稅年度其個人入息課稅應扣除該物業按揭的利息支出，亦未能證明2000/01及2001/02課稅年度補加評稅及2002/03至2006/07課稅年度個人入息課稅評稅額過多或不正確。故此，上訴人的上訴被駁回。副局長於2008年6月4日所作的決定被確認。