

Case No. D8/09

Personal assessment – properties tax – net assessable value – amount of loan used to generate income on property – Inland Revenue Ordinance ('IRO') sections 5, 5B and 42(1). [Decision in Chinese]

Objection – written determination by Deputy Commissioner – payable tax increased by written determination – whether appellant can reject such determination – Inland Revenue Ordinance ('IRO') sections 64(2), 64(3) and 70.

Appeal – notice of appeal – power of the Board – whether the Board shall entertain appeal grounds not listed in the notice – whether the Board can direct the Commissioner to answer appellant's enquiries – Inland Revenue Ordinance ('IRO') sections 66(1), 66(3), 68(4) and 68(8).

Panel: Kenneth Kwok Hing Wai SC (chairman), Wendy O Chan and Wong Fung Yi.

Date of hearing: 23 March 2009.

Date of decision: 12 May 2009.

The appellant objected to the tax payable on his personal assessment for the 2005/06 financial year. He was assessed to be liable to pay properties tax on 3 properties. He obtained a mortgage to discharge an existing charge on property A. Part of the money advanced under the mortgage was used to discharge the existing charge, and he claimed that the remaining was used in acquiring properties B and C. Therefore, he claimed he was entitled to allowance on the whole of the interest payment on the mortgage. He objected his assessment to the Deputy Commissioner, who increased the payable tax. The appellant further appealed to the Board, citing that the Commissioner has used the wrong figure as the money used to obtain properties A, B and C. He also cited that the Deputy Commissioner had failed to answer his query.

Held:

1. The appellant has failed to discharge his burden to show that the remaining portion of the mortgage money was used to acquire properties B and C, because they were only acquired 3 and 6 years after the mortgage. In any event, section 42(1) does not allow deduction of interest payment on mortgage for property A against the income generated from properties B and C (Case D86/99, IRBRD, vol 14, 581 applied).

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

2. The appellant would have paid less tax on the original assessment, and if he agreed to it, the Commissioner could not subsequently revise the assessment upwards. However, since the appellant objected to the original assessment, he has to be bound by the written determination of the Deputy Commissioner according to section 64(2) (Nina T H Wang v Commissioner of Inland Revenue [1993] 1 HKLR 7 applied).
3. The Board is only entitled to confirm, reduce, increase or annul the assessment appealed against. The Board has no power to direct the Commissioner to answer any query by the appellant. According to section 66(3), the Board may refuse to deal with any grounds not raised by the appellant in his notice of appeal (China Map Limited v Commissioner of Inland Revenue FACV 28/2007 applied).

Appeal dismissed.

Cases referred to:

D86/99, IRBRD, vol 14, 581

Nina T H Wang v Commissioner of Inland Revenue [1993] 1 HKLR 7

China Map Limited v Commissioner of Inland Revenue, FACV28/07

Taxpayer in person.

Chan Wai Yee for the Commissioner of Inland Revenue.

案件編號 D8/09

個人入息課稅 – 物業稅 – 應評稅淨額 – 用於產生收入的貸款 – 《稅務條例》第5、5B及42(1)條

反對 – 副局長的書面決定 – 書面決定增加了評稅額 – 上訴人能否不接納書面決定 – 《稅務條例》第64(2)、64(3)及70條

上訴 – 上訴通知書 – 上訴委員會的權力 – 委員會應否接受上訴通知書未列出的上訴原因 – 委員會可否要求稅務局局長回答上訴人的提問 – 《稅務條例》第66(1)、66(3)、68(4)及68(8)條

委員會：郭慶偉資深大律師（主席）、陳韞及王鳳儀

聆訊日期：2009年3月23日

裁決日期：2009年5月12日

上訴人反對他2005/06年度個人入息課稅的評稅。評稅決定他要就3個物業繳付物業稅。他為解除物業A的按揭而申請了轉按。轉按下的部份貸款用於解除物業A的按揭，而上訴人聲稱餘款用於購買物業B及C。所以，他聲稱他應該就整筆轉按貸款的利息得到扣減。他反對副局長增加他的評稅額的決定，指出副局長錯誤地評定他購買物業A、B及C所花的金錢。他亦指出副局長未有解答他的提問。

裁決：

1. 上訴人未有成功舉證轉按的餘款用於購買物業 B 及 C，因為上訴人於轉按的 3 年及 6 年後才進行購買。無論如何，第 42(1)條不允許為物業 A 所獲得的貸款的利息用於扣減其他物業產生的入息(案件 D86/99, IRBRD, vol 14, 581 適用)。
2. 上訴人其實於最初的評稅下可繳交較少的稅款，而如果他同意該評稅的話，局長不能往後增加稅款。但既然上訴人就評稅提出反對，他須要根據第 64(2)條接受副局長的決定(Nina T H Wang v Commissioner of Inland Revenue [1993] 1 HKLR 7 適用)。

3. 委員會只有權確認、減少、增加或取消所針對的評稅額。委員會無權要求局長回答上訴人的提問。根據第66(3)條，委員會有權拒絕處理任何上訴人未有在上訴通知書列出的上訴理由 (China Map Limited v Commissioner of Inland Revenue FACV 28/2007適用)。

上訴駁回。

參考案例：

D86/99, IRBRD, vol 14, 581
Nina T H Wang v Commissioner of Inland Revenue [1993] 1 HKLR 7
China Map Limited v Commissioner of Inland Revenue, FACV28/07

納稅人親自出席聆訊。
陳慧儀代表稅務局局長出席聆訊。

決定書：

1. 上訴人是一位電機工程師，職業是實驗室經理。在 2005/06 課稅年度個別人士報稅表內，上訴人申報有 1,323,720 元入息和三個收租物業。上訴人不同意稅務局副局長有關應評稅淨值的書面決定，向稅務上訴委員會提出上訴。
2. 上訴人以書面通知委員會他寧可用中文作為聆訊語言及用中文(連同合適的英文專門名詞)和委員會通訊。委員會接受上訴人的選擇，決定用中文作為聆訊語言。上訴人繼續用英文和委員會作書面通訊。

事實的裁斷

3. 委員會作出以下事關重要的事實裁斷:
 - (1) 1996 年 10 月 11 日 上訴人以 3,880,000 元購入甲物業的正式買賣合同日期
 - (2) 1997 年 1 月 16 日 有關財務公司向上訴人提供作為購入甲物業的 2,000,000 元按揭貸款的通知書日期

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

- | | | |
|------|-------------------------|---|
| (3) | 1997年1月30日 ¹ | 上訴人將甲物業按揭給財務公司的按揭契日期 |
| (4) | 1997年1月31日 | 上訴人購入甲物業轉讓契日期 |
| (5) | 1999年6月29日 | 另一銀行(‘轉按銀行’)向上訴人提供2,100,000元按揭貸款 |
| (6) | 1999年6月29日 | 上訴人支付財務公司1,878,487.95元未償還本金 |
| (7) | 1999年6月29日 | 財務公司解除甲物業按揭 |
| (8) | 1999年6月29日 | 上訴人將甲物業轉按給轉按銀行的按揭契日期 |
| (9) | 1999年6月29日 | 上訴人將甲物業轉按給轉按銀行後所扣除贖回款項及費用後獲得201,423.40元的淨餘貸款 |
| (10) | 2002年7月19日 | 上訴人以1,090,000元購入丙物業的正式買賣合同日期 |
| (11) | 2002年9月2日 | 上訴人將丙物業用衡平法按揭方式按揭給與財務公司同一集團的銀行(‘衡平法按揭銀行’)的按揭契日期。貸款額763,000元 |
| (12) | 2003年8月13日 | 上訴人購入丙物業轉讓契日期 |
| (13) | 2003年8月13日 | 上訴人將丙物業用法律按揭方式按揭給衡平法按揭銀行的按揭契日期 |
| (14) | 2005年4月1日 | 2005/06課稅年度起計日期 |
| (15) | 2005年8月11日 | 上訴人以2,070,000元購入乙物業的正式買賣合同日期 |
| (16) | 2005年9月15日 | 上訴人購入乙物業轉讓契日期 |
| (17) | 2006年3月31日 | 2005/06課稅年度結束日期 |

¹ 這是土地註冊處土地登記冊所顯示的日期。

- | | | |
|------|---|-----------------------------|
| (18) | 2005/06 課稅年度
(01-04-05 – 07-12-05
及 15-02-06 –
31-03-06) | 上訴人從甲物業獲得 100,370 元租金收入 |
| (19) | 2005/06 課稅年度 | 上訴人支付甲物業差餉 5,152 元 |
| (20) | 2005/06 課稅年度 | 上訴人支付轉按銀行按揭貸款利息 63,440 元 |
| (21) | 2005/06 課稅年度
(15-10-05 – 31-03-06) | 上訴人從乙物業獲得 46,750 元租金收入 |
| (22) | 2005/06 課稅年度 | 上訴人支付乙物業差餉 2,240 元 |
| (23) | 2005/06 課稅年度
(16-03-06 – 31-03-06) | 上訴人從丙物業獲得 3,000 元租金收入 |
| (24) | 2005/06 課稅年度 | 上訴人支付丙物業差餉 2,490 元 |
| (25) | 2005/06 課稅年度 | 上訴人支付衡平法按揭銀行按揭貸款利息 22,555 元 |

上訴理由

4. 上訴人在上訴通知書提出以下兩點作為他的上訴理由：
- (1) 副局長的書面決定用 1,872,384.06 元作為支付財務公司作為未償還本金銀碼是猜測或算錯，正確銀碼是 1,878,487.95 元。應該用 2,000,000 元(即是財務公司向上訴人提供作為購入甲物業的貸款額)來計算扣除利息。上訴人指稱轉按銀行提供的 2,100,000 元按揭貸款剩餘部分已被用作購買乙物業和丙物業，所以要求用 2,100,000 元來計算扣除利息。
 - (2) 副局長並沒有解答他有關評稅不相符的問題。

有關法例條文

5. 《稅務條例》第 5 條規定：

「(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-

(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。」

6. 第 5B(2)條規定：

「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的命令或為擁有人的利益而付出的金錢或金錢等值。」

7. 第 42(1)條規定：

「(1) 為本部的施行，一名個人在任何課稅年度的入息總額須是以下款額的總和-

(a) (i)

(ii) 一筆相等於按照第 5(1A)及 5B 條而確定的應評稅淨值的款額：

.....

(b) 該名個人在該課稅年度的應評稅入息實額；及

(c)

(d)

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第 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。」

8. 第 64(2)條規定：

「局長在接獲根據第(1)款發出的有效反對通知書後，須考慮該通知書，並可在合理時間內確認、減少、增加或取消受到反對的評稅額……」

9. 第 64(3)條規定：

「任何被評稅的人如對就其作出的評稅提出有效反對，而局長就該人可被評稅的款額與該人達成協議，則該項評稅須作必要的調整。」

10. 第 66(1)條規定：

「任何人(下稱上訴人)如已對任何評稅作出有效的反對，但局長在考慮該項反對時沒有與該人達成協議，則該人可……親自或由其獲授權代表向委員會發出上訴通知；該通知除非是以書面向委員會書記發出，並附有局長的決定書副本連同決定理由與事實陳述書副本及一份上訴理由陳述書，否則不獲受理。」

11. 第 66(3)條規定：

「除非獲得委員會的同意並遵照委員會所決定的條款進行，否則上訴人不得在其上訴的聆訊中，倚賴其按照第(1)款發出的上訴理由陳述書所載理由以外的任何其他理由。」

12. 第 68(4)條規定：

「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。」

13. 第 68(8)條規定：

(a) 委員會在聆訊上訴後，須確認、減少、增加或取消上訴所針對的評稅額，亦可將該個案連同委員會對該個案的意見發回局長處理。

(b) 任何個案如被委員會如此發回，則局長須對有關的評稅額作出更改，而更改須符合委員會的意見所要求，以及按照委員會為使其意見生效而在局長隨時請求下就所需更改而作出的指示(如有的話)。」

14. 第 70 條就有關納稅人與局長雙方取得協議的情況規定：

「凡……已根據第 64(3) 條就……應評稅淨值額取得協議……則為本條例的所有目的，就上述……應評稅淨值額而……議定……的評稅，須是最終及決定性的評稅：

但本部不得阻止任何評稅主任就任何課稅年度而作出評稅或補加評稅，但該項評稅或補加評稅須不涉及將任何已就該課稅年度而在受到反對或上訴後裁定的事宜再予討論。」

個案的實況

15. (1) 物業稅須按物業的應評稅淨值以標準稅率計算²。
- (2) 首先要按照第 5B 條確定該物業的應評稅值³。物業的應評稅值須是就該物業的使用權而付出的代價，而該代價是指在有關年度內付給業主而付出的金錢或金錢等值⁴。代價通常是指租金。租金可以包括裝修、管理費、差餉等。確定應評稅值時，《稅務條例》並不容許任何扣減或折扣。
- (3) 然後將應評稅值減去業主同意及已繳付的差餉⁵，之後再扣減 20%⁶ 作為修葺及支出方面的免稅額，以計算出應評稅淨值。前述的 20% 免稅額是硬性規定，即使業主事實上沒有任何支出，或業主實際支出超過 20%，也一律可獲扣減 20%。除此⁷之外，《稅務條例》並不容許其他扣減或折扣。管理費並不是可以扣減的項目。
- (4) 但凡為產生一筆相等於應評稅淨值的款額的該部分入息總額而借入金錢，則該利息額須於該部分入息總額中扣除⁸。Halkyard 教授任主席的聆訊小組在 D86/99, IRBRD, vol 14, 581, 第 7 段精確簡潔地指出第 42(1) 條但書只容許從單一物業扣減為產生該單位租金而借入金錢的利息額。它並不容許跨物業扣減利息，亦不容許跨入息扣減利息。

² 《稅務條例》第 5(1) 條。

³ 《稅務條例》第 5(1A) 條。

⁴ 《稅務條例》第 5B(2) 條。

⁵ 《稅務條例》第 5(1A)(b)(i) 條。

⁶ 《稅務條例》第 5(1A)(b)(ii) 條。

⁷ 《稅務條例》第 5(1A)(b) 條所指的差餉及扣減 20%。

⁸ 《稅務條例》第 42(1) 條但書。

在本個案而言，丙物業的應評稅淨值是 408 元⁹。408 元是第 42(1) 條但書所容許扣減支付衡平法按揭銀行按揭貸款利息的上限。

16. 上訴理由¹⁰第(1)點共提出 3 點。

- (a) 上訴人沒有提供任何資料顯示他在上訴之前曾經向稅務局提供有關未償還本金正確銀碼的資料。副局長採用財務公司 1999 年 4 月 20 日的更改利率通知書中所列出在 1999 年 6 月 30 日所欠本金¹¹作為未償還本金銀碼。

上訴人連同上訴通知書提交有關正確銀碼的數目¹²。陳慧儀女士在聆訊日期之前已經書面通知上訴人稅務局對 1,878,487.95 元這數目並無爭議，並且計算出利息扣減的正確銀碼。陳慧儀女士這種實事求是的處理方法值得委員會稱讚。

- (b) 在轉按時，未償還本金銀碼是 1,878,487.95 元。上訴人從轉按銀行所借的 2,100,000 元，只有 1,878,487.95 元是與產生從甲物業所得租金有關。有關銀碼並非 2,000,000 元。在計算扣除利息時不能採用 2,000,000 元作根據。
- (c) 上文指出在轉按時，上訴人未償還本金銀碼是 1,878,487.95 元。上訴人從轉按銀行所借的 2,100,000 元，只有 1,878,487.95 元是與產生從甲物業所得租金有關。201,423.40 元的淨餘貸款與甲物業的租金無關。在計算扣除利息時不能採用 2,100,000 元作根據。

委員會不信納上訴人將剩餘貸款用作購買乙物業和丙物業的指稱。轉按日期是 1999 年 6 月 29 日。購入丙物業是 3 年後的事，正式買賣合同日期是 2002 年 7 月 19 日。購入乙物業是轉按後 6 年的事，正式買賣合同日期是 2005 年 8 月 11 日。上訴人並沒有援引證據證明剩餘貸款事實上用作購買乙物業和丙物業用途。委員會認為上訴人信口雌黃。

17. (1) 上訴理由¹³第(2)點并非上訴理由。委員會的法定職能是確認、減少、增加或取消上訴所針對的評稅額¹⁴。雖然委員會可以將個案連同委

⁹ (3,000 元 - 2,490 元) x 80%。

¹⁰ 上文第4段。

¹¹ 1,872,384.06 元

¹² 1,878,487.95 元。

¹³ 上文第4段。

¹⁴ 《稅務條例》第 68(8)(a)條。 Nina T H Wang v Commissioner of Inland Revenue [1993] 1 HKLR 7 第 23 頁 8-23 行。

員會對該個案的意見發回局長處理¹⁵，但目的是要求局長須對有關的評稅額作出須符合委員會的意見所要求的更改，並非用作解答上訴人所提出的問題。副局長有沒有解答上訴人的問題與評稅額是否過多或不正確無關。

- (2) 再者，假如上訴人接受評稅主任在 2007 年 7 月 4 日用書面提出的建議，他不單可以繳交少於法例所規定的稅款，稅務局亦不能反悔。

	<u>應評稅淨值(元)</u>	<u>利息扣減(元)</u>	<u>上訴人應繳稅款(元)</u>
評稅主任最初作出的評稅	120,096 ¹⁶	85,995	214,142 ¹⁷
評稅主任的書面建議	112,190	60,414	216,970
副局長的書面決定	112,190	53,910	218,011
陳慧儀女士向委員會建議的評稅	112,190	54,085	217,983

- (3) 假如上訴人接受評稅主任在 2007 年 7 月 4 日用書面提出的建議，最初作出的評稅須要根據第 64(3)條作必要的調整。第 70 條規定議定的評稅是最終及決定性的。
- (4) 上訴人選擇繼續反對。局長必須處理他的反對。局長在處理反對時的法定職能是確認、減少、增加或取消上訴所針對的評稅額¹⁸。上訴人堅持繼續反對，他必須接受第 64(2)條的可加可減機制。

18. 委員會已經處理上訴通知書所提出的上訴理由。上訴人沒有作任何根據第 66(3)條的申請。上訴人不可倚賴上訴通知書沒有提出的上訴理由¹⁹。

案件處置

¹⁵ 《稅務條例》第 68(8)(b)條。

¹⁶ 評稅主任註明因為上訴人沒有回答詢問，所以不容許任何扣減。

¹⁷ 評稅主任註明接納扣減取決於覆核規限下。

¹⁸ 《稅務條例》第 64(2)條。 Nina T H Wang v Commissioner of Inland Revenue [1993] 1 HKLR 7 第 23 頁 8-23 行。

¹⁹ 《稅務條例》第 66(3)條。終審法院在 2008 年 4 月 28 日在 China Map Limited v Commissioner of Inland Revenue, FACV28/07, 第 9-11 段，作出的決定。

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

19. 委員會同意陳慧儀女士向委員會建議的評稅，將個人入息課稅評稅的應繳稅款從 226,514 元減至 226,486 元²⁰。

²⁰ 上訴人所佔部分從 218,011 元減至 217,983 元。