

**Case No. D46/12**

**Property tax** – management fee, government rent and repairs – sections 5, 5B(2), 64 and 68(9) of the Inland Revenue Ordinance. [Decision in Chinese]

Panel: Cissy K S Lam (chairman), Wendy O Chan and Kelly Wong Yuen Hang.

Date of hearing: 4 December 2012.

Date of decision: 25 January 2013.

The Appellant contended that the 20% allowance in section 5 was only applicable to ordinary landlords and would be unfair to landlords like him, whose properties were located in buildings which had undergone major repairs.

**Held:**

1. The provisions are very clear, they only allow the Inland Revenue to deduct 20% of that assessable value after deduction of any rates paid by the landlord as allowance for repairs and outgoings. The Inland Revenue does not have the right not to follow the statutory provisions of 20% allowance and make up their own rules.
2. The Board held that the appeal was a waste of resources of the Board and the Inland Revenue. The Board ordered the taxpayer to pay \$2,000 as costs of the Board

**Appeal dismissed and costs order in the amount of \$2,000 imposed.**

Cases referred to:

- D17/02, IRBRD, vol 17, 480
- D71/02, IRBRD, vol 17, 943
- D20/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 442
- D44/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 893
- D23/11, (2011-12) IRBRD, vol 26, 391

Taxpayer in person.

Yu Wai Lim, Leung Kin Wa and Wong Pui Ki for the Commissioner of Inland Revenue.

**案件編號 D46/12**

**物業稅** – 管理費、地稅及維修費 – 《稅務條例》(下稱「稅例」)(第112章)第5、5B(2)、64及68(9)條

委員會：林勁思(主席)、陳韞及黃苑桁

聆訊日期：2012年12月4日

裁決日期：2013年1月25日

上訴人認為稅例第5條條文的20%法定免稅額只適用於一般的業主，而對於他那類物業所屬的大廈曾經過大型維修的業主，則屬不公平。

**裁決：**

1. 條文十分清晰，《稅務條例》只容許稅務局從物業的「應評稅值」中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。稅務局並沒有選擇不依照條例20%法定免稅額的規定，而自定準則的權利。
2. 本委員會認為本上訴實屬浪費委員會及稅務局資源，本委員會命令上訴人繳付2,000元作為委員會的訟費。

**上訴駁回及判處港幣2,000元的訟費命令。**

參考案例：

D17/02, IRBRD, vol 17, 480

D71/02, IRBRD, vol 17, 943

D20/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 442

D44/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 893

D23/11, (2011-12) IRBRD, vol 26, 391

納稅人親自出席聆訊。

余偉濂、梁建華及黃佩琪代表稅務局局長出席聆訊。

## 決定書:

1. 上訴人反對稅務局向他作出的2010/11課稅年度物業稅評稅。稅務局副局長於2012年2月3日發出決定書(下稱「決定書」)，決定反對無效，維持評稅。上訴人現就決定書向本委員會上訴。

2. 根據土地註冊處記錄，上訴人是A單位(下稱「該物業」)的業主。他擁有該物業的全部業權。

3. 上訴人在其2010/11課稅年度個別人士報稅表內，申報出租該物業的資料如下：

(1) 物業地點：	該物業
(2) 出租期間：	1-4-2010 – 31-3-2011
(3) 總出租收入：	\$ 52,500
(4) 扣除額：	
管理費	\$ 5,400
地稅	\$ 1,294
大廈維修支出費	\$ 38,288
(5) 應評稅值[(3)-(4)]	<u>\$ 7,518</u>

4. 隨其報稅表，上訴人向稅務局提供了一份他本人就該物業所收的租金及所支付的管理費、地稅及維修費用而列出的英文明細表及部分證明文件。詳情已列於決定書內。本委員會接納該決定書第1(1)至(9)段內容為事實。

5. 本委員會須決定的是上訴人可否就其申報的管理費、地稅及維修費在計算應評稅淨值時獲得扣減。

## 有關法律條文

6. 《稅務條例》(第112章)第5條規定如下：

「5(1) ... ..，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。...

5(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—

(2013-14) VOLUME 28 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

(a) ... ..

(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。」

7. 按《稅務條例》第5B(2)條，物業的「應評稅值」是指租客為租住物業所付出的總租金，亦即是上訴人就該物業取得的租金收入。

8. 評稅主任在考慮上訴人提供的資料後，向上訴人發出下列2010/11課稅年度物業稅評稅：

應評稅值	\$ 52,500
減：差餉	-\$ 0
	<hr/>
	\$ 52,500
減：20%作為修葺及支出方面的法定免稅額	-\$ 10,500
	<hr/>
應評稅淨值	\$ 42,000
應繳稅款 @15%	\$ 6,300
減：2010/11 年度暫繳稅	-\$ 5,077
	<hr/>
應繳稅餘額	\$ 1,223
加：2011/12 年度暫繳稅	+\$ 6,300
	<hr/>
應繳稅總額	\$ 7,523
	<hr/>

## 上訴理由

9. 上訴人致本委員會的上訴理由如下：

「反對稅務局評估題述物業2010/11年度物業稅，評稅主任計算稅項時，不按照本人附上實際支出之屋苑大型維修費及立案法團法律訴訟費合共\$38,288元，評稅主任祇用以前方便評稅主任工作的一條5(1A)(bii)過時而不合理用20%當為維修費便算。反對理由是若以20%計算，誤差與實際支出比較，錯誤達364.50%，故在上述年度，本人計算應繳物業稅值為\$939.75。但評稅主任私自刪除本人實際支出後，發出稅單要繳交\$7,523 - 多出應付金額\$6,583.25（付多700.50%(7倍)）。

本人提出該不合理之計算方法，提出反對理由如下：

(1) 徵收物業稅之原則：

計算物業稅之基本原則，若該物業出租，除實際開支後，盈餘金額需抽取物業稅。反對理由，本屋苑依據屋宇署‘維修指令’進行大型修葺，維修費大於評稅主任計算之20%維修費誤差達364.50%，此乃祇是一個方便評稅主任計算的Codes of Practice，如此誤差大應以實際支出計算，減低無辜業主損失，故該做法有違反徵稅原則。

(2) 法例創立及制訂(Establish of Law)：

在法例制訂(Create of Law)時，由於法例內容，一定須要‘固定’，‘不變的’故在某種情形下，在法例中設立有一‘大約數’，該大約數是不屬於‘法例’，而是屬於Code of Practice（法規），評稅主任引用「稅例」第5條(i)節）來草率以20%作為修葺及支出方面的免稅額。該錯誤做法，引致全港業主無辜付多一大筆物業稅金，亦做成市民對政府施政的怨氣，為何稅務局長朱鑫源不作出有效調節而利用‘方便評稅員工作的51A打壓全港有待維修小業主。’

(3) 違反特區政府首長之施政報告：

從1997年，特首董建華先生在深水埗一幢舊樓外牆脫落傷人時巡視，已說明各政府部門要加緊大廈維修工作。曾蔭權特首更頗具長遠眼光，在2006-2010年之施政報告中，均有講到要加強大廈維修工作。其後各政府部門包括屋宇署派員到港九新界四處巡察，若發現有問題之大廈即行發出‘屋宇維修令’。區議會及民政署之公務員亦讓出其私人時間，協助大廈屋苑成立「大廈立案法團」，召開居民大會至晚上甚至深夜，以確保各屋苑能通過成立維修議案。特首亦為小業主成立基金，為一些不能負擔大額維修費之小業主成立貸款基金渡過難關。唯獨是稅務局長，不依從特首‘曾蔭權’指令，一於與特首‘抗衡’，並且在小業主背後再插一刀，要其繳付無辜加大的物業稅金。反對理由是稅務局蓄意與特首及各政府部門抗衡，多年來都不更正錯誤做法或修例以配合實際情況。

(4) 稅務局浪費公帑：

上述(3)項講述各政府部門動員數以百計之公務員，每日風吹雨打到港九新界巡察樓宇，所花公帑是不少。但稅務局卻翻翻胡亂加大繳付物業稅，迫使小業主履行維修責任，更甚是百多名公務員辛勞工作全被稅務局長‘朱鑫源’打斷。

(5) 稅務局工作錯誤，大廈失修傷人要負責：

地球氣溫暖化，極寒，極熱，爆風及暴雨已成世界各國首項一項嚴重議題。近兩個月，北半球似進入‘小冰河時期’多個國家氣溫降至30~40年多最低之溫度，隨之而來的夏天，又可能像經年多甚酷熱，強烈風暴及暴雨，全部都嚴重影響屋苑外牆紙皮石及結構。因樓宇失修而成。死亡有土瓜灣毀樓死3名，屯門毀簷蓬死一名，高空隨(墮)物引致傷亡有30多宗，高空隨(墮)物未傷及途人不知多少宗。但統計數字顯示，每年增加傷亡數字是以‘幾何級數’地上升，即越來越嚴重。稅務局長現乃在置身事外，多年來不跟進錯誤法例(5)，繼續用錯誤計算方法打壓‘大廈維修’，不排除樓宇失修而死亡家屬控告稅務局長‘朱鑫源’‘意圖謀殺’。

(6) 簡單處理‘錯誤計算’方案：

可行方案有多個，例如：維持20%修葺費方案，用於一般物業計算，若小業主有提出屋苑維修，呈上單據以資證明，評稅員可按照其實際支出計算，操作上並無困難，亦合情合理。祇要評稅主任學歷有小學程度均可以做妥。

(7) 發展部‘林鄭月娥’宣報，阻撓及不依從大廈維修均以‘刑事化’：

林鄭月娥在2010年10月16日宣報大廈失修列為刑事罪行，現已接近完成階段，及後提交立法局審理及通過。在立法局審理期中，請稅務局長到立法局‘解劃’，為何將‘全港市民生命安全’當作遊戲？

宏觀上述7項，我們應否改變現行「稅例」第5條(i)以20%作為修葺費而不作檢討該錯誤計算方法之‘得’及‘失’？各政府部門首長均有按‘時勢’而修訂有關法例(例如：發展局林鄭月娥)為何稅務局長‘朱鑫源’從不跟進錯誤工作？」

10. 於本聆訊中，上訴人重新陳述其七點上訴理由。總括而言，上訴人認為條文的20%法定免稅額只適用於一般的業主，而對於他那類別的業主，即物業所屬的大廈曾經過大型維修的業主，則屬於不公平。對於他那類別的業主，如能夠提供足夠證據證明實際維修費用的金額，便應該獲得全數扣除，而不受條例20%的限制。

## 本委員會的裁決

11. 經考慮過上述的條文及稅務上訴委員會於D17/02, IRBRD, vol 17, 480, D71/02, IRBRD, vol 17, 943, D20/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 442, D44/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 893及D23/11, (2011-12) IRBRD, vol 26, 391案例中對條文的闡釋，本委

員會不接納上訴人的上訴理由。

12. 條文十分清晰。在計算該物業的「應評稅淨值」時，《稅務條例》第5(1A)(b)條只容許稅務局從該物業的「應評稅值」中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。《稅務條例》並不容許在法定免稅額外的其他扣除。由於上訴人在2010/11課稅年度內不用繳交差餉，故上訴人能獲扣除的便只有《稅務條例》第5(1A)(b)(ii)條中所訂明的20%法定免稅額。

13. 稅務局並沒有選擇不依照條例20%法定免稅額的規定，而自定準則的權利。上訴人提出的所謂徵收物業稅之原則及code of practice等等，全無法律依據，並不成立。至於上訴人說20%的法定免稅額違反特區政府首長之施政報告及與政府其他部門鼓勵業主對大廈進行維修有衝突等等，無論此等說法正確與否，也並不賦予稅務局自行修改法例的權利。稅務局及本委員會均不是立法機構，只能依法處事。

14. 此外，上訴人稱稅務局逾期發出決定書。這是他對《稅務條例》及法律的誤解。《稅務條例》第64條並沒有規定稅務局局長要在某指定時限內發出決定書，決定書並未有逾期。

## 總結

15. 基於上述原因，本委員會裁定上訴人並不能就其申報的管理費、地稅及維修費在計算應評稅淨值時獲得扣減。本委員會確認評稅主任的2010/11課稅年度物業稅評稅額，駁回上訴。

16. 根據《稅務條例》第68(9)條，本委員會可命令上訴人繳付一筆不超過5,000元的款項，作為委員會的訟費。上訴人清楚此條例。上訴人曾就其2008/09課稅年度的物業稅評稅以相若的理由提出上訴，在該上訴的決定書中的第26至28段中，當時的稅務上訴委員會已表明不接納上訴人的理由。本委員會認為本上訴實屬浪費委員會及稅務局資源。本委員會命令上訴人繳付2,000元作為委員會的訟費，該筆款項須加在2010/11課稅年度稅款一併追討。