

**Case No. D4/09**

**Property tax** – ordinarily resident – allowances – sections 5, 5B, 41, 42, 60(1) and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance ('IRO'). [Decision in Chinese]

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Miu Liong Nelson and David Yip Sai On.

Date of hearing: 10 October 2008.

Date of decision: 27 April 2009.

The appellant objected to the property tax assessment for the years of assessment 2000/01 to 2002/03 raised on him. He contended that the allowances of his wife, children and himself exceeded the rental he received from the property concerned in the relevant tax years. Further, he paid \$5,460 per month on mortgage. There was therefore no need for him to pay property tax. The appellant also pointed out that since the Revenue had previously accepted his Tax Return – Individual for the years of assessment 2001/02 and 2002/03, it should not retract from its promise. The appellant was all the time outside Hong Kong from 1 April 1999 to 22 March 2005. His wife lived in Mainland China from 1998 to 2003.

**Held:**

1. The Board holds the view that the appellant could not elect for personal assessment. The appellant was not in Hong Kong during the years of assessment 1999/2000 to 2003/04. Relying on the authorities on 'ordinarily resident' the appellant did not 'ordinarily reside' in Hong Kong and therefore was not a 'permanent resident', nor a 'temporary resident' for the purpose of section 41(4). As the wife of the appellant had been residing in China, and the appellant did not adduce evidence to prove that she had resided in Hong Kong for more than 180 days during the years of assessment 2000/01 to 2002/03, she was likewise not a 'permanent resident' nor a 'temporary resident' for the purpose of section 41(4).
2. The facts of this case showed that the appellant's mortgage payments for the property concerned during the relevant years of assessment were much less than \$5,460 per month. Since the appellant could not elect for personal assessment, his mortgage payment in respect of the property concerned, regardless of the amount, could not be deducted from his income by way of personal assessment.

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

3. The Board does not accept the contention of the appellant that since the Revenue had previously accepted his Tax Return – Individual for the years of assessment 2001/02 and 2002/03, it should not retract from its promise. Submitting correct returns is the fundamental duty of taxpayers. It is an important factor in maintaining the efficient operation of the tax system in Hong Kong. The Revenue relies on the ‘honour system’; they assess chargeable tax based on the return submitted by the taxpayer and carry out audit at a later stage. In the present case the assessor, based on the return submitted by the appellant, accepted the appellant’s election for personal assessment. Subsequently when it was discovered that the appellant was not in Hong Kong from 1 April 1999 to 22 March 2005, the assessor raised on the appellant property tax assessment. The correction made by the assessor in the present case was proper and did not violate the provision of section 60(1).

**Appeal dismissed.**

Cases referred to:

Director of Immigration v Ng Shun-loi [1987] HKLR 798  
R v Barnet London Borough Council, ex parte Nilish Shah [1983] 2 AC 309  
D7/05, (2005-06) IRBRD, vol 20, 262  
D37/02, IRBRD, vol 17, 677  
D17/02, IRBRD, vol 17, 480

Taxpayer in person.

Tang Hing Kwan for the Commissioner of Inland Revenue.

**案件編號 D4/09**

**物業稅** – 通常居住 – 個人免稅額 – 《稅務條例》(第112章)第5、5B、41、42、60(1)及68(4)條

委員會：何耀華（主席）、繆亮及葉世安

聆訊日期：2008年10月10日

裁決日期：2009年4月27日

上訴人反對稅務局向他作出的2000/01至2002/03課稅年度物業稅評稅。上訴人聲稱他和他的妻子及子女的免稅額，高於有關物業在相關年度的租金收入，而且在相關年度，他每月支付為數5,460元的按揭供款。因此他認為他毋須繳納有關的物業稅評稅。上訴人又指出稅務局已於較早前接納了上訴人提交的2001/02及2002/03課稅年度個人入息稅的申請，就不應撤回以往的承諾。上訴人在1999年4月1日至2005年3月22日期間全部時間不在香港。上訴人的妻子在1998至2003年間在中國內地居住。

**裁決：**

1. 委員會認為上訴人在 2000/01 至 2002/03 課稅年度並不符合選擇個人入息課稅的條件。上訴人於 1999/2000 至 2003/04 課稅年度從未踏足香港，因此按多宗案例就「通常居住」一詞的詮釋，上訴人並非「通常居住」在香港，並不符合稅例第 41(4)條所述的「永久性居民」。而且上訴人既然在相關的課稅年度，全部時間都在香港之外居住，上訴人也不是稅例第 41(4)條所述的「臨時居民」。至於上訴人的妻子，既然她在相關的課稅年度在中國內地居住，上訴人又沒有提供證據證明她於 2000/01 至 2002/03 課稅年度曾在香港居留超過 180 天，因此她也不是稅例第 41(4)條所述的「永久性居民」或「臨時居民」。
2. 客觀的事實顯示上訴人就有關物業在相關課稅年度繳付按揭供款的利息部份，金額遠低於每月 5,460 元。而且由於上訴人不符合選擇個人入息課稅的條件，上訴人就有關物業所支付的按揭利息，不論金額多寡，都不可透過個人入息課稅方法，獲得扣減。
3. 委員會不接納上訴人指稅務局既然於較早前已接納了上訴人的2001/02及2002/03課稅年度個人入息課稅的申請，就不應撤回有關承諾。委員

會認為提交正確的資料予稅務局是納稅人的基本責任；也是能確保香港稅制有效率地運作的重要因素。稅務局亦採用誠信制度（honour system），先接納納稅人提交的資料，作出評稅；其後才就納稅人提交的資料，作出覆核。在本個案中評稅主任基於上訴人原先提供的資料，接納上訴人以個人入息課稅方法評稅。其後查得上訴人在1999年4月1日至2005年3月22日期間全部時間不在香港，遂要求上訴人就有關物業繳交物業稅。委員會認為評稅主任在此宗評稅所作的更正，做法正確和不違反稅例第60(1)條的規定。

## 上訴駁回。

參考案例：

Director of Immigration v Ng Shun-loi [1987] HKLR 798  
R v Barnet London Borough Council, ex parte Nilish Shah [1983] 2 AC 309  
D7/05, (2005-06) IRBRD, vol 20, 262  
D37/02, IRBRD, vol 17, 677  
D17/02, IRBRD, vol 17, 480

納稅人親自出席聆訊。  
鄧慶群代表稅務局局長出席聆訊。

## 決定書：

### 背景

1. 上訴人反對稅務局向他作出的2000/01至2002/03課稅年度物業稅評稅。上訴人聲稱他和他的妻子及子女的免稅額，高於有關物業在相關年度的租金收入，而且在相關年度，他每月支付為數5,460元的按揭供款，從租金收入所得到的全年餘額只有約500元，因此上訴人認為他毋須繳納有關的物業稅評稅。上訴人又指出稅務局已於較早前接納了上訴人提交的2001/02及2002/03課稅年度個人入息課稅的申請，就不應撤回以往的承諾。

### 案情事實

2. 委員會從雙方呈交的文件得悉以下事實。
3. 上訴人的妻子是C女士。在有關期間，C女士在中國內地居住。

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

4. 上訴人於1996年10月17日購入位於D地址的物業〔以下簡稱「A物業」〕。
5. 除A物業外，上訴人持有另一物業。該物業位於E地址〔以下簡稱「B物業」〕，是上訴人於1996年12月31日與F先生以分權共有人方式購入的，各佔一半業權，在有關期間，B物業出租予他人，收取租金收入。
6. 上訴人在他的2001/02及2002/03課稅年度個別人士報稅表內，填報了包括以下的資料：

(a) A物業的出租詳情：

	<u>2001/02</u>	<u>2002/03</u>
出租期間	<u>2001-2002</u>	<u>2002-2003</u>
	(元)	(元)
出租收入	54,000	54,000
減：扣除額（本人繳交的差餉及不能追回的租金）	<u>--</u>	<u>458</u>
	<u>54,000</u>	<u>53,542</u>

7. 就其2001/02及2002/03課稅年度申請個人入息課稅事宜，上訴人補充了以下資料：

	<u>2001/02</u>		<u>2002/03</u>	
	<u>上訴人</u>	<u>C女士</u>	<u>上訴人</u>	<u>C女士</u>
你或你的配偶是否通常在香港居住？	是	否	是	否
在本年度內你或你的配偶是否在香港停留超過180天？	是	否	是	否
為獲取物業出租收入而支付的利息	65,232元（未有填寫）（未有填寫）（未有填寫）			

8. 回應評稅主任的查詢，上訴人提交了A物業的按揭還款紀錄。該紀錄載有以下的資料：

- (a) A物業的按揭貸款已在2002年2月28日全數被清付。
- (b) 在2001/02課稅年度，上訴人就A物業每月還款5,436元，合共支付了為數2,284元的利息。

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

9. 評稅主任遂通知上訴人以下2001/02及2002/03課稅年度個人入息課稅的計算：

	<u>2001/02</u>	<u>2002/03</u>
由物業稅評稅撥入計算的應評稅淨值	(元)	(元)
A物業	43,200	42,833
B物業	<u>13,218</u>	<u>16,574</u>
總額	56,418	59,407
減: 就A物業的應付利息	<u>2,284</u>	<u>--</u>
扣除利息後的入息總額	54,134	59,407
減: 已婚人士免稅額	<u>216,000</u>	<u>216,000</u>
應課稅入息實額	<u>無</u>	<u>無</u>
應繳稅款	<u>無</u>	<u>無</u>

10. 由於上訴人沒有在指定期限內遞交其2000/01課稅年度個別人士報稅表，評稅主任向他發出下列2000/01課稅年度物業稅估計評稅：

應評稅值	(元)
減: 20% 作為修葺及支出方面 的法定免稅額	57,200
	<u>11,440</u>
應評稅淨值	<u>45,760</u>
應繳稅款	<u>6,864</u>

11. 其後，評稅主任得悉上訴人在1999年4月1日至2004年3月31日期間，皆身處海外，不在香港。

12. 評稅主任認為上訴人不符合申請個人入息課稅的資格，因此撤銷他的2001/02及2002/03課稅年度個人入息課稅的計算，並向他發出以下的物業稅繳納稅款通知書：

應評稅淨值	2001/02 (元)	2002/03 (元)
	<u>43,200</u>	<u>42,833</u>

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

應繳稅款 6,480 6,424

13. 其後，根據上訴人提供的銀行帳戶紀錄，評稅主任就A物業的租金收入及上訴人2000/01至2002/03年度物業稅評稅作出了以下的綜合計算總結：

(a) 上訴人在2000/01至2002/03課稅年度從A物業收取的租金收入如下：

課稅年度	詳情	租金收入
2000/01	4,900元 x 12	58,800元
2001/02	4,900元 x 6 + 4,700元 x 6	57,600元
2002/03	4,500元 x 12	54,000元

(b) 2000/01至2002/03 課稅年度物業稅評稅如下：

	2000/01 (元)	2001/02 (元)	2002/03 (元)
租金收入	58,800	57,600	54,000
減：扣除額	<u>1,600</u>	<u>--</u>	<u>458</u>
	57,200	57,600	53,542
減：20% 作為修葺及支出 方面的法定免稅額	<u>11,440</u>	<u>11,520</u>	<u>10,709</u>
應評稅淨值	<u>45,760<sup>1</sup></u>	<u>46,080<sup>2</sup></u>	<u>42,833<sup>3</sup></u>
應繳稅款	<u>6,864<sup>1</sup></u>	<u>6,912<sup>2</sup></u>	<u>6,424<sup>3</sup></u>

<sup>1</sup> 與本決定書第10段所表述的評稅相同

<sup>2</sup> 與本決定書第12段所表述的評稅比較，調高了432元（稅款調高因為根據物業稅的規定，本決定書第8(b)段所述的2,284元利息支出，不可獲得扣減）

<sup>3</sup> 與本決定書第12段所表述的評稅相同

14. 根據入境事務處提供有關上訴人出入境紀錄，上訴人在1999年4月1日至2005年3月23日期間進出香港的情況如下：

課稅年度	抵港日期	離港日期	留港日期
1999/2000	--	--	0

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

2000/01	--	--	0
2001/02	--	--	0
2002/03	--	--	0
2003/04	--	--	0
2004/05	23/3/2005		

從以上的出入境明細表清楚可見，上訴人於1999/2000至2003/04課稅年度，從沒有踏足香港。

15. 至於C女士，上訴人承認在1998至2003年間，C女士在中國內地居住。同時，在上訴人簽署的2001/02及2002/03課稅年度選擇個人入息課稅及申請各項個人免稅額的表格中，上訴人申報，C女士在2001/02及2002/03課稅年度沒有在香港停留超過180天。

16. 《稅務條例》（以下簡稱「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。」

17. 稅例第5B條規定如下：

「(1) ...

(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命令或為擁有人利益而付出的金錢或金錢等值。...」



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

18. 稅例第41條規定如下：

「(1) 除第(1A)款另有規定外，符合以下情況的個人—

(a) 年滿18歲...；及

(b) 屬永久性居民或臨時居民或(如其已婚)其配偶屬永久性居民或臨時居民，

可按照本部選擇將其入息總額以個人入息課稅辦法接受評稅。

.....

(4) 在本條中—

‘永久性居民’(permanent resident)指通常居住於香港的個人；

‘臨時居民’(temporary resident)指符合以下情況的個人：該人在作出選擇的課稅年度內，在香港一次或多次逗留期間總共超過180天，或在兩個連續的課稅年度(其中一個是作出選擇的課稅年度)內，在香港一次或多次逗留期間總共超過300天。」

19. 稅例第42條規定如下：

「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—

(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)或第5B條而確定的應評稅淨值的款額：... ..

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IV部獲得免稅及扣除，則該利息額須於(a)段所指的該部分入息總額中扣除。」

20. 稅例第60(1)條規定如下：

「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....」

21. 稅例第68(4)條規定如下：

「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。」

## 有關案例

22. 在Director of Immigration v Ng Shun-loi [1987] HKLR 798一案中，上訴法庭法官認為一位人士於哪處通常居住，取決於客觀事實，而不是該位人士的意願是在哪處居住。該個案的答辯人於1962年從中國內地抵達香港，並於同年獲發香港身份證。於1963年，他離開香港前往中國內地。該個案的答辯人聲稱在他抵達中國內地後，他被監禁在一公社內達十年，於1978年才獲得釋放。他其後於1986年返回香港。上訴法庭法官裁定該個案的答辯人於中國內地期間，他不是通常於香港居住。

23. 香港上訴法庭法官 Hunter J 在Director of Immigration v Ng Shun-loi一案中，引述 Lord Denning 在R v Barnet London Borough Council, ex parte Nilish Shah [1983] 2 AC 309 案例就「通常居住」一詞的詮釋。Lord Denning 認為‘ordinarily resident’的意思是指該人必定是慣常及通常居於該地，期間只會暫時或偶然離開該地。Lord Denning 的意見節錄如下：

*‘The words “ordinarily resident” mean that the person must be habitually and normally resident here apart from temporary or occasional absences of long or short duration.’*

24. 稅務上訴委員會個案D7/05, (2005-06) IRBRD, vol 20, 262是一個關於納稅人是否符合條件，以個人入息課稅方法評稅的個案。該個案的納稅人，因丈夫工作調遷而於1992年移居海外。她認為自己在香港出生，並且已在香港居住27年，應是香港永久性居民，符合資格選擇個人入息課稅。納稅人和她的丈夫於每個相關課稅年度逗留香港不超過26天。委員會引用R v Barnet London Borough Council, ex p Shah案中的判詞，詮釋稅例第41(4)條中「通常居住於香港」的函義，裁定納稅人及她的丈夫在有關課稅年度不是通常居住於香港，因此納稅人不符合資格選擇個人入息課稅。

25. 稅務上訴委員會個案D37/02, RBRD, vol 17, 677是一個有關不符合資格以個人入息課稅評稅的個案。在該個案中，納稅人最初被誤以為符合資格以個人入息課稅方法評稅，但其後在覆核個案時，評稅主任發現該錯誤，遂向納稅人徵收他應繳付的物業稅。委員會在判辭的第19段指出，評稅主任在依據事實和在不違反稅例第60條的規定下作出更正，做法正確。

26. 稅務上訴委員會個案D17/02, RBRD, vol 17, 480是一個有關物業稅評稅的個案。該個案的爭議點是，在計算納稅人的物業稅時，她可否就有關物業所支付的管

理費，自租約所收取的租金中獲得扣除。委員會認為有關情況受稅例第5條及第5B條所管限，而該等條文相當清楚。在計算納稅人的物業稅時，她只可自有關物業所收取租金中扣除兩項金額。第一項扣除是有關物業的差餉。第二項扣除是扣除差餉後的租金20%的法定免稅額。納稅人在計算其物業稅時，無權享有其他扣除。

## 案情分析

27. 在這宗個案，我們須考慮最關鍵的問題是上訴人在2000/01至2002/03課稅年度，是否符合條件選擇個人入息課稅，從而使他因可享有免稅額，而無須繳納A物業的物業稅。

28. 在考慮過本案的客觀事實，我們認為上訴人在2000/01至2002/03課稅年度，並不符合選擇個人入息課稅的條件，原因如下：

- (a) 上訴人於1999/2000至2003/04課稅年度從未踏足香港，(見本決定書第14段)，因此按本決定書第22、23及24段所引述的多宗案例就「通常居住」一詞的詮釋，上訴人並非「通常居住」在香港，並不符合稅例第41(4)條所述的「永久性居民」。而且上訴人既然在相關的課稅年度，全部時間都在香港之外居住，上訴人也不是稅例第41(4)條所述的「臨時居民」。
- (b) 至於上訴人的妻子C女士，既然她在相關的課稅年度在中國內地居住(見本決定書第15段)，上訴人又沒有提供證據證明C女士於2000/01至2002/03課稅年度曾在香港居留超過180天(以每一年度計算)或超過300天(以兩個連續年度計算)，因此C女士也不是稅例第41(4)條所述的「永久性居民」或「臨時居民」。

29. 至於上訴人聲稱在相關的課稅年度，他每月支付為數5,460元的按揭供款一事，客觀的事實顯示上訴人就A物業在相關課稅年度繳付按揭供款的利息部份，金額遠低於每月5,460元(見本決定書第8段)。而且由於上訴人不符合選擇個人入息課稅的條件，上訴人就A物業所支付的按揭利息，不論金額多寡，都不可透過個人入息課稅方法，獲得扣減。

30. 至於上訴人指控稅務局既然於較早前已接納了上訴人的2001/02及2002/03課稅年度個人入息課稅的申請(見本決定書第9段)，就不應該撤回有關承諾(見本決定書第11及12段)一事，我們不接納上訴人的指控。我們認為提交正確的資料予稅務局是納稅人的基本責任；也是能確保香港稅制有效率地運作的重要因素。稅務局亦採用誠信制度(honour system)，先接納納稅人提交的資料，作出評稅；其後才就納稅人提交的資料，作出覆核。此外，在稅務局印製的2000/01至2002/03課稅年度各個別人士報稅表指南及稅務局所課徵的稅項指南中，已述明了以個人入息課稅評稅所需的條件。

31. 在本個案中，上訴人原先提供的資料是他通常在香港居住及在香港停留超過180天(見本決定書第7段)。評稅主任基於該些資料，接納上訴人以個人入息課稅方法評稅。其後評稅主任查得上訴人在1999年4月1日至2005年3月22日期間全部時間不在香港，遂於2007年3月27日要求上訴人就A物業繳交物業稅(見本決定書第11及12段)。評稅主任在此宗評稅所作的更正，我們認為做法正確和不違反稅例第60(1)條的規定。

### 總結

32. 基於上述原因，我們駁回上訴及維持稅務局副局長的評稅決定。