

Case No. D44/08

Case stated – deductions allowable in the assessable value of property – whether point of law arguable and proper to be stated – sections 5 and 5B of the Inland Revenue Ordinance (‘IRO’). [Decision in Chinese]

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Kwong Kok Shi and Keith Yeung Kar Hung.

Date of hearing: 5 December 2008.

Date of decision: 29 December 2008.

The Board did not accept the contention of the applicant that the assessable value of property should be based on net income. The applicant objected to the decision of the Board and applied to the Board to have his case stated for the opinion of the Court of First Instance.

Held:

The applicant contended that “assessable value” was the consideration paid by the tenant for the use of the property. It therefore followed that expenses on toilet rolls, soap, water, electricity, air conditioning, sanitation and security etc (collectively known as management fee) should be deducted from the nominal rent. The contention of the applicant was wrong. Assessment and charge of tax must be in accordance with the IRO and cannot be based on net income. The Board found that the contention of the applicant was plainly and obviously unarguable and was not a proper one to be stated for the opinion of the High Court.

Application refused.

Cases referred to:

Commissioner of Inland Revenue v Inland Revenue Board of Review and
Aspiration Land Investment Limited (1988) 2 HKTC 575
Aust-Key Co Ltd v Commissioner of Inland Revenue [2001] 2 HKLRD 275
SC12/04 (D26/05, IRBRD, vol 20, 174)

Taxpayer in person.

Sunny Li Ho San, Government Counsel, William K W Liu, Government Counsel of the Department of Justice for the Commissioner of Inland Revenue.

案件編號 D44/08

呈述案件 – 物業的應評稅值作其他扣除 – 質疑是否構成可爭辯並合乎提交高等法院審議的問題 – 《稅務條例》(第112章)第5及5B條

委員會：何耀華（主席）、鄭覺仕及楊家雄

聆訊日期：2008年12月5日

裁決日期：2008年12月29日

申請人向委員會提出物業的應評稅值應按淨收入徵收的上訴理由遭到駁回。申請人不同意委員會的裁決而要求委員會向高等法院原訟庭呈述案件。

裁決：

申請人主張「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「租客享用的廁紙，視液，水，電，冷氣，清潔，保安等（合稱管理費）」所付費用。申請人的觀點是錯誤的。評稅及徵收稅款應按《稅務條例》規定進行，不能以所謂徵稅應按照淨收入的大原則反對評稅。委員會應為申請人的上述主張很明顯不符合《稅務條例》的規定，並不構成可爭辯的問題，亦因此不構成任何合乎提交高等法院審議的法律問題。

申請駁回。

參考案例：

Commissioner of Inland Revenue v Inland Revenue Board of Review and
Aspiration Land Investment Limited (1988) 2 HKTC 575
Aust-Key Co Ltd v Commissioner of Inland Revenue [2001] 2 HKLRD 275
SC12/04 (D26/05, IRBRD, vol 20, 174)

納稅人親自出席聆訊。

政府律師李浩燊及廖冠華代表稅務局局長出席聆訊。

決定書：

1. 本委員會於2008年8月18日就本案件作出裁決。上訴人(以下稱「申請人」)不同意該裁決並於2008年9月16日向委員會提出申請，要求委員會向高等法院原訟庭呈述案件。
2. 在此宗案件，上訴人向委員會上訴的理由是徵收稅項應按淨收入徵收。上訴人認為就租金收入而言，應將「名義租金」或「總租金」減去業主代租客支付的差餉、管理費、冷氣費及其他支出而得出「淨租金」，再扣除20%免稅額後才課稅。
3. 委員會不接納上訴人上述論點。《稅務條例》第5條及第5B條清楚列明只可以從物業的應評稅值(即物業擁有人就有關物業使用權交付給住客使用及向住客提供與該使用權有關連的服務或利益而收取的代價)減去由物業擁有人所繳付的差餉，再扣減餘額的20%免稅額。《稅務條例》不容許物業擁有人在扣減繳付的差餉(如有)及20%免稅額外，從應評稅值作出其他扣除。委員會因此駁回上訴及維持稅務局副局長的評稅決定。
4. 申請人反對委員會的裁決，並在他的2008年9月16日申請書內表述了他的反對理由。稅務局亦於2008年10月22日致函委員會書記，反對申請人的呈述案件申請。
5. 委員會於2008年12月5日舉行聆訊，使上訴人及稅務局代表可以更詳細分別闡釋他們的不同觀點。
6. 在聆訊開始時，委員會向申請人解釋按照《稅務條例》規定，呈述案件的範圍只限於對委員會在法律問題的裁決提出質疑，不能對委員會在事實問題的裁決提出質疑。
7. 申請人表示明白呈述案件有上述限制範圍。但他堅持繼續進行有關的呈述案件申請，因為他認為委員會的裁決在法律觀點上有不正確的地方。
8. 申請人在申請書內表述的反對理由，在刪除了申請人在事實問題上對委員會裁決的質疑後，剩下了下述幾項在法律問題上，申請人對委員會裁決的質疑。
 - (a) 香港稅制的大原則及大方向就是按淨收入徵稅，不應有些稅種按淨收入徵稅，有些稅種按總收入徵稅。
 - (b) 從前稅務局不是按納稅人填報的租金計算評稅值，而是按差餉估價處的應課差餉租值計算，而應課差餉估值便是以淨租金為基礎。申請人因此認為在《稅務條例》沒改變的情形下，評稅時不以淨租金計算在法律上是錯誤的。

(2008-09) VOLUME 23 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

(c) 爭拗的焦點在於應評稅值如何計算。申請人認為按稅例第5B條規定，應評稅值是就有關土地或建築物或土地連建築物使用權而付出的代價。在全包的情況下，租客所付的名義租金是就土地或建築物或土地連建築物的使用權加上租客享用的廁紙、視液、水、電、冷氣、清潔、保安等（合稱管理費）所付的代價。所以應將名義租金減去管理費得出土地或建築物的使用權而付出的代價，作為應評稅值才對。

9. 申請人對於委員會的裁決在法律觀點上有質疑是不足夠的。委員會仍然須要考慮申請人的質疑是否構成可爭辯的並合乎提交高等法院審議的問題。

10. 就申請人在第8(a)段提出的質疑，委員會在裁決書第18段已提出申請人的有關觀點是錯誤的。評稅及徵收稅款，應按《稅務條例》規定進行，不能以所謂徵稅應按照淨收入的大原則反對評稅。

11. 就申請人第8(b)段提出的質疑，委員會認為申請人在事實基礎上犯了錯誤。應課差餉估價是1983年4月1日前用來計算應評稅值的。於1983年4月1日或其後開始的課稅年度，《稅務條例》經已修改，應評稅值即改為物業擁有人收取的代價，減去物業擁有人繳付的差餉（如有），再扣減餘額20%免稅額。因此申請人在第8(b)段所提出的質疑在事實基礎上是錯誤的，因為有關稅例已於1983年修改，而不是如申請人所說「稅例沒有改變」。

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。

13. Barnett法官在Commissioner of Inland Revenue v Inland Revenue Board of Review and Aspiration Land Investment Limited (1988)2 HKTC 575一案中就有關呈述案件這課題定下了下述原則：

- 「1. 提出呈述案件申請的申請人必須認明合乎提交高等法院審議的法律問題。
2. 稅務上訴委員會有法定的責任就有關的法律問題(向高等法院)呈述案件。

(2008-09) VOLUME 23 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

3. 稅務上訴委員會有權詳細查驗(申請人)提出的法律問題，以確保有關問題屬於合乎提交高等法院審議的法律問題。
4. 如稅務上訴委員會認為(申請人)提出的問題不合乎提交高等法院審議，上訴委員會可拒絕呈述案件。」

以下是所節錄的判詞的英文原文：

- ‘1. *An applicant for a Case Stated must identify a question of law which it is proper for the High Court to consider.*
2. *The Board of Review is under a statutory duty to state a case in respect of that question of law.*
3. *The Board has a power to scrutinize the question of law to ensure that it is one which it is proper for the court to consider.*
4. *If the Board is of the view that the point of law is not proper, it may decline to state a case.’*

14. CHUNG法官在 Aust-Key Co Ltd v Commissioner of Inland Revenue [2001]2 HKLRD 275一案中指出：

「當上訴委員會被要求作出呈述案件，但(申請人對裁決的質疑)並不涉及合乎提交高等法院審議的法律問題，上訴委員會應拒絕呈述案件。如申請人(不論是納稅人或稅務局)不滿意上訴委員會的決定，當由申請人就是否採取進一步行動自行作出抉擇。」

以下是所節錄的判詞的英文原文：

‘*The proper course for the Board to take when it is asked to state a case but which involves no proper question of law is to decline the request. If the applicant (whether the taxpayer or the Revenue) is dissatisfied with the Board’s refusal to state a case, it is up to the applicant to decide whether to take further action (and if so, what action to take).*’

15. 上訴委員會在另一宗個案SC12/04駁回呈述案件申請時指出如申請人提出的所謂法律問題是很清楚地及很明顯地不構成可爭辯的問題的話(the point of law is plainly and obviously unarguable)，委員會可拒絕呈述案件。

16. 基於上述原因，本委員會認為申請人在法律觀點上對於委員會的裁決所提出的質疑，並不構成可爭辯的問題(point(s) of law raised is/are plainly and obviously unarguable)，亦因此不構成任何合乎提交高等法院審議的法律問題。本委員會因此駁

(2008-09) VOLUME 23 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

回申請人的呈述案件申請。