

Case No. D46/07

Salaries tax – home loan interest deduction – additional assessment - sections 26E, 60, 68(4) of the Inland Revenue Ordinance ('IRO') [Decision in Chinese].

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Ivan Ho Man Yiu and Man Mo Leung.

Date of hearing: 26 October 2007.

Date of decision: 14 March 2008.

In 1993, the appellant and his wife, Madam B as joint tenants, acquired Property C. Both the appellant and Madam B reported Property C as their place of residence.

In 2000, the appellant and Madam B obtained a loan from Bank E with mortgage over Property C ('Loan from Bank E').

The assessor allowed a home loan interest deduction of \$50,000 to the appellant in each of the years of assessment 2000/01 to 2004/05 in accordance with the tax returns filed by the appellant.

Subsequently, the assessor discovered that the Loan from Bank E was not obtained for the purpose of acquiring Property C. The appellant thus should not be entitled to any home loan interest deduction. Additional assessment for the years of assessment 2000/01 to 2004/05 was thus raised against the appellant.

The appellant contends that both Property C and Property F (which was acquired with down payment made out of the Loan from Bank E) were actually his place of residence. He further contends that he claimed for home loan interest deduction since 2000, it is unreasonable for IRD not to have informed him the disentitlement until 2007.

Held:

1. To claim for home loan interest deduction, a taxpayer must prove that the relevant loan is a home loan under section 26E, i.e. a loan of money which is applied wholly or partly for the acquisition of a dwelling used as his place of residence.

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

2. The Loan from Bank E was not a home loan under section 26E which was applied for the acquisition of Property C.
3. For the contention that the Loan from Bank E was a home loan applied for the acquisition of Property F, the Appellant failed to prove that such loan was applied for the acquisition of Property F. He also failed to prove that Property F was his place of residence in the relevant years of assessment.
4. Further, being not an owner of Property F, the Appellant has no locus standi to make any claim for home loan interest deduction under section 26E over Property F.
5. Section 60 stipulates that where any person chargeable with tax has been assessed at less than the proper amount, the assessor may, within the year of assessment or within 6 years after the expiration thereof, assess such person additional amount at which such person ought to have been assessed.
6. The additional assessment for the years of assessment 2000/01 to 2004/05 is legitimate and reasonable.

Appeal dismissed.

Taxpayer in person.

Chan Wai Lin and Wong Ki Fong for the Commissioner of Inland Revenue.

案件編號 D46/07

薪俸稅 - 居所貸款利息 - 補加評稅 - 《稅務條例》第26E條、第60條及第68(4)條

委員會：何耀華（主席）、何文堯及文晷良

聆訊日期：2007年10月26日

裁決日期：2008年3月14日

上訴人與其配偶B女士於1993年以聯權共有人身份購入C物業，上訴人與B女士的申報住址均為C物業。

於2000年上訴人與B女士以C物業作抵押，向E銀行取得貸款（「E銀行貸款」）。

評稅主任根據上訴人在2000/01至2004/05課稅年度的申報資料，在有關每一個課稅年度給予上訴人扣減50,000元的居所貸款利息。

評稅主任其後發現E銀行貸款並非用於購置C物業，上訴人不應就該貸款獲給予任何居所貸款利息扣減。評稅主任向上訴人發出2000/01至2004/05課稅年度薪俸稅補加評稅。

上訴人反對有關補加評稅，上訴人聲稱C物業及(以E銀行貸款作為首期購買的)F山莊物業均為他的「家庭居所」。上訴人又聲稱於2000年已經開始申索居所貸款利息扣除，但直至2007年稅務局才通知其申索不獲接納，實屬不合理。

裁決:

1. 居所貸款利息扣除是受稅例第26E條規管，納稅人必須證明有關貸款符合該條例下「居所貸款」的規定，即該貸款是全部或部份用於取得納稅人用作其居住地方的住宅。
2. E銀行貸款並不符合稅例第26E條下「居所貸款」的規定，因為該貸款並不是為了取得C物業而借入。

3. 上訴人聲稱E銀行貸款是用作購買F山莊物業作為居所之用，但他未能成功舉證該貸款確實用於購買F山莊物業之用，也未能成功舉證F山莊物業在有關的課稅年度是作為居所之用。
4. 再者，上訴人並不是F山莊物業的擁有人，他個人根本就沒有地位就F山莊物業索求居所貸款利息扣除。
5. 稅例第60條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。
6. 評稅主任向上訴人發出的2000/01至2004/05課稅年度薪俸稅補加評稅是合法和合理的。

上訴駁回。

納稅人親自出席聆訊。
陳慧蓮及黃琪芳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2000/01、2001/02、2002/03、2003/04及2004/05課稅年度薪俸稅補加評稅。納稅人聲稱在計算其應課稅入息實額時，他應獲扣除就其居住地方所支付的貸款利息。

案情事實

2. 上訴人與其配偶B女士以聯權共有人身份於1993年9月30日以2,730,000元購入C物業。他們以C物業作抵押，從D銀行取得按揭貸款（以下簡稱「第1貸款」），並於1996年10月28日全數清還第1貸款。

3. 上訴人與B女士於1997年12月18日再次以C物業作抵押，向D銀行取得按揭貸款（以下簡稱「第2貸款」），上訴人與B女士於2000年1月12日全數清還第2貸款餘額1,220,000元。

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

4. 上訴人與B女士於2000年1月12日再以C物業作抵押，向E銀行取得按揭貸款1,200,000元（以下簡稱「E銀行貸款」）。

5. 於不同日期，評稅主任根據上訴人申報的資料作出2000/01至2004/05課稅年度薪俸稅評稅。其後評稅主任又根據上訴人僱主提交的資料向上訴人作出2000/01課稅年度薪俸稅補加評稅。

6. 在計算上述的薪俸稅及2000/01年度薪俸稅補加評稅時，評稅主任是基於上訴人的申報資料，在有關的每一個課稅年度給予上訴人扣減50,000元的居所貸款利息。

7. 評稅主任在其後覆核上訴人的居所貸款利息扣減時，發現E銀行貸款並非用於購置C物業，上訴人不應就該貸款獲給予任何居所貸款利息扣減。故此，評稅主任向上訴人發出以下2000/01至2004/05課稅年度薪俸稅補加評稅：

	(a) 2000/01	(b) 2001/02	(c) 2002/03	(d) 2003/04	(e) 2004/05
入息	413,994元	496,045元	357,179元	315,280元	313,680元
減：慈善捐款	-	800	-	-	2,000
向認可退休計劃 支付的供款	-	-	12,000	12,000	12,000
基本免稅額	108,000	108,000	108,000	104,000	100,000
子女免稅額	60,000	60,000	60,000	60,000	30,000
供養父母免稅額	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>
應課稅入息實額	185,994元	267,245元	117,179元	79,280元	109,680元
減：先前評定的應課稅 入息實額	<u>135,994</u>	<u>217,245</u>	<u>67,179</u>	<u>29,280</u>	<u>59,680</u>
補加的應課稅入息實額	50,000元	50,000元	50,000元	50,000元	50,000元
	=====	=====	=====	=====	=====
應繳稅款	21,118元	31,931元	9,420元	4,943元	11,136元
減：先前評定的稅款	<u>12,618</u>	<u>23,431</u>	<u>2,952</u>	<u>585</u>	<u>2,974</u>
補加應繳稅款	8,500元	8,500元	6,468元	6,468元	8,162元
	=====	=====	=====	=====	=====

8. 上訴人反對上述補加評稅，理由如下：

「(納稅人與[B女士])是真真正正在當時響應政府鼓勵置業下之苦業主，由於當年(納稅人與[B女士])之收入不差，故此決定將(納稅人與[B女士])(該物業)重新按揭，並將借取款項用於購買[F山莊]一住宅單位作為首期，餘數按揭銀行，祇是為兒女作居住打算。所以(納稅人與[B女士])除了要支付([E銀行貸款])利息外，並需要支付[F山莊]之餘數貸款利息。[現在[F山莊]之單位已經成為負資產物業]故此(納稅人與[B女士])是切切實實符合政府

由於金融風暴後推出的居所貸款利息扣減計劃真正需要幫助之苦業主條件。」

9. 就評稅主任的查詢，上訴人提供了以下文件的副本：

- (a) 分別由水務署及香港電燈有限公司發出的付款通知書及賬單副本，顯示C物業於1999年11月24日至2006年11月29日期間的耗水量及1999年12月1日至2006年12月1日期間的耗電量。上訴人以上述付款通知書及賬單副本證明C物業為他與B女士於2000/01至2004/05課稅年之主要居住地方；
- (b) 上訴人與B女士與D銀行就第2貸款於1997年12月18日簽訂的按揭契約；
- (c) D銀行於1999年11月17日給G律師行有關上訴人及B女士全數清還第2貸款的信件；
- (d) E銀行於2000年1月7日給上訴人與B女士發出的貸款協議書，有關資料如下：

貨款金額	利率(年息)	期數	每期供款
1,200,000元	8.5%	180	11,816.70元

- (e) G律師行於2000年1月12日給上訴人與B女士於D銀行戶口的支票，總額為1,220,000元；
- (d) D銀行於2000年1月12日給上訴人與B女士的文件，證明已存入金額1,220,000元作為清還第2貸款；
- (g) E銀行於2000年1月12日給上訴人與B女士發出有關E銀行貸款的‘分期付款本息明細表’；及
- (h) 上訴人與B女士與E銀行就E銀行貸款於2000年1月12日簽訂的按揭契約。

10. 就評稅主任的查詢，上訴人作出以下申述：

「轉按的原因

物業是沒有加按的 <Top-up> (因為是借\$1,200,000同時再還[D銀行]\$1,220,000)，我們還要補差額HK\$20,000 –

轉按的原因是[E銀行]的利息比較優惠過[D銀行]，再按的原因是為了購買[F山莊]另一單位作為首期之用....」

11. (a) 上訴人所提及的F山莊單位是地址H(以下稱「F山莊物業」)。根據土地註冊處的紀錄，B女士與I先生是F山莊物業的法定擁有人。B女士與I先生於1998年7月16日簽訂契約以聯權共有人方式以3,105,000元購入F山莊物業(買賣合同日期為1997年4月3日)，並以F山莊物業作抵押向J銀行有限公司取得按揭貸款1,750,000元(以下簡稱「貸款A」)，有關按揭合約是B女士與I先生以按揭貸款人身份簽署。2001年E銀行與J銀行有限公司合併，該按揭貸款轉歸E銀行。
- (b) 根據B女士與I先生1999/2000及2000/01課稅年度個別人士物業稅報稅表，B女士分別申報F山莊物業於1999年7月1日至2000年3月31日及2000年4月1日至2001年3月31日期間的租金收入為44,730元及59,640元。
- (c) 根據上訴人1997/98及1998/99課稅年度個別人士報稅表，上訴人申報的住址為C物業。上訴人在其1999/2000至2005/06課稅年度的個別人士報稅表均沒有通知稅務局先前申報的住址有任何更改。此外，上訴人的僱主在2000至2006年期間就上訴人提交的薪酬報稅表(IR56B/56F)均填上C物業為上訴人的住址。
- (d) 根據B女士1997/98至1998/99課稅年度個別人士報稅表，B女士申報的住址為C物業。B女士在其1999/2000至2005/06課稅年度的個別人士報稅表均沒有通知稅務局先前申報的住址有任何更改。此外，B女士的僱主在2000至2006年期間就B女士提交的薪酬報稅表(IR56B/56F)均填上C物業為B女士的住址。

《稅務條例》的有關規定

12. 《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份用作其居住地方，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。」

13. 《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份持有人的；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抽記作為保證的。」

14. 《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...」

15. 《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。」

上訴人的上訴理由

16. (a) 上訴人與B女士聲稱他們以C物業為「通訊往來及報宅地址」，而實際上C物業及F山莊物業均為他們的「家庭居所」。他們認為兩所物業均有按揭貸款，他們應該符合資格扣除居所貸款利息。
- (b) 上訴人與B女士又聲稱他們2000年已經開始申索居所貸款利息扣除，但直至2007年稅務局通知他們的申索不獲接納，實屬不合理。

案情分析

17. 居所貸款利息扣除是受稅例第26E條規管如要獲得居所貸款利息支出的扣除，納稅人必須證明有關貸款符合該條例下「居所貸款」的規定，即該貸款是全部或部份用於取得納稅人用作其居住地方的住宅。

18. 就本案事實而言，上訴人與B女士於1993年以聯權持有人形式購入C物業並從D銀行取得第一貸款(見上文第2段)。但此第一貸款已於1996年10月28日全數清

還。因此，雖然上訴人與B女士於14個月後(即1997年12月18日)再次按押C物業取得貸款(第2貸款)，有關的貸款並不是為取得C物業而借入。至於上訴人與B女士於2000年1月12日把C物業轉按給E銀行以取得E銀行貸款，有關的貸款更不是為了取得C物業而借入。

19. 上訴人及B女士聲稱第二貸款(其後轉為E銀行貸款)是用作購買F山莊物業給兒女居住。其後上訴人及B女士又聲稱F山莊物業也是他們的家庭居所(他們另一家庭居所為C物業)。有關的聲稱與本案事實有很多矛盾及不符合的地方：

- (a) F山莊物業的買賣合同簽訂日期是1997年4月3日；成交及契約簽訂日期是1998年7月16日。但第2貸款的簽訂日期是1997年12月18日。取得第二貸款是在支付F山莊物業首期樓款之後及在支付樓價餘款之前，何以見得第2貸款是用作購入F山莊物業呢？
- (b) 上訴人並不是F山莊物業的唯一擁有人，或聯權擁有人或分權共有人。
- (c) 上訴人及B女士聲稱F山莊物業也是他們的居所。但證據顯示F山莊物業於1999/2000及2000/01年度是出租物業(見上文第11(a)段)而且有關文件顯示在1997至2006年間，上訴人及B女士的居住地方是C物業(見上文第9(a), 11(c)及11(d)段)。上訴人及B女士均未能提供任何證據顯示F山莊物業在有關的課稅年度是他們的居所。

20. 總括來說，由於第二貸款(後轉為E銀行貸款)並不是用作取得C物業。上訴人與B女士不能就該貸款是用作取得C物業為他們的居所為理由，取得貸款利息支出的扣除。

21. 至於上訴人及B女士聲稱第二貸款(後轉為E銀行貸款)是用作購買F山莊物業作為他們居所之用，這聲稱也不成立，因為他們一方面未能成功舉證有關的貸款確實用於購買F山莊物業之用。再者，即使他們成功舉證有關貸款之用途也對他們扣除貸款利息的索求沒有幫助，因為他們未能成功舉證F山莊物業在有關的課稅年度是他們的居所。至於以上訴人個人來說，他根本就沒有地位提出有關索求，因為他不是F山莊物業的擁有人。

22. 上訴人與B女士在其上訴書中，對於稅務局直至2007年才通知他們有關的居所貸款利息扣減不獲接納，表達強烈的不滿。稅務局代表對此作出以下回應：

- (a) 上訴人與B女士於2000年12月20日就C物業及E銀行貸款申索1999/2000課稅年度居所貸款利息扣除，評稅主任於2001年2月6日已發信向他們解釋申請不獲接納。

- (b) 稅例第60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以上的解釋。在此等情況下，我們認為評稅主任向上訴人及B女士發出的薪俸稅補加評稅是合法和合理的。

總結

23. 我們在考慮過整個案情後，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。上訴人又未能履行稅例第68(4)條的規定，證明有關的薪俸稅補加評稅過多或不正確。我們因此駁回上訴並維持原有的薪俸稅補加評稅。