

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

Case No. D71/01

Profits tax – whether decoration expenses deductible. [Decision in Chinese]

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Paul Chan Mo Po and Ho Kai Cheong.

Date of hearing: 20 July 2001.

Date of decision: 28 August 2001.

The taxpayers claimed that they incurred decoration expenses in the two properties sold with profits and thus the expenses being deductible. However, they could only produce the quotations as evidence.

Held:

The quotations were insufficient to prove that the expenses were incurred actually.

Appeal dismissed.

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

Ma Wai Fong for the Commissioner of Inland Revenue.
Taxpayers in person.

案件編號 D71/01

利得稅 – 裝修費可否扣除

委員會：何耀華(主席)、陳茂波及何繼昌

聆訊日期：2001年7月20日

裁決日期：2001年8月28日

納稅人聲稱他們在兩個物業的買賣中分別支出了裝修費。因此，這些裝修費應可從所賺取的應課稅利潤中扣除。

納稅人只能提供此兩個物業的裝修報價單作為證供。

裁決：

納稅人只能提供報價單作為證供，並不足夠證明確實有支出這些裝修費。

上訴駁回。

馬慧芳代表稅務局局長出席聆訊。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

納稅人親自出席聆訊。

裁決書：

背景

1. 甲先生及乙女士(以下合稱為「納稅人」)反對稅務局向他們作出的1996/97及1997/98課稅年度利得稅評稅。納稅人聲稱他們在買賣物業中所支出的裝修費應獲扣除。

2. 本上訴委員會須考慮的問題是在確定納稅人出售

(a) 位於屋邨丙的物業一；及

(b) 位於屋邨丙的物業二

的應課稅利潤時，應否扣除為數分別230,000元及300,000元的裝修費。

案情事實

3. 納稅人的代表甲先生向委員會作供，委員會從證供及雙方呈交的文件得悉以下事實。

4. 納稅人聯名買賣下列位於屋邨丙的物業：

	物業一	物業二
購買：		
臨時買賣合約日期	11-7-1996	9-12-1996
買賣合約日期	19-7-1996	14-1-1997
轉讓日期	6-8-1996	26-3-1997
買價(元)	2,275,000	3,008,000
出售：		
臨時買賣合約日期	30-10-1996	1-5-1997
買賣合約日期	14-11-1996	12-5-1997
轉讓日期	2-1-1997	3-6-1997
買價(元)	2,880,000	3,700,000

5. 納稅人聲稱出售上述物業一及物業二的純利如下：

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

	物業一		物業二	
	元	元	元	元
售價		2,880,000		3,700,000
<u>減：買價</u>		<u>2,275,000</u>		<u>3,008,000</u>
毛利		605,000		692,000
<u>減：買樓律師費</u>	25,000		30,000	
印花稅	34,125		60,160	
買樓佣金	22,750		30,000	
銀行利息	110,000		85,000	
裝修	230,000		300,000	
賣樓律師費	28,000		30,000	
賣樓佣金	<u>28,800</u>		<u>37,000</u>	
		<u>478,675</u>		<u>572,160</u>
純利		<u>126,325</u>		<u>119,840</u>

6. (a) 納稅人向評稅主任提供下列文件的副本，以支持他們聲稱的裝修開支：
- (i) 公司丁於1996年11月7日就物業一所發出的裝修報價單；及
 - (ii) 公司戊於1997年4月6日就物業二所發出的裝修報價單。
- (b) 納稅人並未應評稅主任要求，提供下列有關物業裝修支出的資料及文件：
- (i) 裝修工程的確實日期；
 - (ii) 繳付裝修費的日期、款額和付款方法；
 - (iii) 裝修費的正式收據；及
 - (iv) 證明文件如銀行記錄，並列明與支付裝修費的有關提款。
- (c) 納稅人聲稱因住所搬遷幾次，有關文件已遺失。

7. 評稅主任不接納納稅人曾有上述為數分別230,000元及300,000元的裝修開支。稅務局局長於2001年3月21日發出決定書，不容許納稅人在確定其出售物業一及物業二的應課稅利潤時，扣除納稅人聲稱的裝修費。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

8. 納稅人在簽訂物業買賣合約購買物業一時，同意賣方居住在此物業至1996年11月6日。在此日的七天前，即1996年10月30日，上訴人已簽訂臨時買賣合約成功出售物業一。在接受稅務局代表盤問時，納稅人聲稱出售物業的賣方提早遷出物業，但納稅人未能提交證據，例如律師樓通知書，以支持賣方提早遷出及把物業提早交吉給納稅人這個聲稱。

9. 在接受稅務局代表盤問及回應本委員會詢問時，納稅人聲稱物業一及物業二兩筆裝修費都是分開數期支付，因為裝修公司需要購買材料及支付工人薪金。每次都是以現金支付及沒有要求對方於每次收款時簽發收據（因為金額不大，太麻煩裝修公司只會影響工作情緒）。至於納稅人自己從銀行的提款或轉帳，納稅人聲稱沒有保存有關記錄以證實有關兩筆裝修費用的支出。

案情分析

10. 在購入物業一的買賣合約內，應賣方的要求，納稅人特別同意賣方可居住在此物業至1996年11月6日。而納稅人提供由公司丁就物業一所發出的裝修報價單簽發日期是1996年11月7日。雖然納稅人聲稱賣方實際上提早遷出物業，但卻沒有提供任何證據支持。鑑於時間上的吻合，我們有理由相信：

- (a) 納稅人在1996年11月6日收到吉樓（物業一）；
- (b) 納稅人在1996年11月7日委托公司丁就物業一的裝修事宜報價；及
- (c) 由於納稅人已於1996年10月30日簽訂了臨時買賣合約，而合約內沒有條文要求賣方進行裝修工程，因此，公司丁很有可能只發出了報價單但並沒有被聘請進行有關工程。

11. 納稅人解釋，就物業一的裝修工程，除了上述的報價單外，其他文件如收據、工程完成確備忘錄、銀行月結單及轉帳記錄等，都因為多次搬遷住所而遺失了。我們不接納這個解釋。假如因為搬遷住所遺失文件，為何選擇性地沒有遺失這張報價單？而且，按《稅務條例》第68(4)條規定，納稅人有舉證責任。即使文件真的遺失了，納稅人也應嘗試向銀行及裝修公司補領。

12. 至於物業二的裝修方面，雖然從完成購買到出售有三十多天時間，可以進行裝修工作，但納稅人只提供了一份內容十分簡單的裝修報價單。這份文件極其量只是一份由「公司戊」發出的很初步的報價單。如納稅人其後真的有進行裝修工程的話，雙方理應會簽署更詳細的補充協議及/或工程項目明細表。有關納稅人因搬遷住所而遺失文件這個解釋，我們已於上述第11段表達了不接納的理由。

本委員會的裁決

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

13. 本委員會認為納稅人未能按《稅務條例》第68(4)條的規定，承擔舉證評稅額過高或不正確的責任。因此，本委員會裁定駁回上訴。