

**Case No. D7/21**

**Profits tax** – whether the profit from the sale of the property was capital in nature – whether the intention to sell the asset was for profit or for long term investment – whether the asset was an investment item [Decision in Chinese]

Panel: Elaine Liu Yuk Ling (chairman), Lee Hong Yee, Connie and Yeung Chung Chiu.

Date of hearing: 24 November 2020.

Date of decision: 20 August 2021.

The Appellant appealed against the Profits Tax and Additional Tax Assessment for the year of assessment. In the year of assessment, the appellant sold 13 properties and there were only 5 properties ('the said properties') related to the present appeal. The Appellant claimed that the said properties were used for rental purposes, therefore the profits was capital in nature. The Commissioner rejected the claim of the Appellant and also found that the Appellant has failed to report some rental income received from the said properties. The Commissioner therefore imposed profits tax and additional tax on the said properties.

**Held:**

1. In determining whether the taxpayer was trading at the time of acquisition of asset so that the profits received would have to pay profits tax, it was required to consider whether the intention at the time of acquisition of the asset was to dispose at a profit or as permanent investment. If it was permanent investment, no matter the taxpayer sold at profits or at a loss, it does not involve the operation of trading. However if the intention was to obtain profits from resale, it was trading and would have to pay tax for the profits obtained. One asset could not be trading stock and permanent investment. It also could not have indeterminate status which was neither trading stock nor permanent asset. (Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue 53 TC 461 followed)
2. Whether or not an asset was an investment item is a question of fact. It did not have any single test to find the answer. The claimed intention of the taxpayer was one of the considerations but was not decisive. The intention to trade could not be subjectively determined. It must rely on the whole evidence and circumstances to determine. Single and one odd transaction could be business nature investment activities. It depended on all the facts and circumstances of the case and the interaction between various factors present. (All Best Wishes Limited v CIR [1992] 3 HKTC 750; Lee Yee

(2021-22) VOLUME 36 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS  
(PUBLISHED IN NOVEMBER 2022)

Shing v CIR [2008] 3 HKLRD 51; Marson (HM Inspector of Taxes v Morton and Others 59 TC 381; Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue 53 TC 461 and Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue 53 TC 461 followed)

3. The Board rejected the claim of the Appellant that the purchase and the sale of the said properties were upon the request of the property agent to increase the sales and purchase transactions. Before the Appellant sold other properties, the Appellant already had the intention to sell all or part of the said properties for profits. The Appellant failed to prove that the profits tax from the sale of the said properties was inappropriate or excessive.

**Appeal dismissed.**

Cases referred to:

Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue 53 TC 461  
All Best Wishes Limited v Commissioners of Inland Revenue [1992] 3 HKTC 750  
Lee Yee Shing v Commissioners of Inland Revenue [2008] 3 HKLRD 51  
Marson (HM Inspector of Taxes v Morton and Others 59 TC 381

Appellant in person.

Lo Hok Leung, Dickson, Fung Chi Keung and Ho Lut Him, for the Commissioner of Inland Revenue.

案件编号 D7/21

**利得税** – 物业买卖其利润是否资本性质-意图是转售资产图利、抑或是作为永久投资-资产是否属于投资项目

委员会：廖玉玲（主席）、李匡怡及杨宗潮

聆讯日期：2020年11月24日

裁决日期：2021年8月20日

上诉人于课税年度利得税评税及个人入息课税补加评税的决定提出上诉。在课税年度，上诉人曾作出约13个物业买卖，与本上诉相关的是其中五项物业（「该物业」）。上诉人表示该五项物业均用作出租用途，其利润是资本性质。评税主任不接纳上诉人以上的声称并发现上诉人漏报部分源自该物业的租金收入，评税主任遂向上诉人作出课税年度利得税评税及个人入息税补加评税。

**裁决：**

1. 在决定纳税人买卖资产时是否在经营一项生意，因而其所得到的利润需缴纳所得税时，需考虑的是他购买有关资产时的意图是转售资产图利、抑或是作为永久投资。如属于永久投资，不论纳税人在出售投资项目是获利或亏损，也不涉及生意的运作。但如意图是转售图利，属于经营一项生意，而需就所得利润缴纳所得税。一项资产不可能同时是营业资产及资本资产，亦不可能具有不确定的状态，即同时是非营业资产亦非资本资产（参考 Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue 53 TC 461）。
2. 一项资产是否属于投资项目，是一个事实的问题，并没有单一的测试可提供答案。纳税人声称的意图是其中的一个考虑因素，但并非决定性。经营生意的意图也不是主观性的判断，而是必须依赖整体的证据和情况来作出判断。单一、一次性的交易也可构成生意性质的投机活动，需取决于个案的所有事实及情况，以及不同因素之间的相互影响（参考 All Best Wishes Limited v CIR [1992] 3 HKTC 750，Lee Yee Shing v CIR [2008] 3 HKLRD 51，Marson (HM Inspector of Taxes v Morton and Others 59 TC 381，Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue 53 TC 461）。

(2021-22) VOLUME 36 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS  
(PUBLISHED IN NOVEMBER 2022)

3. 委员会不接纳上诉人声称购买和出售该物业只是应地产代理的要求，增加买卖交易。上诉人在购买其他物业以前，已经有出售该物业或其部分以图利的意图。上诉人未能证明就出售物业所评定的应缴利得税不当或过高。

**上诉驳回。**

参考案例：

Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue 53 TC 461  
All Best Wishes Limited v Commissioners of Inland Revenue [1992] 3 HKTC 750  
Lee Yee Shing v Commissioners of Inland Revenue [2008] 3 HKLRD 51  
Marson (HM Inspector of Taxes v Morton and Others 59 TC 381

上诉人亲自出席聆讯。

卢学良、冯志强及何律谦先生代表税务局局长出席聆讯。

**决定书：**

1. 上诉人对税务局副局长于2020年6月3日就上诉人2013/14及2014/15课税年度利得税评税及个人入息课税补加评税的决定（以下简称「决定书」）提出上诉。

2. 在2009年至2015年期间，上诉人曾作出约13个物业买卖，其中3个物业与儿子A先生联名拥有。与本上诉相关的是其中五项物业（「该五项物业」），该五项物业均由上诉人单独持有，详情如下：

(1) 涉及2013/2014课税年度的物业为（「第一组物业」）：

- (a) L地区B地址（「B物业」），于2010年以港币1,680,000元购入，于2013年以港币2,450,000元售出；及
- (b) D地区C地址（「C物业」），于2011年以港币1,530,000元购入，于2013年以港币1,910,000元售出。

(2) 涉及2014/2015课税年度的物业为（「第二组物业」）：

- (a) D地区E地址（「E物业」），于2012年以港币1,478,000元购入，于2014年以港币2,418,000元售出；

(2021-22) VOLUME 36 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS  
(PUBLISHED IN NOVEMBER 2022)

- (b) D地区F地址(「F物业」),于2013年以港币1,538,000元购入,于2014年以港币1,938,000元售出;及
- (c) D地区G地址(「G物业」),于2012年以港币1,688,000元购入,于2015年以港2,263,000元售出。
3. 上诉人向评税主任表示该五项物业均用作出租用途,其利润是资本性质。她表示出售物业的理由如下:
- (1) B物业:理由是为了转购D地区楼,楼价较便宜;
- (2) C物业:理由是换楼;
- (3) E物业、F物业和G物业:理由是大厦太旧,准备维修,估计费用很高,因楼下店铺大部分是食肆,多油,转购H物业。
4. 评税主任不接纳上诉人以上的声称。在评税主任调查期间,发现上诉人漏报部分源自B物业、C物业和F物业的租金收入,评税主任遂向上诉人作出2013/14及2014/15课税年度利得税评税及个人入息税补加评税。
5. 上诉人向答辩人提出反对,但其反对不获答辩人接纳,详情见决定书所载的内容。
6. 上诉人提出本上诉,要求减少2013/14年度港币77,699元的应缴税款,及取消2014/15年度港币204,544元的应缴税款。

### 相关法例和法律原则

7. 根据《税务条例》第68(4)条规定,上诉人有举证的责任证明本上诉所涉及的评税额过多或不正确的。
8. 《税务条例》第14(1)条对于利得税的征收有如下的规定:
- 「除本条例另有规定外,凡任何人在香港经营任何行业、专业或业务,而从该行业、专业或业务获得按照本部被确定的其在有关年度于香港产生或得自香港的应评税利润(售卖资本资产所得的利润除外),则须向该人就其上述利润而按标准税率征收其在每个课税年度的利得税。」
9. 《税务条例》第2(1)条对「行业」一词的释义为「包括每一行业及制造业,亦包括属生意性质的所有投机活动及项目」。

10. 在决定纳税人买卖资产时是否在经营一项生意，因而其所得到的利润需缴纳所得税时，需考虑的是他购买有关资产时的意图是转售资产图利、抑或是作为永久投资。如属于永久投资，不论纳税人在出售投资项目是获利或亏损，也不涉及生意的运作。但如意图是转售图利，属于经营一项生意，而需就所得利润缴纳所得税。一项资产不可能同时是营业资产及资本资产，亦不可能具有不确定的状态，即同时是非营业资产亦非资本资产。( Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue 53 TC 461 )

11. 一项资产是否属于投资项目，是一个事实的问题，并没有单一的测试可提供答案。纳税人声称的意图是其中的一个考虑因素，但并非决定性。经营生意的意图也不是主观性的判断，而是必须依赖整体的证据和情况来作出判断。单一、一次性的交易也可构成生意性质的投机活动，需取决于个案的所有事实及情况，以及不同因素之间的相互影响。( All Best Wishes Limited v CIR [1992] 3 HKTC 750 , Lee Yee Shing v CIR [2008] 3 HKLRD 51 , Marson (HM Inspector of Taxes v Morton and Others 59 TC 381 , Lionel Simmons , 如上 )

### 上诉人的案情及陈词

12. 上诉人于其上诉通知书内陈述了她的一些背景，也表示愿意就出售第一组物业所得的利润缴税，但她认为应缴税款应该减少。上诉人将出售第二组物业所得款项用于购买H物业，她认为有关出售第二组物业的评税应该取消。

13. 上诉人曾声称她购买第一组物业作出租用途。其后，她因为换楼而出售第一组物业，并指出因为D地区的物业较便宜，故转购D地区的物业。

14. 上诉人最初声称她购买第二组物业作出租用途。后来她觉得第二组物业太旧，维修费用估计会很高，而且物业楼下大部份是食肆，有很多油，所以她决定出售第二组物业。上诉人其后又声称她出售第二组物业的原因是她需要把售楼所得的款项，用于购买H物业，供她儿子A先生结婚后居住。

15. 上诉人声称A先生和女友于2014年准备结婚，但他们不想住在D地区，因为往返办公室的路程较远。当时适逢J地区H物业开卖，上诉人和A先生决定入票抽签。其后上诉人被抽中，并选择买了H物业。如果上诉人当时决定即时供楼，物业的售价可减港币5万多元。但她要出售第二组物业才有足够款项购买H物业，所以她选择收楼后才开始供楼。她在2014年6月抽中可以购买H物业并在2015年5月收楼。H物业每月按揭供款港币17,425元，另需支付管理费差饷地租等费用。

16. 上诉人声称A先生和其女友当时已打算结婚，但未到注册、订酒席、订婚纱的阶段。A先生当时已经30岁了，准备结婚是十分正常的事。而且买楼需要抽签，不是要买就买到的，需在结婚前预先准备。到了收楼时，A先生与其女友已分手了，她唯有把H物业租出，每月收取港币一万四千多元的租金。

(2021-22) VOLUME 36 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS  
(PUBLISHED IN NOVEMBER 2022)

17. 上诉人又声称当时买卖物业是因为地产代理经常向她作出买卖物业的要求，好让地产代理增加交易额。

18. 上诉人声称她不懂得要将买卖物业的资料保存，有些资料已经掉弃了。而她持有的资料都已经交给税务局。

### 答辩人的陈词

19. 答辩人基于以下的理由，认为上诉人当日购买第二组物业是用作转售的意图。

20. 上诉人自2009年开始，曾进行多次的短期物业买卖，这是强烈的生意征象，显示她的一系列物业买卖活动，包括第一组物业、第二组物业及另外八个物业在内，均属生意性质的投机活动。

21. 上诉人愿意就她出售第一组物业所得的利润缴税。她同期出售的另外八个物业所得的利润亦已经评税，上诉人对此没有提出反对。上诉人亦没有提出证据，清楚分辨她购买第二组物业的意图，与她购买第一组物业及另外八个物业时的意图截然不同，以致出售前者所得的利润无须课税，而出售后者所得的利润则须课税。

22. 上诉人声称她买入第二组物业并出售第一组物业是转换投资物业。根据现有资料，有关物业的租金及按揭供款详情如下：

	第一组物业			第二组物业	
	B物业	C物业	E物业	F物业	G物业
月租	7,000元 x 12; 7,300元 x 12; 7,800元 x 10;	6,200元 x 17; 7,000元 x 5	6,300元	6,600元	6,500元
出租期间	01-11-2010 – 11-09-2013	08-10-2011 – 02-2013 (6,200元) 16-03-2013 – 15-08-2013 (7,000元)	25-02-2014 – 03-03-2015	09-11-2013 – 09-07-2014	18-05-2014 – 28-02-2015
第一期按揭供款额	5,323元(其后每期约4,400元)	3,391元	7,655元	7,966元	5,095元

23. 从上述的资料可见，第一组物业的租金收入足以抵销按揭供款支出，反观第二组物业的租金收入则少于供款支出，而且上诉人在取得第二物业的业权后，亦非即时成功出租。就此，上诉人如果打算长期持有物业以赚取稳定的租金收入，她应不会选择出售第一组物业，而转换至回报较差的第二组物业。

24. 上诉人于不同时间声称因为不同的原因引致她打算出售第二组物业。上诉人最初声称她觉得第二组物业太旧，维修费用估计会很高，而且物业楼下大部份是食肆多油，所以决定出售第二组物业。当时，她并没有提及是为了购买物业供A先

(2021-22) VOLUME 36 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS  
(PUBLISHED IN NOVEMBER 2022)

生结婚后居住而出售第二组物业。其后，上诉人声称她出售第二组物业的原因是为了购买H物业，供A先生结婚后居住。答辩人认为上诉人在不同的时间，就她出售第二组物业提出了不同的原因，这令人怀疑她提出的各种原因是否可信。

25. 另外，上诉人声称出售第二组物业的第一个原因，即「物业太旧，维修费用估计会很高，而且物业楼下大部份食肆多油」，这些都是她购买第二组物业前已经存在的事实。并在这情况下，她仍决定购买第二组物业，显示她购买时已经接受了上述的种种问题。上诉人声称这个是出售第二组物业的原因的说法，并不可信。

26. 上诉人其后就她出售第二组物业提出了另一个理由，就是为了获取资金购入H物业供A先生婚后居住。首先，K公司的资料显示上诉人已分别于2014年3月31日及2014年4月1日委托它放售第二组物业中的F物业及G物业，并曾在2014年5月7日提高G物业要求的售价。而H物业则于2014年5月抽签发售，上诉人亦是在2014年6月7日才签订临时合约购买H物业。换句话说，上诉人早在她未确定被选中可以购买H物业前，已经放售第二组物业中的部分物业及曾提高要求的售价。因此，上诉人声称她因为需要筹集资金购买H物业才决定出售第二组物业，亦不可信。

27. 另外，上诉人声称H物业是供A先生婚后居住。不过，H物业一直未有用作A先生的居所，上诉人亦把H物业租出。就此，她因要购买H物业而出售第二组物业的说法，亦不可信。不论如何，上诉人在出售第二组物业后购入H物业，与第二组物业是否属她的资本资产，并无必然关系。

28. 此外，答辩人指出上诉人经常进行同类买卖交易。她持有第二组物业的时间并不长，三个物业由签署转让契取得物业的业权至出售物业均不超过16个月。她并没有以加工或维修来增加资产的转售价值。上诉人购入第二组物业并非作为自用。这些都符合营业表征(badges of trade)，显示上诉人当日购买第二组物业，是为了转售图利。

29. 至于有关装修开支的申索，上诉人除了提供了一份有关G物业工程金额为港币3,120元的发票外，就再没有提供其它文件证明她招致的开支的实际数额。因此，上诉人未有满足其举证责任，证明其利得税的评税额过高。

## 委员会的决定

30. 本委员会考虑了本上诉相关的所有事实和情况，同意答辩人以上的陈述。

31. 本委员会也不接纳上诉人声称购买和出售第二组物业只是应地产代理的要求，增加买卖交易。



(2021-22) VOLUME 36 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS  
(PUBLISHED IN NOVEMBER 2022)

32. 上诉人在购买H物业以前，已经透过地产代理放售大部份第二组物业，也曾调整放售的价格，可见上诉人在考虑购买H物业前，已经有出售第二组物业或其部分以图利的意图。

33. 上诉人亦未能证明就出售第一组物业和第二组物业所评定的应缴利得税不当或过高。

34. 综合以上所述，本委员会决定驳回上诉，维持税务局的决定。