

**Case No. D43/13**

**Profits tax** – whether or not the profits obtained from the purchase and sale of the property should be subjected to profits tax – whether the profits were obtained from the sale of the capital asset – whether or not there was an intent to use the said property for long term investment purpose – the intent at the time of purchase of the said property was an objective factual question – burden of proof – sections 2(1), 14(1) and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance ('IRO'). [Decision in Chinese]

Panel: Kenneth Kwok Hing Wai SC (chairman), Diana Cheung and Kenneth S Y Ng.

Date of hearing: 30 September 2011.

Date of decision: 7 March 2014.

The Appellant obtained profits from the sale and purchase of a property. The Assessor considered the said property was trading asset in nature and the profits obtained should be subjected to profits tax. The Appellant claimed that the profits were obtained from the sale of the capital asset. The ground for appeal of the Appellant was that the Appellant's intention to buy the said property was for long term investment at the time of acquisition. This investment was made by the Appellant and her husband as part of an investment program to finance their planned retirement in 2012. Therefore the transaction was a sale of a capital asset.

**Held:**

1. The Board required considering the intent of the Appellant at the time of acquisition of the said property. This was an objective factual question and not the subjective view of the Appellant (D58/09, (2010-11) IRBRD, vol 25, 54 considered).
2. The onus of proving that the assessment appealed against was excessive or incorrect should be on the Appellant. The lack of relevant information from the Appellant was the characteristic of the present appeal case. This would have a negative impact on whether or not the Board would accept the Appellant's assertions.
3. The Assessor kept on cross examining the Appellant on the reason why the Appellant would offer the said property for sale. If the Appellant at the time of the purchase of the said property really had a sincere intent to hold it for the long term, she would not easily offer the said property for sale before the

completion of its purchase. The Appellant evaded questions in the hearing. It was fatal to the appeal. The Board found that the claim of capital asset in nature contradicted to the objective facts. The Board disbelieved the Appellant had the sincere intent to use the said property for rental purpose. The Board also considered that there was no evidence to prove the Appellant and her ex-husband had the financial ability to hold the said property in the long term.

4. Having considered all the evidences in the case and relying on the relevant Ordinance and principles relating to capital asset, the Board held that the Appellant's acquisition of the said property constituted an adventure in the nature of trade.

**Appeal dismissed.**

Case referred to:

D58/09, (2010-11) IRBRD, vol 25, 54

Appellant in person.

Wong Pui Ki, Chan Man On and Ng Lai Ying for the Commissioner of Inland Revenue.

**案件編號 D43/13**

**利得稅** – 買賣物業獲得利潤應否課繳利得稅 – 利潤是否從售賣資本資產所得 – 是否有意圖把該物業用作長期投資的用途 – 購買物業時的意願是一客觀事實問題 – 舉證責任 – 《稅務條例》(第112章)第2(1)、14(1)及68(4) (《稅例》)

委員會：郭慶偉資深大律師(主席)、張嫻珠及伍成業

聆訊日期：2011年9月30日

裁決日期：2014年3月7日

上訴人買賣物業獲得利潤。評稅主任認為該物業屬營業性質資產，所獲得的利潤須課繳利得稅。上訴人聲稱利潤是從售賣資本資產所得。上訴人的上訴理由是在購入該物業時上訴人的意圖是把該物業用作長期投資，上訴人和她丈夫表示該投資為他們計劃於2012年退休時所作的部份投資財務安排，因此售賣該物業的性質是出售資本資產。

**裁決：**

1. 委員會須要考慮上訴人在購買物業時的意願。這是一客觀事實問題，而非上訴人的主觀願望(參考D58/09, (2010-11) IRBRD, vol 25, 54)。
2. 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。有關資料欠奉是上訴人在這上訴個案的特點。這對委員會評定是否信納上訴人的聲稱有負面影響。
3. 評稅主任一再盤問上訴人放盤出售該物業的理由。假如上訴人購買該物業當時的真誠意向是長期擁有該物業，她不會輕易在未成交前放售該物業。上訴人顧左右而言他，這點是上訴致命傷之一。委員會發現資本資產的聲稱與客觀事實不符。委員會不信納上訴人有將該物業出租的真誠意向。委員會亦裁定沒有證據證明上訴人及其前夫有經濟能力長期持有該物業。
4. 經整體考慮本個案所有情況，並引用有關資本資產的條例及原則後，委員會裁斷上訴人在購買該物業的行為構成生意性質的投機活動。

**上訴駁回。**

參考案例：

D58/09, (2010-11) IRBRD, vol 25, 54

上訴人親自出席聆訊。

黃佩琪、陳敏安及吳麗英代表稅務局局長出席聆訊。

## 決定書：

1. 上訴人買賣物業獲得利潤。評稅主任認為該物業屬營業性質資產，所獲得的利潤須課繳利得稅。稅務局副局長以日期為 2011 年 1 月 27 日的決定書，確認日期為 2010 年 1 月 6 日的 2008/09 課稅年度利得稅評稅通知書上所顯示的應評稅利潤 975,253 元及應繳稅款 146,287 元。上訴人聲稱利潤是從售賣資本資產所得。

2. 買賣資料及有關過程如下：

1968 年 7 月 15 日	首位業主 <sup>1</sup> 在土地註冊處登記為該物業業主。樓齡約 40 年的舊樓。
2007 年 10 月 22 日	上訴人簽署臨時買賣合約以 8,680,000 元買入價購買該物業。 該物業建築面積約 1,400 平方呎。上訴人聲稱該物業屬細單位非甲級寫字樓，「空置咗幾耐呀，好似係有啊一段時間咖，係可能係三、四個月呀咁樣囉」。
2007 年 11 月 5 日	上訴人委任經紀甲租該物業 租 – 月租 35,000 元（ <u>月租尺價 25 元</u> ）
2007 年 11 月 16 日	上訴人簽署正式買賣合約購買該物業。
2007 年 12 月 18 日	上訴人委任經紀甲售該物業 售 – <u>10,000,000 元</u>
2007 年 12 月 18 日	銀行向上訴人批出 1,870,000 元 <sup>2</sup> 固定貸款。
2007 年 12 月 21 日	上訴人獲得銀行 5,250,000 元 <sup>3</sup> 按揭貸款。

<sup>1</sup> 4 位作為分權共有人擁有。

<sup>2</sup> 等同樓價的 21.54%。

## (2014-15) VOLUME 29 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

2007年12月21日	上訴人購買該物業的轉讓契日期。
2008年1月2至3日	上訴人委任經紀甲租該物業 租 - <u>月租尺價 28 元</u> 。
2008年1月9日	上訴人委任經紀乙租/售該物業 售 - <u>10,000,000 元</u> 租 - 月租 39,200 元 ( <u>月租尺價 28 元</u> )
2008年1月16日	上訴人委任經紀乙租/售該物業 售 - <u>14,000,000 元</u> 租 - 月租 53,200 元 ( <u>月租尺價 38 元</u> )
2008年1月16至17日	上訴人委任經紀甲租該物業 租 - <u>月租尺價 28 元</u> 。
2008年1月30日	上訴人委任經紀丙售該物業 售 - <u>10,500,000 元</u>
2008年1月30至31日	上訴人委任經紀甲租該物業 租 - <u>月租尺價 26 元</u> 。
2008年2月1日	上訴人清付銀行 1,870,000 元固定貸款 <sup>4</sup> 及 3,688.80 元利息。
2008年2月5至6日	上訴人委任經紀甲租該物業 租 - <u>月租尺價 26 元</u> 。
2008年2月9至20日	上訴人委任經紀甲租該物業 租 - <u>月租尺價 20 餘元</u> 。
2008年2月21日	上訴人委任經紀乙售該物業 售 - <u>10,500,000 元</u>
2008年2月28日	上訴人委任經紀乙售該物業 售 - <u>11,500,000 元</u>
2008年3月4至5日	上訴人委任經紀甲租該物業 租 - <u>月租尺價 10 餘元</u> 。

<sup>3</sup> 等同樓價的 60.48%。

<sup>4</sup> 2007年12月18日的貸款。

2008年3月25至26日	上訴人委任經紀甲租該物業租 – <u>月租尺價 10 餘元</u> 。
2008年3月27日	上訴人委任經紀丙售該物業售 – <u>11,500,000 元</u>
2008年4月1至2日	上訴人委任經紀甲租該物業租 – <u>月租尺價 10 餘元</u> 。
2008年4月25日	上訴人委任經紀丙售該物業售 – <u>11,480,000 元</u>
2008年4月28日	上訴人簽署臨時買賣合約以 10,280,000 元出售該物業。
2008年5月4日後	上訴人在她的 2008/09 課稅年度報稅表報稱沒有薪俸入息或利潤。
2008年5月14日	上訴人簽署正式買賣合約出售該物業。
2008年6月30日	上訴人出售該物業的轉讓契日期。

### 上訴通知書的內容

3. 上訴人在日期為 2011 年 2 月 24 日的上訴通知書提出以下的上訴理由 (原文照錄) :

‘ My intention to buy [該物業] was for long term investment at the time of acquisition. This investment was made by me (hereafter referred to as “Taxpayer”) and my husband [name omitted here] as part of an investment program to finance our planned retirement in 2012. Therefore, the transaction in [該物業] was a sale of a capital asset.’

### 有關資本資產的條例及原則

4. 第 2(1)條規定 :

- (1) 「“業務”(business) 包括農業經營、家禽飼養及豬隻飼養、任何法團將任何處所或其部分出租或分租給任何人，及任何其他人將其根據租契或租賃(但不包括政府租契或政府租約)而持有的任何處所或其部分分租；」

(2) 「“行業”、“生意”(trade) 包括每一行業及製造業，亦包括屬生意性質的所有投機活動及項目」。

5. 第 14(1)條是徵收利得稅的條文：

「除本條例另有規定外，凡任何人在香港經營任何行業、專業或業務，而從該行業、專業或業務獲得按照本部被確定的其在有關年度於香港產生或得自香港的應評稅利潤(售賣資本資產所得的利潤除外)，則須向該人就其上述利潤而按標準稅率徵收其在每個課稅年度的利得稅。」

6. 第 68(4)條規定舉證責任由上訴人承擔：

「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。」

7. 委員會須要考慮上訴人在購買物業時的意願。這是一客觀事實問題，而非上訴人的主觀願望。有關原則已在 D58/09, (2010-11) IRBRD, vol 25, 54 第 34 段至第 46 段撮述，委員會不打算在此重複。

### 購買該物業的客觀意願

8. 上訴人在她的 2008/09 課稅年度報稅表報稱沒有薪俸入息或利潤。她從沒有聲稱她打算自用該物業。

9. 她承認知道該物業已經「空置咗...好似係有啊一段時間咖」。但她沒有說明她認為空置的原因。亦沒有說明空置對租金回報率的負面影響。最重要的是她沒有說明她認為或期望多少租金。亦沒有提供有關該物業的必要費用，包括維修、差餉及物業稅。

10. 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。有關資料欠奉是上訴人在這上訴個案的特點。這對委員會評定是否信納上訴人的聲稱有負面影響。

11. 上訴人：

(1) 在 2007 年 10 月 22 日簽署臨時買賣合約購買該物業。

(2) 在 2007 年 11 月 16 日簽署正式買賣合約購買該物業。

(3) 在 2007 年 12 月 18 日，當時購買該物業尚未成交，上訴人已經委任經紀甲售該物業。

(2014-15) VOLUME 29 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

(4) 2007年12月21日，上訴人購買該物業的轉讓契日期，購買該物業正式成交。

12. 評稅主任一再盤問上訴人在2007年12月18日放盤出售該物業的理由。假如上訴人購買該物業當時的真誠意向是長期擁有該物業，她不會輕易在未成交前放售該物業。上訴人顧左右而言他。這點是上訴致命傷之一。

13. 再者，由2007年12月18日開始，上訴人共委任3間經紀公司出售該物業，「炒味」甚囂塵上。資本資產的聲稱與容觀事實不符。

2007年12月18日	上訴人委任經紀甲售該物業 <u>售 - 10,000,000 元</u>
2007年12月21日	上訴人購買該物業的轉讓契日期。
2008年1月9日	上訴人委任經紀乙租/售該物業 <u>售 - 10,000,000 元</u>
2008年1月16日	上訴人委任經紀乙租/售該物業 <u>售 - 14,000,000 元</u>
2008年1月30日	上訴人委任經紀丙售該物業 <u>售 - 10,500,000 元</u>
2008年2月21日	上訴人委任經紀乙售該物業 <u>售 - 10,500,000 元</u>
2008年2月28日	上訴人委任經紀乙售該物業 <u>售 - 11,500,000 元</u>
2008年3月27日	上訴人委任經紀丙售該物業 <u>售 - 11,500,000 元</u>
2008年4月25日	上訴人委任經紀丙售該物業 <u>售 - 11,480,000 元</u>
2008年4月28日	上訴人簽署臨時買賣合約以 10,280,000 元 出售該物業。

14. 上訴人經3間經紀公司的租售叫價雜亂無章。委員會不信納上訴人有將該物業出租的真誠意向。



## (2014-15) VOLUME 29 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

2007年10月22日	上訴人簽署臨時買賣合約以8,680,000元買入價購買該物業。
2007年11月5日	上訴人委任經紀甲租該物業 <u>租 - 月租 35,000 元 (月租尺價 25 元)</u>
2007年11月16日	上訴人簽署正式買賣合約購買該物業。
2007年12月21日	上訴人購買該物業的轉讓契日期。
2008年1月2至3日	上訴人委任經紀甲租該物業 <u>租 - 月租尺價 28 元。</u>
2008年1月9日	上訴人委任經紀乙租/售該物業 <u>租 - 月租 39,200 元 (月租尺價 28 元)</u>
2008年1月16日	上訴人委任經紀乙租/售該物業 <u>租 - 月租 53,200 元 (月租尺價 38 元)</u>
2008年1月16至17日	上訴人委任經紀甲租該物業 <u>租 - 月租尺價 28 元。</u>
2008年1月30至31日	上訴人委任經紀甲租該物業 <u>租 - 月租尺價 26 元。</u>
2008年2月5至6日	上訴人委任經紀甲租該物業 <u>租 - 月租尺價 26 元。</u>
2008年2月9至20日	上訴人委任經紀甲租該物業 <u>租 - 月租尺價 20 餘元。</u>
2008年3月4至5日	上訴人委任經紀甲租該物業 <u>租 - 月租尺價 10 餘元。</u>
2008年3月25至26日	上訴人委任經紀甲租該物業 <u>租 - 月租尺價 10 餘元。</u>
2008年4月1至2日	上訴人委任經紀甲租該物業 <u>租 - 月租尺價 10 餘元。</u>
2008年4月28日	上訴人簽署臨時買賣合約以10,280,000元出售該物業。

15. 該物業的購買價為 8,680,000 元。其中 5,250,000 元的來源是銀行按揭貸款。另外 1,870,000 元的來源是銀行固定貸款。換句話說，7,120,000 元（82.03%）的來源是銀行貸款。上訴人報稱沒有薪俸入息或利潤。上訴人承認沒有資料顯示她或前夫的資產淨值。委員會裁定沒有證據證明上訴人及其前夫有經濟能力長期持有該物業。

### 事實的裁斷

16. 經整體考慮本個案所有情況，並引用有關資本資產的條例及原則後，委員會裁斷上訴人在購買該物業的行為構成生意性質的投機活動。

### 個案的處理

17. 委員會駁回上訴，並確認上訴所針對的評稅額。