

Case No. D45/08

Profits tax – intention to purchase the property – whether or not the appellant could successfully prove that his intention to purchase the property was for self-use or for his parents’ residence – genuinely held, realistic and realizable intention. [Decision in Chinese]

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Andrea Fong and Edward Shen.

Date of hearing: 13 June 2008.

Date of decision: 29 December 2008.

The appellant claimed that his intention to purchase the property was for self-use and for his parents’ residence. However, later he discovered that he could not satisfy the criteria to apply for investment immigration to Hong Kong and he could not successfully commence his business in Hong Kong. In addition, his wife’s tourist visa application was rejected. Therefore, the appellant offered the property for sale after purchase and the property was sold two months after the purchase of the property. The appellant objected to the profits tax assessment on the profits from the sale of the property.

Held:

1. In this appeal case, the Board has to determine whether or not the appellant could successfully prove that his intention at the time of acquisition was for self-use or for his parents’ residence. The appellant’s stated intention at the time of acquisition could not be fully accepted. Genuinely held, realistic and realizable intention could be determined after considering all the evidences, including what have been said and done by the relevant people (Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196 and All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750 followed).
2. The Board considered that the appellant could not successfully prove his intention at the time of acquisition was for self-use or for his parents’ residence. Therefore, the profits gained by the appellant from the sale of the property was subjected to profits tax.

Appeal dismissed.

Cases referred to:

(2008-09) VOLUME 23 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196

All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750

Taxpayer represented by his tax representative.

Chan Wai Lin and Tsui Nin Mei for the Commissioner of Inland Revenue.

案件編號 D45/08

利得稅 – 購入物業的意圖 – 是否成功地舉證了他當日購入該物業時抱著購入自住或購入給他的父母居住的意圖 – 真確的、實際的和可以實現的意圖

委員會：何耀華（主席）、房萃儀及沈埃迪

聆訊日期：2008年6月13日

裁決日期：2008年12月29日

上訴人聲稱購買物業用作自用和給父母居住，但他後來發覺不符合條件申請以投資移民來港，在香港又未能成功開展生意及妻子的來港旅遊簽證申請不獲批准，因此於購買物業後立即放賣並於兩個月後出售該物業。上訴人反對稅務局向他從買賣該物業所得利潤作出的利得稅評稅。

裁決：

1. 在此宗上訴，委員會要判斷究竟上訴人是否成功地舉證了他當日購入該物業時抱著購入自住或購入給他的父母居住的意圖。而上訴人自己今天陳述他當日的意圖當然不能盡信，真確的、實際的和可以實現的意圖必須在考慮所有證據（包括有關人等曾經說過的話及曾經做過的事）後，方可作出裁決（參考 Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196 和 All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750）。
2. 委員會認為上訴人未能成功舉證，證明他購買該物業的意圖，是用作自住或給他的父母居住。因此上訴人出售該物業所得收益應繳納利得稅。

上訴駁回。

參考案例：

Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196

All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750

納稅人由其稅務代表出席聆訊。

陳慧蓮及徐年美代表稅務局局長出席聆訊。

決定書：

背景

1(a) 上訴人於2004年3月14日簽訂一份臨時買賣合約，以1,978,000元購買位於A地址的B物業，當時該物業仍未建成。B物業的完成規定事項證明書（或稱滿意紙）於2005年4月15日發出，該物業於同年5月17日轉讓予上訴人。

1(b) 上訴人於2005年5月28日簽訂一份物業臨時買賣合約，以2,590,000元出售B物業，並於同年7月29日將該業轉讓予買家。上訴人從買賣B物業獲得純利567,700元。

2. 評稅主任認為上訴人買賣B物業屬生意性質的投機活動，並向他作出下列2005/06課稅年度利得稅評稅：

應評稅利潤	<u>567,700元</u>
應繳稅款	<u>90,832元</u>

3. 上訴人聲稱購置B物業的意圖是用作自住和給父母居住，但他後來發覺不符合條件申請以投資移民來港，在香港又未能成功開展生意及妻子的來港旅遊簽證申請不獲批准，因此出售該物業。

4. 稅務局副局長在考慮過上訴人的反對理由後於2008年2月29日發出評稅決定書，決定維持上述2005/06課稅年度利得稅評稅。

5. 上訴人反對稅務局副局長的決定，並就此提出上訴。上訴人堅持他購買B物業的意圖是給予父母同住(父母當時及現在都居於C國家)。在B物業入伙後，上訴人試圖將該物業借給他的姨母，但姨母覺得不合用，把該物業還給他，他才賣出該物業。

案情事實

6. 委員會從證供及雙方呈交的文件得悉以下事實。

7. 上訴人持中國護照，在C國家經商，其妻子D女士持C國家護照。

8. 香港入境處於2003年10月推行資本投資者入境計劃，讓資本投資者(即那些把資金帶來香港，但不會在計劃範疇內在港參與經營任何業務的人士)來港居留。計劃一般適用於中國籍而已取得外國永久性居民身分的人士及其他指明身分類別的人士。

(2008-09) VOLUME 23 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

9. D女士的律師於2005年7月12日接到入境事務處的通知，拒絕批准她提交的旅遊簽證申請。

10. 上訴人與母親E女士於2003年9月29日以分權共有人身份簽訂購入位於F地址的G物業。上訴人與母親所佔業權份額比例分別為百分之九十及百分之十。

11. 根據入境事務處的紀錄，上訴人於2001年1月1日至2008年5月13日在香港逗留日子如下：

在香港逗留日子		備註
期間	日數	
<u>2002/03課稅年度</u> 5-6-2002至12-6-2002	<u>8</u>	
<u>2003/04課稅年度</u> 27-9-2003至28-9-2003	2	
29-9-2003至1-10-2003	3	29-9-2003簽訂正式合約購買G物業
31-10-2003至3-11-2003	4	1-11-2003簽訂轉讓契約購入G物業
12-3-2004至15-3-2004	<u>4</u>	14-3-2004簽訂臨時買賣合約購入B物業
	<u>13</u>	
<u>2004/05課稅年度</u>	<u>0</u>	
<u>2005/06課稅年度</u> 16-5-2005至16-5-2005	1	
17-5-2005至18-5-2005	2	17-5-2005簽訂轉讓契約購入B物業
		28-5-2005H女士代表上訴人簽訂臨時買賣合約出售B物業
29-7-2005至30-7-2005	2	29-7-2005簽訂轉讓契約出售B物業
30-7-2005至1-8-2005	<u>2</u>	
	<u>7</u>	
總數：	<u>28</u>	

12. 上訴人的稅務代表L先生在聆訊時代表上訴人作出以下聲稱及解釋：

- (a) 上訴人於2002年到香港尋找商機，其中一項是經營賓館，當時準備購買位於I區的J酒店，後來因合作大股東反對，不成事。
- (b) 2003年，上訴人覺得物業價格便宜，於是買入G物業準備作為他在香港的居所，隨後他又買入B物業準備給他的父母住。因為兩物業都準備自住，所以都是以現金一次過付清。

- (c) 上訴人當時買入物業也有另一目的，就是希望取得投資移民的資格，後來才知道不符合條件。
- (d) 上訴人的太太不能取得香港入境處的簽證，再加上他覺得香港投資成本開始偏高，所以上訴人於2005年決定暫停到香港投資的計劃。
- (e) 於2005年決定暫停到香港的投資計劃後，上訴人把B物業借給他的姨母，姨母已申請水電並準備裝修，但發覺該物業有露台，怕小孩子爬，會有危險，還有她想自己買(她後來買入K物業)，所以上訴人才打算賣掉B物業。保留G物業收租，以備將來他再到香港經商時有一個居所。

有關的法例條文及法律原則

13. (a) 《稅務條例》(第112章)第14(1)條規定：

「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。」

- (b) 《稅務條例》第68(4)條規定：

「證明上訴針對的評稅額過多或不正確的舉證責任，須由上訴人承擔。」

14. 在Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196 一案中，Lord Wilberforce法官於1199頁中指出：

「買賣需要買賣的意圖；一般來說，問題是納稅人購入資產時該意圖是否已經存在。納稅人購入的意圖是轉售圖利抑或作為永久投資？」

以下是所節錄的判詞的英文原文：

'Trading requires an intention to trade; normally the question to be asked is whether this intention existed at the time of the acquisition of the asset. Was it acquired with the intention of disposing it at a profit, or was it acquired as a permanent investment?'

15. Mortimer 法官在All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750一案中裁定(第771頁)：

「納稅人購入資產和持有該資產時的意圖無疑十分重要。假如納稅人的意圖證據充分，而意圖又是真確的、實際的和可以實現的，而且所有情況均顯示納稅人購入該資產時，正在進行投資的話，我便同意納稅人的意圖屬實。但這是關於事實的問題，因此單一測試不能提供答案。特別需要留意的是納稅人所聲稱的意圖不能作準，實際的意圖只可憑整體證據來決定。」

以下是所節錄的判詞的英文原文：

'The intention of the taxpayer, at the time of acquisition, and at the time when he is holding the asset is undoubtedly of very great weight. And if the intention is on the evidence, genuinely held, realistic and realizable, and if all the circumstances show that at the time of the acquisition of the asset, the taxpayer was investing in it, then I agree. But as it is a question of fact, no single test can produce the answer. In particular, the stated intention of the taxpayer cannot be decisive and the actual intention can only be determined upon the whole of the evidence.'

16. 從上述法例條文及案例中我們得到的啟示是：在此宗上訴，我們要判斷究竟上訴人是否成功地舉證了他當日購入B物業時抱著購入自住或購入給他的父母居住的意圖？而上訴人自己今天陳述他當日的意圖當然不能盡信，真確的、實際的和可以實現的意圖必須在考慮所有證據(包括有關人等曾經說過的話及曾經做過的事)後，方可作出裁決。

案情分析

17. 上訴人聲稱於2003年時他認為物業價格便宜，購入G物業準備作為在香港的居所，隨後再購入B物業準備給父母居住。但購買其後，基於不同原因，上訴人取消在香港居住的計劃而出售B物業。客觀的事實是上訴人和他的太太及上訴人的父母一直居住於C國家及在C國家經商。在決定購買上述兩項物業前，上訴人憑什麼理由相信他和他的家人必可獲得批准到香港定居呢？

18. 上訴人聲稱在香港開展生意不成功，故此打消在香港居住的意圖而出售B物業。客觀的事實是上訴人在上訴文件中提及的經商項目只有2002年時準備購入I區J酒店。在聆訊時，L先生回應有關上訴人在香港研究過什麼生意這問題，只重覆了J酒店這項目。再者，上訴人於2002/03至2005/06課稅年度內，在香港逗留的日子只有28天，而在2004/05課稅年度沒有一天到訪香港。再者，除了在2002/03課稅年度在香港逗留了8天，可能是為了沒有成事的J酒店項目外，上訴人來港日子主要是購入G物業及B物業和出售B物業，沒有證據顯示上訴人在港逗留的日子有經營或積極探討任何其他生意，我們因此不信納上訴人打算在香港發展生意的聲稱。

(2008-09) VOLUME 23 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

19. 除了在香港開展生意不成功，上訴人同時指因不符合條件申請投資移民，故此出售B物業。入境事務處於2003年10月1日宣佈「資本投資者入境計劃」的申請詳情時已指明該項新政策不適用於內地居民，除非該內地居民已以合法途徑獲取外國永久居民身份。一家人移民是重要的決定，上訴人不但沒有留意入境事務處在宣佈時已指明的申請條件，而且於2004年3月14日簽訂臨時買賣合約購入B物業前，有充足時間也沒有查證清楚入境計劃的規則。故此，我們不信納上訴人購買B物業的目的是希望取得投資移民資格這個聲稱。

20. 上訴人稱出售B物業是由於家人不能來香港居住，跟購入時間長短沒有關係。客觀的事實是由始至終上訴人及其家人是否可來香港定居都是一個很大的問號，而上訴人持有B物業的時間很短暫(物業的滿意紙於2005年4月15日發出，物業並於2005年5月17日轉讓及交付給上訴人，上訴人於11日後，即2005年5月28日，已簽訂臨時買賣合約將樓宇出售)，上訴人和家人從未入住該物業，亦沒有任何具體計劃遷入該物業居住。

21. 上訴人聲稱在B物業入伙後便把該物業借給他的姨母M女士使用，但M女士其後發現B物業不合用，上訴人才出售該物業。首先，當上訴人購買B物業時，並未有把該物業借給M女士居住的意圖，故此對本案沒有直接關係。再者，上訴人於2005年5月17日收樓，在11日內已將樓宇出售。所謂將樓宇借給M女士居住的聲稱，很難令人相信。

總結及裁決

22. 總結上述分析，我們認為上訴人未能成功舉證，證明他購買B物業的意圖，是用作自住或給他的父母居住。因此上訴人出售該物業所得收益應繳納利得稅。

23. 我們因此駁回上訴並維持原有的評稅。