

Case No. D7/23

Profits tax – whether the claim or statement was supported or proved by contemporary document and whether it was in accordance with the undisputed objective circumstances – burden of proof to prove the appeal concerned tax assessment amount was excessive or incorrect – commission was not derived from the taxable profits from the sale of the share of the company – failed to provide document to prove the expenses incurred [Decision in Chinese]

Panel: Anson Wong, SC (chairman), Mok Yuet Ngo and Ken To.

Date of hearing: 1 June 2023.

Date of decision: 14 July 2023.

Company B was a private limited company registered in Hong Kong. Company B signed a preliminary sales and purchase agreement to purchase a property. Before the completion of the property transaction, the Appellant purchased all the shares of the Company B and became the sole shareholder and director of the Company B. Thereafter, the Appellant entered into preliminary sales and purchase agreement to sell and transfer to the purchaser all the shares of Company B and all the rights of the loans lent to Company B by the Appellant.

The Assessor considered the Appellant's sale of the shares of Company B was investment activities in business nature. The profit received should be charged of profits tax. The Appellant opposed the tax assessment. After considering the Appellant's opposition, the Deputy Commissioner reduced the taxable profits to \$564,295. The Appellant disputed that:- (1) whether or not the profits received by the Appellant from the sale of the Company B's shares should be subjected to profits tax; and (2) whether or not the Appellant could receive further deduction from the expenses in the calculation of the profits received from the sale of the shares of Company B.

Held:

1. In deciding whether or not to accept the claim or statement made by the representative of the Appellant, the Board would have to consider whether or not the said claim or statement were supported or proved by the contemporary document and whether or not it was in accordance with the undisputed objective circumstances at that time. The Board considered the Appellant failed to discharge her burden of proof to prove that the Commissioner's tax assessment was wrong. On the contrary, after the Board has considered all the objective circumstances and all the undisputed contemporarily documents, a comparatively more reasonable

(2023-24) VOLUME 38 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

inference was that the intention of the Appellant to purchase the property through the purchase of the shares of Company B was a business nature transaction.

2. The Board pointed out to the Appellant that the Appellant should provide actual and valid receipt and document to prove the concerned expenses, so as to satisfy to discharge his burden of proof to prove the concerned taxable amount in appeal was excessive or incorrect. Since the Commissioner agreed that the Appellant could deduct the legal expenses and the agent commission paid in the sale of the shares, the Board would only need to deal with the other disputed costs and expenses.
3. The Board considered that the other commission was not caused by the taxable profits from the sale of Company B's share. According to section 16(1) and 17(1) of the Inland Revenue Ordinance, it could not be deducted. For the repair expenses for the exterior wall of the building, the Appellant has not provided any document to prove that she had paid the concerned exterior wall of the building repair expenses. The Board did not accept the claim of the decoration expenses of the property. The Appellant had not provided any document to prove that she had actually incurred those expenses. Therefore the Board considered the Appellant could not prove that she had actually incurred the claimed decoration expenses. In relation to the interest expenses, save as bare assertion, the Appellant has not provided any document to prove that she had actually incurred the concerned interest expenses, and the concerned interest expenses was incurred as a result of taxable profits from the sale of the share of Company B. Since the burden of proof was on the Appellant, the Board considered that the Appellant had provided insufficient evidence to prove that she had incurred those interest expenses. Because of the above mentioned reasons, the Board considered the Appellant has not discharge her burden of proof to prove that the disputed cost and expenses could be deducted from the profits from the sale of the share of Company B.

Appeal dismissed.

Cases referred to:

Simmons (As Liquidator of Lionel Simmons Properties Ltd.) v Inland Revenue Commissioners [1980] 1 WLR 1196
Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433
All Best Wishes Ltd. v Commissioner of Inland Revenue [1992] 3 HKTC 750
Lee Yee Shing v Commissioner of Inland Revenue [2008] 3 HKLRD 51
Marson (Inspector of Taxes) v Morton and Others [1986] 1 WLR 1343
Commissioner of Inland Revenue v Crown Brilliance Limited [2016] 3 HKC 140
So Kai Tong v Commissioner of Inland Revenue [2004] 2 HKLRD 416

(2023-24) VOLUME 38 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

D25/13, (2013-14) IRBRD, vol 28, 645

Appellant's daughter appeared for the appellant.
Wong Hoi Ki, Ng Sui Ling and Cheng Nga Man, for the Commissioner of Inland Revenue.

案件编号 D7/23

利得税 - 声称或陈述是否有当时文件的支持或引证和是否符合当时没有争议的客观环境 - 举证责任证明上诉所针对声称的评税额过多或不正确 - 佣金并非因产生出售公司股份的应评税利润而招致 - 没有提交任何文件以证明招致有关开支

委员会：黄文杰（主席）、莫月娥及杜中

聆讯日期：2023年6月1日

裁决日期：2023年7月14日

B公司是一间于2014年在香港注册成立的私人有限公司。B公司签订临时买卖合同，购入一物业。在该物业交易完成之前，上诉人购入B公司所有股份成为B公司的唯一股东及其中一名董事。及后，上诉人签订临时买卖协议，同意出售及转让B公司的全部股份及截至交易完成时由上诉人借予B公司的全数贷款的权益(以下简称「转让贷款」)予买方。上诉人亦不再持有B公司的股份。

评税主任认为上诉人出售B公司的股份的行为属营业性质的投机活动，所得的利润须课缴利得税。上诉人反对该评税。在考虑上诉人反对后，税务局副局长调减应评税利润至564,295元。上诉人争议：(1) 上诉人从出售B公司股份所得的利润应否课缴利得税；及 (2) 在计算上诉人从出售B公司股份所得的利润时，她可否获扣除进一步的开支。

裁决：

1. 本委员会在决定是否接纳她代表A女士所作的声称或陈述时，本委员会需要考虑该声称或陈述是否有当时文件的支持或引证，是否符合当时没有争议的客观环境。委员会认为上诉人未能满足其举证责任，证明税务局的评税错误；相反，本委员会认为在考虑所有客观环境以及当时没有争议的文件之后，一个比较合理的推论是上诉人透过购入B公司股份而买入该物业的意图是一项生意性质的交易。
2. 委员会指出上诉人必须提交实质及有效的单据及文件证明有关开支，才可满足其举证责任证明上诉所针对声称的评税额过多或不正确。由于税局方面已经同意上诉人可获扣减律师费和支付出售股份代理佣金，本委员会只需要处理其他有争议的开支及费用。

3. 委员会认为其他佣金并非因产生出售B公司股份的应评税利润而招致的，按税例第16(1)条及17(1)条的规定，不能扣减。就建筑外墙维修费方面，上诉人亦没有提交任何文件证据证明她支付了该物业有关的建筑外墙维修费。本委员会不接纳上诉人装修该物业的声称，上诉人没有提交任何文件以证明她确曾招致上述开支。因此，本委员会认为上诉人未能证明她确曾招致上述她所声称的装修费用。就利息支出方面，除了纯粹的声称外，上诉人不曾提交任何文件证明她确曾招致有关利息支出，以及有关利息支出是为产生出售B公司股份的应评税利润而招致的。由于举证的责任是在上诉人一方，本委员会认为她提出的证据不足，不能证明她的确曾招致有关利息支出。基于上述的种种原因，本委员会认为上诉人未能满足她的举证责任，证明上述有争议的开支及费用可以从出售B公司的利润中扣除。

上诉驳回。

参考案例：

Simmons (As Liquidator of Lionel Simmons Properties Ltd.) v Inland Revenue Commissioners [1980] 1 WLR 1196
Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433
All Best Wishes Ltd. v Commissioner of Inland Revenue [1992] 3 HKTC 750
Lee Yee Shing v Commissioner of Inland Revenue [2008] 3 HKLRD 51
Marson (Inspector of Taxes) v Morton and Others [1986] 1 WLR 1343
Commissioner of Inland Revenue v Crown Brilliance Limited [2016] 3 HKC 140
So Kai Tong v Commissioner of Inland Revenue [2004] 2 HKLRD 416
D25/13, (2013-14) IRBRD, vol 28, 645

上诉人女儿代表上诉人出席聆讯。

黄恺棋、吴瑞玲及郑雅蔓代表税务局局长出席聆讯。

决定书：

引言

1. 本上诉是关于税务局于2016/17课税年度就A女士(以下简称「A女士」)买卖B公司(以下简称「B公司」)的股份所得的利润所发出的利得税评税。
2. 评税主任就A女士买卖B公司股份所得的利润3,936,785元发出2016/17课税年度利得税评税。A女士反对该评税。在考虑A女士反对后，税务局副局长于2022年12月5日发出决定书(以下简称「决定书」)，并调减应评税利润至564,295元。

3. A女士于2023年1月3日向税务上诉委员会(以下简称「本委员会」)发出上诉通知书,就2016/17课税年度利得税评税(以下简称「该评税」)提出上诉。在上诉通知书中,A女士确认会以C女士(以下简称「C女士」),即A女士女儿,作为其上诉代表。

4. 于上诉聆讯中,C女士代表A女士发言。而税务局方面,则委派评税主任黄恺棋女士代表作出陈词。

背景事实

5. A女士于1949年出生。于有关期间,她不是香港居民,持有中华人民共和国往来港澳通行证。

6. B公司是一间于2014年在香港注册成立的私人有限公司。在有关期间,B公司发行及缴付的股本为2元,分为2股,每股1元。

7. B公司于2014年X月XX日签订临时买卖合约,同意以7,905,900元购入位于D地址(以下简称「该物业」),正式买卖合约于2014年X月XX日签订,该物业交易于2015年X月XX日完成。

8. 在该物业交易完成之前,A女士于2014年XX月XX日与B公司当时的股东,即E先生及F先生(以下简称「卖方」),签订临时买卖合约,以3,243,490元作价购入卖方所持有的B公司所有股份及B公司欠卖方的债务。

9. 于2015年X月X日,A女士签订两份买单及卖单,分别以1,621,745元(合共3,243,490元)从卖方各购入1股B公司的股份(合共2股,即B公司已发行的所有股份)。根据公司注册处的数据显示,A女士亦于当日(即2015年X月X日)成为B公司的唯一股东及其中一名董事。

10. 于2015年6月30日,B公司就该物业与G银行(以下简称「G银行」)签订按揭契(以下简称「该按揭契」),为G银行向A女士的放贷作为抵押。

11. 该按揭契由C女士代表B公司及A女士签署。当中提及一份B公司与H公司签订的租约,以每月租金60,000元租出该物业,租期由2015年X月XX日至2016年X月XX日,并收取120,000元保证金(以下简称「租约一」)。

12. 及后,于2016年X月XX日,A女士签订临时买卖协议,同意以12,000,000元出售及转让B公司的全部股份及截至交易完成时由A女士借予B公司的全数贷款的权益(以下简称「转让贷款」)予买方。

13. 有关正式买卖协议于2016年X月XX日签订(以下简称「该出售股份协议」)。该出售股份协议订明销售股份买卖价为12,000,000元扣减转让贷款后的余额。

(2023-24) VOLUME 38 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

14. 于2016年X月XX日，A女士、买方及B公司三方签订转让贷款契据，把A女士借予B公司的全数贷款转让予买方。根据上述转让贷款契据，截至2016年X月XX日转让贷款为8,027,214.33元。

15. 于同日（即2016年X月XX日），A女士签订买单及卖单，以3,972,752.67元（即12,000,000元减去转让贷款8,027,214.33元）向买方售出B公司所有股份。根据公司注册处的数据显示，A女士亦于2016年8月4日不再持有B公司的股份。

16. A女士未有在指定限期内提交其2016/17课税年度个别人士报税表。评税主任认为A女士出售B公司的股份的行为属营业性质的投机活动，所得的利润须课缴利得税。评税主任遂向她作出2016/17课税年度利得税估计评税如下:-

| | |
|-------|------------------|
| | 元 |
| 应评税利润 | <u>3,936,785</u> |
| 应缴税款 | <u>570,517</u> |

17. A女士反对上述评税。应评税主任的查询，A女士透过卓裕税务会计秘书有限公司（以下简称「**税务代表**」）提出反对。简单而言，反对原因有两个:-

- (1) 根据税务代表的声称，A女士购买B公司股份的原意为长线投资。及后，A女士之所以出售B公司的股份是由于该物业的租客要求提早解除租约，B公司自2016年1月16日起已再没有赚取任何租金收入。再者，A女士不是香港居民，她主要居于中国内地。由于租客要求提早解除租约，令她有一段不愉快的经历，而且她发现租务事宜比她想她像中复杂。鉴于她不熟悉香港环境，以及希望取回资金作退休之用，她决定出售B公司。因此，她出售B公司所得的利润属资本性质，不应课缴利得税。
- (2) 此外，根据A女士税务代表的声称，A女士出售B公司的股份所招致的亏损为271,027元（即售出B公司所有股份的作价3,972,785元 - 总成本4,243,812元）。总成本明细如下：

(2023-24) VOLUME 38 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

| | 元 |
|------------------------------|------------------|
| (i) 购入B公司股份代价 | 3,243,490 |
| (ii) 购入股份律师费及支出 | 45,000 |
| (iii) 出售股份律师费 | 20,000 |
| (iv) 出售股份代理佣金-J公司(以下简称「J公司」) | 60,000 |
| (v) 出售股份代理佣金-K公司(以下简称「K公司」) | 40,000 |
| (vi) 购入股份代理佣金-L公司 | 100,000 |
| (vii) 该物业建筑外墙维修费 | 215,322 |
| (viii) 该物业装修费 | 200,000 |
| (ix) 按揭贷款利息支出 | <u>320,000</u> |
| 总成本 | <u>4,243,812</u> |

18. 再考虑A女士上述的反对理由后，评税主任仍然认为出售B公司所得的利润应课缴利得税。在没有任何证明文件的情况下，评税主任不接纳A女士申索扣除购入股份代理佣金、建筑外墙维修费、装修费及银行利息。评税主任进一步向A女士建议修订2016/17课税年度的利得税评税如下：

| | 元 |
|---------------------|------------------|
| 出售B公司股份代价 | 3,972,785 |
| <u>减：购入B公司股份代价</u> | <u>3,243,490</u> |
| | 729,295 |
| <u>减：购入股份律师费及支出</u> | 45,000 |
| 出售股份律师费 | 20,000 |
| 出售股份代理佣金 | <u>100,000</u> |
| 修订应评税利润 | <u>564,295</u> |
| 应缴税款（扣除税务宽减后） | <u>64,644</u> |

决定书

19. 在决定书中，税务局副局长指出在决定纳税人买卖资产时是否在经营一项生意，关键在他购买资产时的意图；即使单一买卖物业仍能构成一项属生意性质的投机活动，须就所得利润课缴利得税。

20. 税务局副局长不接纳A女士声称她的意图是透过转让B公司股份以持有该物业作长期投资。税务局副局长考虑了下列各点从而作出这个结论:-

- (1) A女士于2015年X月X日购入B公司股份，并于2016年X月X日签订临时买卖协议放售B公司股份。A女士在短短15个月内便把B公司股份转让，这行为显示了转售图利的意图。税务局副局长认为这情况与A女士声称拟购买该物业作长期投资的意图并不相符。
- (2) A女士声称该物业的租用情况，与经核数师审核的损益表中显示的数据不相符。
- (3) 购买物业是一项重要的决定，A女士理应在事前作慎重及全面的考虑。A女士声称由于租客提早终止租约及不熟悉香港的环境，决定出售该物业，以取回资金作退休之用。除单纯的声称外，A女士并没有提供任何证据以支持租客提早终止租约。即使如此，作为一位长期投资者在此情况下理应另觅租客。再者，A女士承认她不是通常居住于香港，且购入B公司股份时她已超过六十五岁，A女士在购入B公司股份前理应已审慎考虑这些因素。故此，税务局副局长不信纳A女士购入B公司股份后的短短15个月内，由于上述原因而出售B公司股份。

21. 至于A女士声称因出售B公司的股份而招致的亏损，税务局副局长认为评税主任的计算正确合理。税务局副局长认为:-

- (1) 无论A女士向G银行按揭贷款的利息支出，或向亲友贷款的利息支出，她均未有提供证据证明她确实曾支付有关利息；
- (2) A女士只提供了一份装修费的明细表，但未有就装修费提供相关的收据及其他详情；
- (3) 除纯粹的声称外，A女士亦未有就支付给L公司的代理佣金提供任何证明。

上诉争议点

22. 根据上诉通知书所提及的事项，以及C女士在上诉聆讯中代表A女士所作出的陈词，本委员会需要在此上诉中决定两个争议点：

- (1) A女士从出售B公司股份所得的利润应否课缴利得税；及
- (2) 在计算上诉人从出售B公司股份所得的利润时，她可否获扣除进一步的开支。

争议点一：购买B公司股份的意图

税务条例有关利得税的征收条文

23. 《税务条例》(以下简称「税例」)的有关条文如下：

(1) 第14(1)条 — 利得税的征收

「...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。」

(2) 第2(1)条 — 「行业、生意」的释义

「行业、生意(trade)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。」

有关利得税的征收案例及法律原则

24. 在Simmons (As Liquidator of Lionel Simmons Properties Ltd.) v Inland Revenue Commissioners [1980] 1 WLR 1196 一案中，Lord Wilberforce表示经营生意须有经营生意的意图。在决定纳税人买卖资产时是否在经营一项生意，关键在他购买资产时的意图。而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，即同时非营业资产或资本资产。相关判词原文如下(第1199页A段至C段)：

‘... 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 of it at a profit, or was it acquired as a permanent investment? Often it is necessary to ask further questions: a permanent investment may be sold in order to acquire another investment thought to be more satisfactory; that does not involve an operation of trade, whether the first investment is sold at a profit or at a loss. Intentions may be changed. What was first an investment may be put into the trading stock – and, I suppose, vice versa. ... What I think is not possible is for an asset to be both trading stock and permanent investment at the same time, nor to possess an indeterminate status – neither trading stock nor permanent asset. It must be one or other.’

25. 在Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433一案中，终审法院法官在判词指出在考虑一项物业是属于营业资产还是资本资产时，是需要对个别个案情况作全盘的考虑。相关判词原文如下(第452页55段)：

‘55. The question of whether property is trading stock or a capital asset is always to be answered upon a holistic consideration of the circumstances of each particular case ...’

26. 在 All Best Wishes Ltd. v Commissioner of Inland Revenue [1992] 3 HKTC 750 一案中，Mortimer 法官指出纳税人购买资产和持有该资产时的意图是十分重要的，这是一个关乎事实的问题，没有单一测试可提供答案。然而，纳税人所声称的主观意图并不能作准，有关意图必须经过客观事实和情况的验证，并须在有证据的基础上，显示出该声称意图为真正持有、实际及可实现的。要断定意图，就要对情况作全面考虑，包括当时、之前及之后所说过的话及做过的事，而往往是事实胜于雄辩。相关判词原文如下(第770-771页)：

*‘...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 realisable, 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. Indeed, decisions upon a person’s intention are commonplace in the law. It is probably the most litigated issue of all. It is trite to say that **intention can only be judged by considering the whole of the surrounding circumstances, including things said and things done. Things said at the time, before and after, and things done at the time, before and after. Often it is rightly said that actions speak louder than words...**’*

27. 在 Lee Yee Shing v Commissioner of Inland Revenue [2008] 3 HKLRD 51 一案中，终审法院指出一些活动是否构成生意(trade)或业务(business)是一个事实及程度的问题，应交由裁定事实的机关在考虑所有情况后作出决定。相关判词原文如下(第66页38段及第72页56段)：

*‘38. The question whether something amounts to the carrying on of a trade or business is a **question of fact and degree to be answered by the fact-finding body upon a consideration of all the circumstances...***

...

*56. No principle of law defines trade. Its application requires the tribunal of fact to make a **value judgment after examining all the circumstances involved in the activities claimed to be a trade...**’*

28. 在此案中，非常任法官McHugh NPJ进一步指出，Simmons 一案所指经营生意的意图不是主观性，而是客观性的，要从个案的全面情况推断，并考虑到生意的标记是否存在。相关判词原文如下(第72页59段)：

*‘59. The intention to trade to which Lord Wilberforce referred is not **subjective but objective: Iswera v. Commissioner of Inland Revenue [1965]***

1 WLR 663 at p.668. It is inferred from all the circumstances of the case, as Mortimer J pointed out in All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750 at p.771 ... However, in cases where the taxpayer is claiming that a loss is an allowable deduction because he or she had an intention to resell for profit or where the taxpayer has made a profit but denies an intention to resell at the date of acquisition, the tribunal of fact determines the intention issue objectively by examining all the circumstances of the case. It examines the circumstances to see whether the “badges of trade” are or are not present. In substance, it is “the badges of trade” that are the criteria for determining what Lord Wilberforce called “an operation of trade.”

29. 在 Marson (Inspector of Taxes) v Morton and Others [1986] 1 WLR 1343 一案中，Sir Nicolas Browne-Wilkinson V.-C.在参考过众多案例后，说明单一、一次性的交易亦可构成生意性质的投机活动，而一项交易是否属生意性质的投机活动，取决于该个案的所有事实和情况，及不同因素之间的相互影响。相关判词原文如下(第1347页H段至第1348页B段):

‘... But as far as I can see there is only one point which as a matter of law is clear, namely that a single, one-off transaction can be an adventure in the nature of trade...

It is clear that the question whether or not there has been an adventure in the nature of trade depends on all the facts and circumstances of each particular case and depends on the interaction between the various factors that are present in any given case...’

举证责任

30. 《税例》第68(4)条的规定，「证明上诉所针对的评税额过多或不正确的举证责任，须由上诉人承担。」

31. 在 Commissioner of Inland Revenue v Crown Brilliance Limited [2016] 3 HKC 140 一案中，林云浩法官指出在本委员会席前的聆讯中，事实是要透过证据（不论是口头证供或是文件证据）去证明，纳税人所作表述只是陈述而非证据。任何纳税人代表所作的声称或陈述，如没有无争议的当时文件的支持，则不应被当作为有效证据。相关判词原文如下(第149页19段)

‘In the present context, I accept the submission of Mr Leung, who appeared for the Commissioner on this appeal, that a fact is not proved by its assertion in argument. It is proved by evidence, oral or documentary. The representations and oral submissions made by the tax representative, without more, do not amount to evidence. This has been the practice of the Board itself: see Board of Review Decisions Nos D7/08 at §64, D35/10 at §§12-13, D18/13 at §50 and D28/12 at §§16-17. Mr

*Leung accepted that the contemporaneous documents submitted by the tax representative, at any rate those documents whose authenticity is not in dispute, may be considered by the Board as admissible documentary evidence. **But the assertions and submissions that are not supported by the undisputed contemporaneous documents stand on a different footing and ought not, without more, to be treated as evidence.***

分析与讨论

32. 在本委员会于2023年3月7日所发出的聆讯通知书中，本委员会已经对A女士作出指示，指出她须将所有用作支持上诉的有关文件(包括证人陈述书)于2023年5月4日或之前呈交本委员会。在上诉聆讯中，C女士确认没有向本委员会呈交任何证人陈述书。

33. 因此，本委员会在决定是否接纳她代表A女士所作的声称或陈述时，本委员会需要考虑该声称或陈述是否有当时文件的支持或引证，是否符合当时没有争议的客观环境。

34. 本案的相关文件显示A女士是于1949年出生。在签订临时买卖合同透过购入B公司股份而买入该物业的时候(即2014年XX月XX日)，A女士已经是65岁，介乎退休年龄。

35. 在这一段期间，除了购入B公司股份而买入该物业之外，A女士亦同时购入另外2个物业：

(1) 于2014年XX月X日，A女士签订临时买卖合同，同意以6,500,000元购入位于M地址的物业(以下简称「M物业」)。根据临时买卖合同中的条款，买卖M物业的成交日期为2015年X月XX日。但是，根据土地注册处数据显示，买卖M物业的实际成交日期为2015年X月XX日。

(2) 另外，于2014年XX月X日，A女士签订临时买卖合同，同意以10,067,400元购入卖方所持有的N公司的所有股份及其欠卖方的债务，而当时N公司的唯一资产是P地址的单位。在上诉聆讯中，C女士确认上述买卖最后并没有完成交易。而文件亦清楚显示，上述买卖未能成交的原因是由于A女士未能支付第二笔数额为250,000元的订金，卖方于是透过律师发函于2015年5月6日终止有关买卖交易。

36. 由此可见，在2014年11至12月期间，A女士一口气签订三份临时买卖协议购入三个不同物业，当中包括B公司持有的该物业。

37. 在上诉聆讯中，税务局代表指出C女士声称A女士购入物业的意图是作

出长线资产投资与客观事实不相符。税务局代表认为没有证据证明A女士有足够的财务能力长期持有所购买的物业；相反，客观证据充分显示A女士是没有这种能力。因此，税务局代表认为一个合理的推论是A女士透过购入B公司股份而买入该物业的意图是生意性质的投机活动，而并非长期性的资产购置。

38. 基于下述原因，本委员会接纳税务局代表这一个论点：

- (1) 首先，本委员会须指出A女士并没有呈交任何有关她在2014年年和2015年财务能力或收入的证据。基于A女士当时已届65岁退休之龄，本委员没有理由假定A女士当时依然工作赚取收入。而事实上，当时的文件亦清楚显示A女士没有财务能力缴付有关购入N公司的股份数额为250,000元的第二笔订金（见上述第35(2)段）。
- (2) 本委员会亦有留意到A女士没有根据有关M物业的临时买卖合约的成交日（实时2015年X月XX日）完成交易，而是在2016年XX月XX日才能够完成交易。在呈交本委员会的文件中，并没有文件解释为何M物业需要押后完成交易。
- (3) 巧合的是，2016年X月X日正是B公司就该物业与G银行签订按揭契，为G银行向A女士的放贷作为抵押。基于下述第40段的原因，本委员会认为该按揭与购入B公司股份和该物业无关。因此，本委员会会有理由相信A女士需要以该物业作抵押向G银行贷款，才能够完成购入M物业的交易。
- (4) 再者，A女士于2022年2月11日向税务局发出的覆函中声称为了完成购买物业的成交，她需要向该物业的卖家以3.5%利息借款4,100,000元以及向亲友以10%利息借款5,600,000元。本委员会会在下述第64-65段进一步分析有关上述A女士所声称的借款的证据。无论如何，这些声称的借款背后所显示有关A女士所遇到的财政压力与她所声称购入物业作出长线资产投资的意图有明显冲突。以A女士当时的年纪，在没有证据显示她有其他收入的情况下，A女士似乎不可能有意图和能力长期负担沉重的利息开支而达到长期持有所购入的物业的目的。

39. 在上诉聆讯中，C女士多番声称及强调A女士之所以购入有关物业，是希望长期持有以赚取丰厚的租金收入。就此声称，本委员会会有以下几点的观察：

- (1) 本委员会须首先指出此声称并没有证据（不论口头或书面）支持。除非此论点得到一些没有争议的客观环境证据支持，否则本委员会不应接纳此声称。

- (2) 虽然把物业出租可能被视为一个因素以证明业主购入物业的意图是作出一个长线资本投资,但是它亦可以与购置物业作为营业资产的意图一致。这是由于物业一般需要一段时间才升值;因此,一个意图购置物业作为营业资产的业主亦可能愿意租出有关物业。基于这个原因,本委员会认为把物业租出本身并不一定证明购入物业的意图是作长线资本投资。
- (3) 根据A女士税务代表的声称,M物业只是作自住用途,而该物业就是A女士唯一出租的物业;而根据有关文件显示,该物业当时的租金为每月60,000元正。在扣除必要开支之后(如物业税),A女士的租金净收入根本不足以抵销她在上述第38(4)段提及所须要支付的借贷利息。在没有任何证据证明A女士有其他收入支持她有能力强远全数偿还所有借贷欠款及利息,本委员会不能作出A女士有意图长期持有该物业的推论。
- (4) 因此,本委员会认为虽然A女士把物业租出,这并不足以证明C女士的声称(即A女士购入该物业的意图是长期持有的资本投资)。

40. 此外,C女士亦声称A女士是在2015年7月1日才获得该物业,而A女士之后用了20万元装修该物业才于2015年9月1日租出该物业。本委员会认为如果A女士能提供证据,证明她的确花费了上述的费用装修该物业,这一点与她是否有意图长期持有该物业作租金收入用途有关。可是,本委员会认为现有的证据不足以证明C女士的声称,甚至与此项声称有相抵触之处。理由如下:

- (1) 就A女士是在2015年7月1日才获得该物业的声称,本委员会认为此项声称与当时的文件不相符。正如上述第9段所提及,A女士在2015年X月X日已经成为B公司的唯一股东及其中一名董事。而土地注册处数据显示,B公司于2015年X月XX日已经成为该物业的注册业主。基于上述客观文件,本委员会不能接受A女士是在2015年7月1日才获得该物业的此项声称。
- (2) 至于就C女士声称A女士在2015年7月及8月花费20万元装修该物业后在2015年9月1号才租出该物业的这个说法,本委员会亦认为这个说法与证据不相符:
 - (a) A女士除了提供一份自己制作的明细表显示有关装修费款额是200,000元外,她没有提交任何文件(如发票、收据、汇款证明等)以证明她确曾招致上述装修费用。
 - (b) 再者,在C女士代表B公司及A女士于2015年X月XX日签订的该按揭契中,她确认该物业当时是受一份由2015年3月20

日开始的一年租约的约束。在上诉中，A女士一方并没有提交任何证据证明该租约于2015年7月或8月提前终止。因此，本委员会有理由质疑C女士声称在2015年7月及8月装修该物业的这个说法。

(c) 更重要的是，根据B公司经会计师审核的财务报告的数据显示，B公司在2015年6月1日到2016年5月XX日期间的租金收入总数为450,967.70元。而根据A女士的税务代表在响应评税主任的查询时的声称，因为该物业的租客要求提早解除租约，B公司自2016年1月XX日起没有赚取任何租金收入。这说法与C女士在上诉聆讯中声称租客大约是在2015年12月或2016年1月终止租约大概一致。根据当时该物业的租金每月60,000元计算，A女士不可能在2015年7月及8月花接近两个月时间装修该物业，然后透过在2015年9月1日租出该物业至2015年12月或2016年1月赚取总数为450,967.70元的租金收入。因此，C女士的声称与客观的文件证据有明显冲突。

(d) 为免生疑，本委员会留意到A女士一方呈交一份2015年9月1日B公司与Q公司签订有关该物业的租约。但是，根据上述A女士的税务代表的说法，此租约的存在并不能解释为何在2015年6月1日到2016年5月31日期间B公司能够赚取总数为450,967.70元的租金收入。因此，本委员会认为此租约不能证明A女士在2015年7月或8月期间装修该物业，然后在2015年9月1号才租出。

41. 至于A女士为何在2015年X月X日成为B公司的唯一股东后的短短15个月内便于2016年X月XX日签订临时买卖合同出售有关股份，A女士的税务代表在响应评税主任的查询时的解释是：由于租客要求提早解除租约带给她不愉快的经历，她发现租务事宜比想象中复杂。鉴于她不熟悉香港环境，以及希望取回资金作退休之用，因此她决定出售B公司的股份。本委员会认为这个解释没有实质证据支持，亦与客观事实有矛盾之处。理由如下：

- (1) A女士的解释并没有任何证据（包括口头或书面）支持。如果是租客要求提早解除租约的话，本委员会认为一般会有书面文件证明这一点。
- (2) 再者，A女士决定在香港购入物业（包括该物业）的时候，她已经是65岁。作为一个以介退休之龄的非香港居民，A女士在考虑在香港置业时，理应已审慎考虑在香港出租物业时可能面对的实际困难。本委员会认为如果A女士购入物业的意图是长期持有的

话，她不大可能因为一个租客提早终止租约（如有的话）而突然决定售出刚购入的物业来取回资金作退休之用。

42. 基于上述种种原因，本委员会认为A女士未能满足其举证责任，证明税务局的评税错误；相反，本委员会认为在考虑所有客观环境以及当时没有争议的文件之后，一个比较合理的推论是A女士透过购入B公司股份而买入该物业的意图是一项生意性质的交易。

争议点二: A女士可否获扣除进一步开支

税务条例有关利润的确定的条文

43. 税例的有关条文如下：

(1) 第16条 — 应课税利润的确定

「(1) 在确定任何人在任何课税年度根据本部应课税的利润时，该人在该课税年度的评税基期内，为产生根据本部应课税的其在任何期间的利润而招致的一切支出及开支，均须予扣除，包括—

(a) 在施行本段的条件根据第(2)款获符合的情况下，并在第(2A)、(2B)、(2C)、(2CA)及(2CC)款的规限下，该人为产生上述利润而借入任何金钱而以利息形式支付的款项，以及与该项借款有关而由该人以法律费用、借款代理费、印花税及其他开支形式支付的款项...

(2) 在以下情况下，施行第(1)(a)款的条件即属获符合—

...

(c) 该等金钱是向任何并非财务机构或海外财务机构的人借入的，而以利息形式支付的款项根据本条例是应课税者；

(d) 该等金钱是向财务机构或海外财务机构借入的...」

(2) 第17(1)条 — 不容许作出的扣除

「为确定任何人根据本部应课税的利润，以下各项均不得容许扣除—

(a) 家庭或私人开支...

(b) ...任何支出或开支而又并非为产生上述利润而花费者；

(c) 资本性质的任何开支...」

有关案例及法律原则

44. 正如上述第30-31段提及，推翻评税的举证责任在于纳税人。这一原则亦适用于决定一项开支是否可被扣除。

45. 在 So Kai Tong v Commissioner of Inland Revenue [2004] 2 HKLRD 416 一案中，法官在判词中指出，在决定一项开支是否可被扣除时，是须用客观的方法(第427页第25D-E段)。

46. 在委员会 D25/13 (2013-14) 28 IRBRD 645 一案，纳税人指他购买有关物业作自用而非意图出售图利。他进一步指称在计算应评税利润时，应全部扣减其声称的装修及其他支出。委员会驳回纳税人的上诉，并指出纳税人并没有提供任何证据支持他声称的支出，尤其是关于装修的开支。因此纳税人未能举证利得税的评税额有误。

分析与讨论

47. 正如上述第17(2)段提及，根据A女士税务代表于2021年1月30日的覆函中声称，A女士出售B公司的股份亏损为271,027元（即售出B公司所有股份的作价3,972,785元 - 总成本4,243,812元）。总成本明细如下：

| | 元 |
|--------------|------------------|
| 购入B公司股份代价 | 3,243,490 |
| 购入股份律师费及支出 | 45,000 |
| 出售股份律师费 | 20,000 |
| 出售股份代理佣金-J公司 | 60,000 |
| 出售股份代理佣金-K公司 | 40,000 |
| 购入股份代理佣金-L公司 | 100,000 |
| 该物业建筑外墙维修费 | 215,322 |
| 该物业装修费 | 200,000 |
| 按揭贷款利息支出 | <u>320,000</u> |
| 总成本 | <u>4,243,812</u> |

48. 在上诉过程中，A女士于2022年2月11日向税务局发出的覆函中，在该覆函中声称出售B公司的股份亏损应为964,385元，其明细如下：

(2023-24) VOLUME 38 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

| | <u>元</u> |
|---------------------|-------------------|
| 出售B公司股份代价 | 12,000,000 |
| <u>减</u> ：购入B公司股份代价 | <u>11,149,390</u> |
| | 850,610 |
| <u>减</u> ：律师费 | 65,000 |
| 佣金 | 350,000 |
| 建筑外墙维修费 | 179,385 |
| 装修 | 200,000 |
| 利息支出 | <u>1,020,000</u> |
| 亏损 ¹ | <u>964,385</u> |

49. 首先，本委员会必须指出A女士之前透过税务代表声称出售B公司的股份亏损和她之后呈交的覆函中所声称的亏损本身已经有不少明显出入。因此，A女士必须提交实质及有效的单据及文件证明有关开支，才可满足其举证责任证明上诉所针对声称的评税额过多或不正确。

50. 由于税局方面已经同意A女士可获扣减律师费（总数65000元）和支付给J公司和K公司的出售股份代理佣金（总数100,000元），本委员会只需要处理其他有争议的开支及费用。

购入B公司股份代价

51. A女士于2022年2月11日的覆函中声称她购入B公司股份代价为11,149,390元。可是，A女士没有提供任何单据及文件作证明。相反，A女士于2014年XX月XX日与卖方签订的临时买卖合同清楚显示，A女士是以3,243,490元作价购入卖方所持有的B公司的所有股份及B公司欠卖方的债务。因此，本委员会不接纳A女士就这方面的声称。

佣金

52. 除了要求扣除税局方已经同意的出售股份代理佣金100,000元之外，A女士还要求扣除另外总数为250,000元的佣金。根据A女士于2022年2月11日的覆函，该250,000元的佣金是与透过购入N公司股份从而购入P地址的单位的临时买卖协议有关。因此，本委员会认为该250,000元的佣金并非因产生出售B公司股份的应评税利润而招致的，按税例第16(1)条及17(1)条的规定，不能扣减。

53. 顺带一提，在上诉聆讯中，本委员会曾质询税务局代表是否应该让A女士扣除购入B公司股份的佣金。根据A女士于2014年XX月XX日与卖方签订的临时买卖合同显示，A女士需要给予地产代理J公司50,000元佣金。就这一项质询，税务局代表指出A女士并没有要求扣除有关佣金，亦没有提交任何文件证明。税务局代表进一步指出，A女士税务代表于2021年1月30日的覆函中声称她购入B公司的佣金为给

¹ 正确计算的亏损金额应为 963,775 元。

(2023-24) VOLUME 38 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

予L公司的100,000元，而并非在上述临时买卖合同中提及给予J公司的50,000元佣金。基于这些原因，本委员会认为没有证据支持扣除临时买卖合同中提及给予J公司的50,000元佣金。

建筑外墙维修费

54. 就建筑外墙维修费方面，A女士曾经提出不同的数目：在A女士税务代表于2021年1月30日的覆函中，建筑外墙维修费是215,322元；在A女士于2022年2月11日的覆函中，建筑外墙维修费是179,385元；在A女士于2023年4月21日的覆函中，建筑外墙维修费是191,452元。本委员会不明白为何这些数目有如此的出入。

55. 无论如何，A女士亦没有提交任何文件证据证明她支付了该物业有关的建筑外墙维修费。

56. 更重要的是，本委员会留意到，A女士在出售她持有的B公司股份的时候，她亦同时间让出B公司欠她的8,027,214元的债务。虽然税局曾经在2022年7月8日的信函中要求A女士提供上述8,027,214元款项的细明，但是A女士却没有就这一方面作出任何回应。在此情况下，即使A女士支付了该物业有关的建筑外墙维修费（如有的话），本委员会亦不能排除这些款项被记账成为B公司欠A女士的债务，而之后A女士透过出让该债务予买方而取回该笔款项。

57. 基于上述原因，本委员会未能接纳A女士申索扣除该些声称的建筑外墙维修费。

装修费

58. 基于上述第40段所解释的种种原因，本委员会不接纳A女士在2015年7月或8月期间装修该物业的声称。

59. 无论如何，A女士除了提供一份自己编成的明细表显示有关装修费款额是200,000元外，她没有提交任何文件以证明她确曾招致上述开支。

60. 因此，本委员会认为A女士未能证明她确曾招致上述她所声称的装修费用。

利息支出

61. 就利息支出方面，A女士亦曾经提出不同的数目：在A女士税务代表于2021年1月30日的覆函中，利息支出是320,000元；在A女士于2022年2月11日的覆函中，利息支出增加到1,020,000元。

62. 根据A女士税务代表于2021年1月30日的覆函，上述320,000元的利息支出是与向G银行贷款5,500,000元引致的。可是，根据B公司经会计师审核的财务报告

的数据显示，B公司在2015年X月XX日（即与G银行签订按揭契的当日）的银行贷款为2,371,500元。这2个数字明显不吻合。

63. 无论如何，除了纯粹的声称外，A女士不曾提交任何文件证明她确曾招致有关利息支出，以及有关利息支出是为产生出售B公司股份的应评税利润而招致的。正如上述第38(3)段所提及，本委员会有理由相信G银行按揭契贷款与购入B公司股份和该物业无关，而是与完成购入M物业的交易有关。

64. 至于A女士声称向卖家贷款了4,100,000元及支付利息9,552.06元，A女士只是提供购入该物业的对账单，一张R律师行支付予S公司410万元的支票副本，及一张由T先生支付予R律师行4,100,000元的支票副本。税务局代表首先指出T先生并非B公司的卖家，她亦进一步指出这些文件亦未能证明A女士的确曾招致有关利息支出。本委员会同意税务局代表的看法。

65. 至于A女士声称向亲友贷款了5,600,000元及支付利息840,000元，A女士只是提供一份由她签署的日期为2015年1月1日的借款书，当中显示她向U先生以年息10%借出5,600,000元。在该借款书上，A女士的往来港澳通行证的号码是AAAAAAAAAA。但是，税务局代表却指出根据当时的文件显示，A女士的往来港澳通行证的号码并不是这个号码（当时的号码是BBBBBBBBBB）；而号码AAAAAAAAAA其实是A女士在2017年8月31日才生效的往来港澳通行证的号码。基于这个原因，税务局代表认为上述2015年1月1日的借款书的真伪存疑。C女士就这一点并不能作出任何合理的解释。再者，税务局代表进一步指出A女士没有提交任何证明文件支持她已经支付了上述的利息的声称。由于举证的责任是在A女士一方，本委员会认为她提出的证据不足，不能证明她的确曾招致有关利息支出。

66. 无论如何，正如本委员会在之前第56段指出，A女士没有提供有关她出让B公司欠她的8,027,214元的债务的细明。因此，即使A女士支付了与该物业有关的利息支出，本委员会亦不能排除这些支出被记账成为B公司欠A女士的债务，而之后A女士透过出让该债务予买方而全数取回该笔支出。

67. 基于上述的种种原因，本委员会认为A女士未能满足她的举证责任，证明上述有争议的开支及费用可以从出售B公司的利润中扣除。

结论

68. 基于上述的分析，本委员会认为A女士未能证明有关的评税额过多或不正确；因此，本委员会驳回A女士的上诉。

69. 最后，本委员会希望指出三件事情：

- (1) 本委员会留意到A女士指称税务局不应从她的银行户口直接扣除658,946元。本委员会理解上述扣除的数额是根据之前评税的税款570,517元，再加上一些因A女士未能在指定缴税日期或之前

全数缴清税款的附加费。由于之后评税的税款被调整为64,644元，上述多收的税款和附加费理应退回给A女士。在上诉聆讯中，税务局代表确认税务局会退回多收的税款，亦会按比例退回有关的附加费。

- (2) 在上诉聆讯中，C女士多次对有关买卖的交易方和A女士的代表律师和地产代理提出严重的指控，指控他们没有尽责向A女士和她解释有关交易的内容，甚至作出误导的陈述。本委员会认为这些严重的指控不单空泛及缺乏实质证据的支持，亦看不到它们与本上诉需处理的问题有任何明显的关系。因此，本委员会没有就这些严重的指控作出处理。如A女士或C女士对有关的律师或地产代理有任何投诉，她们应该向有关的机构作出投诉或跟进。
- (3) 在上诉聆讯之后的一天，C女士再向本委员会发出一个电邮提出进一步的陈述。在上诉聆讯前及期间，本委员会已经给予A女士及她的代表C女士充分的机会提供证据及作出陈词以处理此上诉；因此，本委员会认为不应该接纳C女士在聆讯完结之后所提出的进一步陈述。无论如何，本委员会认为C女士上述电邮的内容对本委员在此上诉中的分析与结论并无任何影响。