



信心會計事務所 信心商業顧問有限公司



地址：香港九龍旺角亞皆老街 80-86 昌明大廈二樓 D 室

網頁(Homepage)：http://www.confidence.com.hk

電話：(852) 2789 2303

傳真：(852) 2397 3665

電子郵件(Email)：info@confidence.com.hk

Whatsapp：(852) 5703 9735 微信 ID：ConfidenceCo

第五十二期 2017 年 11 月



Advisor & Consultant



Paul Wong

R.P.N. ; R.M.R.N. ;
R.C.N. (N.S.W.)
A.I.S.S.I.D. (Member)
A.I.W.O. (Member)
D.C.H. (Cumberland)
J. P. (N.S.W.)

Leung Hua Yin, Ganesha-Beatrice

A.C.I.S. A.C.C.A. M.B.A.
UCB, Graduate
香港特許公司秘書及行政資深會員
英國特許公認會計師公會會員
工商管理碩士
美國柏克萊大學高級行政課程畢業生

Claudia Leung

BBA
C.P.A.



聖公會 1.85 億稅案終院勝訴

香港聖公會於1993年與長江實業（01113、現稱長實地產）合作，將旗下大埔聖基道兒童院舊地皮，發展成豪宅項目鹿茵山莊，聖公會從中獲利逾11億元後，被稅局徵收約1.85億元利得稅。雙方就徵稅原則展開連番訴訟，至早前在終審法院「終極決戰」。終院昨頒布裁決，認為稅局一方未有證據證明聖公會早在1990年已有從商意圖，故駁回稅局上訴，維持高院上訴庭裁決，將案件發還稅務上訴委員會。

從商意圖時間成關鍵

資深大律師湯家驊解釋，案中主要爭議點，是聖公會開始有從商意圖的時間，時間因素直接影響應課稅額。以從商意圖的時間計算，當時地皮價值愈低，應課稅額則愈高。資料顯示，涉案地皮在1989年估值1.925億元，至1993年聖公會跟長實簽訂合資協議時，已增值至23億元。

根據案情，稅局及稅務委員會認為，聖公會早在1990年向政府申請改劃地皮時，已有貿易及投資意圖，故應納入徵收稅項原則。惟上訴庭認為，聖公會何時有從商意圖值得商榷，不排除該意圖只在1993年真正簽訂合營協議時才開始。

終院接納上訴庭觀點，認為很難單憑聖公會有關提升地皮價值的活動，就能確切裁定其意圖。終院亦指出，稅務上訴委員會或忽略有關地皮發展空間受限，除以類同方式出售，實在難以升值。終院常任法官霍兆剛提出，聖公會在1993年時仍未拿定主意，還提出兩個方案，可見並非早就形成一個堅定意向。



你的內地房產可全歸子女? NO!



不少港人在內地均有自住、度假、投資或祖傳的房產，而大部分也沒有留意這些房產在他們百年歸老後的傳承問題。在這裏透過一個典型案例，為大家分析一下其潛在的問題。

小明是個香港家庭的獨生子，父母生前在深圳南山區買了一個 150 平方米的單位，現價約值 800 萬元；單位以爸爸名字登記，爸爸數年前去世，媽媽剛離世。小明很少回內地，現在趁房價高，打算把房屋更名後賣掉。

一、適用中國法律

香港人若在內地繼承房產，須由房屋所在地的人民法院專屬辦理，當然以中國法律為準。小明很明白辦理內地房產繼承，須回到內地辦理，於是他準備好有關資料，便回內地向有關部門要求變更登記。

二、要求過戶被拒

小明拿著房產證、父母死亡證明、遺囑執行人證明等文件到內地的房管局要求過戶，但房管局指小明單憑這些文件是無法辦理過戶手續的；房管局職員說他必須提供公證處發出的繼承公證書，否則要遞交法院的判決書才可辦理。小明只好先回香港，再安排時間處理。

小明在網上查找資料，並與朋友商量後，認為自己身為獨子，繼承父母的房產應無什麼爭議，不可能要打官司，於是他到內地一家公證處辦理公證書。

三、要求公證也被拒

當小明向公證處要求辦理公證書時，公證處人員反而要求小明把爸媽的全部親戚帶到公證處，才可辦理公證書；可是親戚眾多，部分在香港，部分在內地，平時也較少聯繫，有些更移民外國了，如何把他們一起帶到公證處呢？言語間，公證處人員還提及有關域外證據要求公證認證的內容。小明又一次失望而回，陷入絕望之中。

此刻，小明可能覺得內地辦理有關手續既麻煩又複雜，甚至覺得有關部門故意為難他。然而，當你看過以下分析後，便知道內地房產登記部門和公證處的要求並非無理。

按照內地法定繼承的規定，案例中的房屋其實不單屬於小明一人，原來至少還有 8 名持份者。

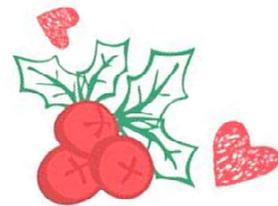


(…… 接下頁)

四、案件分析

分析前，先看看小明一家的狀況簡述：

- 小明爸媽於 1980 年在香港結婚，只有小明一個兒子；
- 房產於 2000 年購入，擁有人為小明爸爸；
- 小明爸爸於 2007 年在香港意外身故，並無留下遺囑；
- 小明媽媽今年因病去世，臨終前只向小明口頭交代她離世後房產歸小明所有；
- 小明爸爸去世時小明爺爺已經過世，當時小明嫲嫲仍然在生，她於小明爸爸去世後數年才離世；
- 小明爸爸共有 2 兄 1 妹，他排第三：
小明大伯目前在生，數年前離婚，有 2 個孩子在港；小明二伯比小明爸爸早離世，二伯娘目前在生，有 3 個孩子，2 個已移民；小明姑姐與姑丈在廣州，很少聯繫，家庭狀況未明。
- 小明媽媽今年去世時，小明的外公和外婆已經過世。



這套深圳房屋，按法律規定，不能由小明一人繼承，除非其他有繼承權的人到公證處或法院明確表示放棄。

房產繼承權計算如下：

- 一、 這套房屋屬小明父母婚姻期間的共同財產，小明爸爸去世，房產一半屬於小明媽媽，一半屬於小明爸爸的遺產。
- 二、 小明爸爸去世時，有 3 名繼承人—小明媽媽、小明、小明嫲嫲。按照中國法律，法定繼承遺產的繼承順序，排在第一順序的人，包括配偶、子女、父母；如沒有特殊情況，這 3 人可平分該半份房產。因此小明媽媽在原有 $1/2$ 房產之外，再得 $1/6$ ，合共 $2/3$ ，小明與小明嫲嫲各得 $1/6$ 。
- 三、 小明嫲嫲過世後，屬於小明嫲嫲的 $1/6$ 本該由小明爸爸的四兄弟妹繼承，每人得 $1/24$ 。
- 四、 小明大伯的 $1/24$ 屬於婚內繼承的財產，屬於夫妻共同財產。在小明大伯離婚後，小明大伯與小明大伯娘各得 $1/48$ 。
- 五、 小明二伯與小明爸爸先於小明嫲嫲過世，根據法律規定，由小明二伯與小明爸爸的晚輩直系血親代為繼承，也就是小明二伯的 $1/24$ 由小明二伯的 3 個子女各自繼承 $1/72$ 。小明爸爸的 $1/24$ 由小明繼承，加上前面的 $1/6$ ，共得 $5/24$ 。
- 六、 小明姑姐與姑丈沒有離婚，因此共同擁有 $1/24$ 。
- 七、 現在小明媽媽過世，小明是其繼承人，因此小明媽媽的財產全部由小明繼承，所以小明最終的財產繼承份額是 $5/24 + 2/3 = 7/8$ 。

這便是一個典型家庭成員繼承內地房產上可能遇到的真實情況，假若你也持有內地房產，現在是時候思考如何處理繼承事宜了。

