

Case No. D20/19

Profits tax – sale of residential property – intention at the time of acquisition – onus of proof on the appellant – sections 14(1) and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance [Decision in Chinese]

Panel: William M F Wong SC (chairman), Chow Lap San Edward and Kwan To Pui Paul.

Date of hearing: 15 January 2019.

Date of decision: 20 January 2020.

The Appellant objects to the Profits Tax Assessment for the year of assessment 2009-2010. The Appellant contend that the profits from the sale of Property A should not be chargeable to profits tax.

- On March 28, 2009, the Appellant signed the Provisional Sale and Purchase Agreement to acquire Property A, which was still under construction at that time.
- On April 1, 2009, the Appellant signed the Formal Sale and Purchase Agreement.
- On August 31, 2009, the Appellant appointed Company L to sell Property A.
- On September 8, 2009, the Appellant signed the Assignment to complete the acquisition of Property A.
- On December 5, 2009, the Appellant signed a Provisional Sale and Purchase Agreement and agreed to sell Property A.

The Appellant claimed that their intention at the time of acquisition of Property A was to use it as their own residence. They never intend to carry out any trade or speculative activity. Unfortunately, they discovered before and after taking possession of Property A that it was not suitable for their family of four, so the Appellant decided to sell Property A.

Held:

1. The Appellant's purchase and sale of Property A really gives the impression that they were engaging in property sales for profit.

(2020-21) VOLUME 35 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

2. The Appellant did not move into Property A. Yet the decisive factor is whether the Appellant, when purchasing Property A, intended to use it as his residence.
3. The Board heard the Appellant's evidence and detailed explanations, and agreed that the Appellant were sincere and credible, and the Appellant sincerely intended to purchase Property A to use it as their own residence.

Appeal allowed.

Cases referred to:

Lionel Simmons Properties Ltd (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue 53 TC 461
All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue [1992] 3 HKTC 750
Marson (Inspector of Taxes) v Morton and Others [1986] STC 463
Lee Yee Shing v Commissioner of Inland Revenue [2008] 3 HKLRD 51
Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue [2008] 11 HKCFAR 433
D13/09, (2009-10) IRBRD, vol 24, 426
D2/10, (2010-11) IRBRD, vol 25, 151

Appellant in person.

Chan Lok Ning Loraine and Ngan Sin Ling Fatima, for the Commissioner of Inland Revenue.

案件编号 D20/19

利得税 – 出售住宅物业 – 购入时的意图 – 举证责任须由上诉人承担 – 《税务条例》第14(1)条及第68(4)条

委员会：王鸣峰资深大律师（主席）、周立新及关道培

聆讯日期：2019年1月15日

裁决日期：2020年1月20日

上诉人反对税务局向他们作出的2009至2010课税年度利得税的评税，上诉人声称他们不应就出售A物业所得的利润缴交利得税。

- 2009年3月28日，上诉人签订临时买卖合约，购入A物业，当时A物业仍在兴建中。
- 2009年4月1日，上诉人签订正式买卖合约。
- 2009年8月31日，上诉人委托 L公司放售A物业。
- 2009年9月8日，上诉人签订转让契约完成购入A物业。
- 2009年12月5日，上诉人签订临时买卖合约，同意出售A物业。

上诉人声称他们购买A物业的意图是拟作自住居所，从没打算当作生意性质的投机活动。可惜收楼前后却发现该单位不适合上诉人一家四口居住，所以上诉人决定卖了该单位。

裁决：

1. 从时序来看，上诉人购入及出售A物业的情况，确实予人从事物业买卖以图利的印象。
2. 上诉人并没有搬进A物业居住；但决定性的因素是上诉人在购入A物业的时候，是否有打算有意图将A物业作为自住居所。
3. 上诉委员会听取了上诉人的证供及详尽的解释，一致认为上诉人是真诚可信的，上诉人是真诚地打算买入A物业自住的。

上诉得直。

参考案例：

Lionel Simmons Properties Ltd (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue 53 TC 461
All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue [1992] 3 HKTC 750
Marson (Inspector of Taxes) v Morton and Others [1986] STC 463
Lee Yee Shing v Commissioner of Inland Revenue [2008] 3 HKLRD 51
Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue [2008] 11 HKCFAR 433
D13/09, (2009-10) IRBRD, vol 24, 426
D2/10, (2010-11) IRBRD, vol 25, 151

上诉人亲自出席聆讯。

陈乐宁及颜善宁代表税务局局长出席聆讯。

决定书：

争议点

1. 上诉人就税务局副局长于2018年7月18日作出的决定书提出上诉。上诉人反对税务局向他们作出的2009至2010课税年度利得税的评税。上诉人声称他们不应就出售物业所得的利润缴交利得税。
2. 本案的重点是上诉人应否就出售位于九龙A1地区的A物业所得的利润缴交利得税。

适用法律条文及原则

3. 《税务条例》(以下简称「税例」)的有关条文如下：

(a) 第14(1)条

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。

(b) 第2(1)条

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。

(c) 第68(4)条

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。

有关案例及法律原则

购买资产时的意图十分重要

4. 在 Lionel Simmons Properties Ltd (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue 53 TC 461 一案中，Lord Wilberforce 表示经营生意须有经营生意的意图，在判别一项资产是属于营业资产，还是资本资产，须考虑纳税人在购买时对其存有的意图，而一项资产不可能同时是营业及资本资产，亦不能具有不确定的状态，即既非营业资产，亦非资本资产。相关判词原文如下(第491页G段至492页B段)：

‘One must ask, first, what the Commissioners were required or entitled to find. 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...’

主观意图须经客观事实及情况予以验证

5. 在 All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue [1992] 3 HKTC 750 一案中，马天敏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，显示出该声称意图乃是真确，实际和可以实现的。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 main thrust of the argument is that the nature of the asset is entirely determined by the intention of the taxpayer at the time when the asset is acquired, assuming that the intention is not unrealistic or impracticable ...

...

...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...’

6. 在Marson (Inspector of Taxes) v Morton and Others [1986] STC 463一案中，Sir Nicolas Browne-Wilkinson VC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470页e段至g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...’

7. 在Lee Yee Shing v Commissioner of Inland Revenue [2008] 3 HKLRD 51一案中，终审法院常任法官包致金和陈兆恺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。非常任法官马晓义亦同意这是一个事实及程度的议题，须由裁定事实的机关在查验所有情况后作出判决。相关判词原文如下(第66页38段，第72页56段及第77页71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...*
- ...
71. *While engaging in activities with a view to profit making is an important indicator, and in some cases an essential characteristic, of a business, a profit making purpose does not conclude the question whether the activities constitute a business. Whether or not they do depends on a careful analysis of all the circumstances surrounding the activities. Some may indicate the existence of a business; some may indicate that no business exists. Ultimately, the issue is one of fact and degree...’*

举证责任在于纳税人

8. 在 Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue [2008] 11 HKCFAR 433 一案中，终审法院常任法官包致金及陈兆恺裁定在税例第68(4)条的前提下，根据举证责任来判定一宗税务上诉虽并不常见但却是可行的，纳税人亦不能转移税例所规定的举证责任。相关判词原文如下(第445页32段，第446页35段及第450页47段)：

- ‘32. *... It is natural and appropriate to strive to decide on something more satisfying than the onus of proof. And it should generally be possible to do so. But tax appeals do begin on the basis that, as s.68(4) of the Inland Revenue Ordinance provides, “[t]he onus of proving that the assessment appealed against is excessive or incorrect shall be on the appellant”. And it is possible although rare for such an appeal to end – and be disposed of – on that basis.*
- ...
35. *As for the notion of a shifting onus, such a notion is seldom if ever helpful. Certainly it cannot shift the onus of proof from where s.68(4) of the Inland Revenue Ordinance places it, namely on a taxpayer who appeals against an assessment to show that it is excessive or incorrect.*

...

47. *Suppose a tax assessment is made on the footing that the position is X and the taxpayer appeals against the assessment by contending that the position is Y. The taxpayer will have to prove his contention. So his appeal to the Board of Review would fail if the Board positively determines that, contrary to his contention, the position is X. And it would likewise fail if the Board merely determines that he has not proved his contention that the position is Y. Either way, no appeal by the taxpayer against the Board's decision could succeed on the "true and only reasonable conclusion" basis unless the court is of the view that the true and only reasonable conclusion is that the position is Y.'*

9. 在 All Best Wishes Ltd 一案中，马天敏法官指出推翻评税的责任在于纳税人。相关判词原文如下(第772页)：

'It must be remembered that the burden of disturbing the assessment, rests upon the taxpayer.'

委员会个案

10. 委员会 D13/09, (2009-10) IRBRD, vol 24, 426 是一宗逾期向委员会提出上诉的个案，虽然委员会已驳回纳税人的逾期上诉申请，但仍就纳税人的实体上诉作出分析。纳税人购买一个仍在兴建中的住宅物业，她其后亦购买一个车位。纳税人分别于完成购买该物业及该车位后的三个月及一个半月，将它们出售。纳税人声称购买该物业的原意是作她一家六口包括其丈夫的父母亲的居所，但因该物业面积不足够让她的家人一同居住及她的幼子未能考进该物业附近的一所幼稚园，所以纳税人决定不迁进该物业，以及出售该物业及该车位。委员会认为该物业的面积是买楼前已知的客观事实，故此他们不信纳税人在收楼时才发现该物业面积不敷应用。而家人的住宿、儿子的上学和日常安排并非儿戏的事，纳税人应已预早就万一幼子不被附近幼稚园录取的安排作出准备(第436页22至24段)。委员会不信纳税人所声称购买该物业及该车位的意图，并驳回上诉。

11. 在委员会 D2/10, (2010-11) IRBRD, vol 25, 151 一案中，纳税人在原本租住物业的地区购买了一个物业，并于购买该物业后的七个月将它出售。纳税人声称该物业拟作婚后与母亲和祖母同住的居所，但当母亲和祖母得知该物业位于山上及须步行上斜路才能抵达时，她们表示担心出入困难，因此他便决定出售该物业。委员会考虑了 Simmons、All Best Wishes Ltd 及有关证据后驳回上诉，有以下裁决：

- (a) 纳税人必须证明他是因迫切的原因(compelling reason)而不得不予于买入物业不久后出售物业，否则短期持有物业的行为会被视为属生意性质的投机活动的强烈标记。该物业位于山上使纳税人的

母亲和祖母出入困难，并不属非出售物业不可的迫切原因。(第160页28段)

- (b) 当购买该物业时，纳税人理应已考虑母亲和祖母的身体状况及年纪，而决定该物业是否适合作她们的居所。(第160页30段)

有关事实

12. 与本宗上诉个案有关的事实载列于税务局副局长的决定书第1部分「决定所据事实」的第(1)至(13)段。

上诉人的理据

13. 上诉人的辩据载列于他们的上诉通知书中，撮要如下：
- (a) 他们购买A物业的意图是拟作自住居所，从没打算当作生意性质的投机活动。
- (b) 他们购买A物业后的半年内家庭发生了很多困难和变化。在衡量了迁进A物业及继续租住物业的利弊后，他们才决定放弃入住A物业，并放售该物业。
- (c) 他们于2009年9月初收楼时，才发现A物业实际间格并不理想，房间细小而不实用，这加强他们放售该物业的意欲。

税务局局长代表的陈词

14. 根据Simmons一案，在决定A物业是属于营业资产，还是资本资产时，须取决于上诉人在购买物业时的意图。按照All Best Wishes Ltd、Marson v Morton及Lee Yee Shing等案所确立的原则，上诉人声称的主观意图并不能作准，必须经过客观事实和情况予以验证，包括上诉人当时、之前及之后所做过的事。该意图必须是真实、实际及可实现的。按照税例第68(4)条、All Best Wishes Ltd及Real Estate Investments等案例，推翻评税的举证责任在于上诉人。

15. 有关本个案的一些重要的事实，依时序扼要如下：

- (a) 2008年4月，上诉人一家四口连一位外佣居住于新界B1地区B2地址的B物业。B物业的实用面积约728平方呎(67.7 x 10.76平方呎¹)，是一个三房两厕的单位。当时C先生在位于B1地区D1中学暨D2小学任职教师。

¹ 1平方米=10.76平方呎(大约)

- (b) 2008年6月11日，上诉人的幼女E女儿出生。
- (c) 2008年9月1日，C先生获位于港岛F地区的G书院聘用为教师，合约为期一年至2009年8月31日，每月薪金为40,290元。
- (d) 2008年12月，上诉人得悉其长女H女儿获J幼稚园录取。
- (e) 2009年3月18日，上诉人签订临时买卖合约，同意出售B物业。该临时买卖合约订明有关物业交易将于2009年7月17日或之前完成。
- (f) 2009年3月28日，上诉人签订临时买卖合约，同意购入A物业，当时A物业仍在兴建中。2009年4月1日，上诉人签订正式买卖合约。该正式买卖合约订明A物业的发展项目将于2009年9月30日或之前(可申请延期)完成。上诉人为购买A物业从银行取得按揭贷款，每月分期还款额约为15,000元。A物业的实用面积约593平方呎(55.1 x 10.76平方呎)，是一个三房一厕的单位。
- (g) 2009年7月，上诉人租住港岛K1地区的K物业，租约为期两年，一年为死约(即至2010年7月为止)，每月租金为24,000元。K物业的实用面积约800平方呎(74.3 x 10.76平方呎)，是一个三睡房、一工人房及两厕的单位。
- (h) 2009年8月31日，上诉人委托L公司放售A物业。
- (i) 2009年9月8日，上诉人签订转让契约完成购入A物业。
- (j) 2009年10月9日至2009年10月30日，上诉人在G书院小学部任职代课老师。
- (k) 2009年11月2日，上诉人获G书院聘用为教师，合约期至2010年7月31日。
- (l) 2009年12月5日，上诉人签订临时买卖合约，同意出售A物业。
- (m) 2010年7月迁出K物业后，上诉人截至2013年8月为止一直租住位于港岛K1地区的物业。

案情分析

16. 税务局指出上诉人未获G书院受聘前，一直在位于新界B1地区的D1中学暨D2小学任教，而他们一家原居住于B1地区的B物业(上文第15(a)段)。2008年9月

1日，C先生的工作地点由B1地区转为港岛F地区(上文第15(c)段)。2008年12月，上诉人得悉其长女H女儿将于港岛K1地区上J幼稚园后(上文第15(d)段)，他们便决定搬离B1地区，并放售B物业。上诉人承认他们于购买A物业前，四处寻找J幼稚园附近的物业，以及M1和M2地区，他们其后确实租住了邻近J幼稚园的K物业，往后亦一直居住于K1地区的物业(上文第15(g)及(m)段)。上诉人亦承认居住在K1地区符合当初搬离B1地区的原因。基于C先生的工作地点及H女儿将来上学的地点为港岛区，合理的推论是上诉人理应选择位于港岛区的居所。而客观的事实亦显示上诉人一直物色并搬进邻近K1地区J幼稚园的物业作居所，这与上诉人拟以位于九龙A1地区的A物业作居所的声称，明显不符。

17. 上诉人的证供是A物业的单位本来是买来自住的。可惜收楼前后却发现该单位不适合上诉人一家四口居住，所以上诉人决定卖了该单位。之后上诉人一家人一直住在香港K1地区。

18. 本委员会认为从时序来看，上诉人购入及出售A物业的情况，确实予人从物业买卖以图利的印象。2008年9月，上诉人的工作地点由B1地区转为港岛F地区，12月得悉其长女将于港岛K1地区J幼稚园上学后，决定搬离B1地区并出售B物业。

19. 税务局因此认为，基于C先生的工作地点以及女儿将来上学地点为港岛区，上诉人理应选择位于港岛区的居所。而客观的事实亦显示上诉人于购买A物业前，一直四出寻找J幼稚园附近以及M1和M2地区一带的物业。他们其后确实租住了邻近J幼稚园的K物业，这与上诉人拟以位于九龙A1地区的A物业作为居所的声明明显不符。

20. 再者，上诉人于A物业收楼之后，在2009年12月将A物业出售，并且获利。凡此种种确实予人买卖物业以图利的印象。上诉人亦明白以时间上来看，这会令人感到有强烈转售图利的意图。

21. 但是，本上诉委员会详细聆听上诉人的证供及仔细分析有关证据后，认为上诉人C先生及P女士为诚实可靠的证人。他们的证供可信。本上诉委员会接纳上诉人的证供。

22. 上诉人于2009年3月18日出售B物业之后，确实有打算在K1地区和K1地区附近购入物业。上诉人亦有视察K1地区附近的物业。但因为香港岛K1地区的物业太贵，超出上诉人的预算，而上诉人亦不愿意买入楼龄较高的旧楼，故此一直未能在K1地区附近购入物业。上诉人并不否认他们最理想的居所是K1地区。因为K1地区是上诉人女儿上学的地方，同时亦比较接近C先生在F地区上班的地方。但是无奈他们在K1地区附近并未能购入适合的物业。

23. 关键的问题是上诉人购入A物业是否真正打算作为居住用途而不是作为买卖土地以图利的用途。

24. 首先，既然上诉人已打算在K1地区居住，那为什么上诉人又会在A1地区购入A物业呢？上诉人的证供是当时他们的经纪Q先生向他们推荐在A1地区A物业的预售楼花。由于当时上诉人并不能在K1地区购入自住居所，所以上诉人亦有考虑在其他地方购入物业。A1地区的全新A物业地点适中而且价钱亦是上诉人可以负担得到的。再者，当时C先生的工作并未得到确定，因此上诉人认为购入A物业可以作为居住之用。

25. 当然，后来上诉人并没有搬进A物业的物业居住。但本上诉委员会认为这并不是一个决定性的因素。重要的是上诉人在购入A物业的时候是否有打算，有意图将A物业作为自住居所。

26. 上诉人的证供是因为当时他们已经找了很多物业但是都不适合。在这个时候，经纪Q先生向他们推荐了A1地区的A物业。Q先生是C先生任教中学的毕业生。因此C先生对Q先生比较信任。

27. C先生亦有到售楼处去参观示范单位。他亦有与太太P女士商量。最终，他们决定买入A物业作自住用途。本上诉委员会接纳上诉人的证供。上诉人是真诚地打算买入A物业自住的。

28. 其次，税务局合理地指出上诉人决定购入A物业的决定在廿四小时之内进行。这明显显示他们不是购入A物业作为自住用途。如果是作为自住用途的话，那么上诉人应该对该地点地区及物业进行更详细的查察，而不是在廿四小时之内作出决定购入该物业。

29. 本上诉委员会认为税务局提出的质疑是合理的。但是，本上诉委员会亦认为C先生及P女士的解释是可信。C先生及P女士指出因为当时地产经纪向他们指出要在短时间之内作出决定，所以他们便在二十四小时之内作出购入A物业的决定。本上诉委员会认为这个说法是可信的。其一，上诉人已经物色物业一段时间了，但也不能购入心仪的物业。在这个时候，地产代理Q先生向他们极力推荐A物业。其二，上诉人亦觉得A物业也适合。其三，在当时地产代理的销售压力及氛围下，上诉人在二十四小时之内购入A物业作为自住用途是可以理解的。

30. 本上诉委员会亦接纳C先生的证供，即上诉人是有尝试在网上查询关于在A1地区附近的学校。P女士亦有尝试在A1地区附近寻找学校及保姆车。P女士亦指出A1地区附近的地理环境他们是熟悉的。

31. 第三，税务局指出B1地区B物业的交易在2009年7月17日完成，而A物业最早于2009年9月30日才落成。上诉人需要寻找居住居所搬迁，当时仍在兴建中的A物业明显不可作为上诉人一家大小迁出B物业后马上入住的居所。所以合理的推断是A物业是用作投资而非自住的。

32. 税务局的说法不无道理。但是上诉人的解释是当时的经纪向他们说可以通过短期租约半年或甚至更短的租约来解决居所的问题。上诉委员会认为上诉人的解释可以理解和接受。当然事后看来这个做法并不是很理想。上诉人并未能够寻找到半年或更短的租约。但是本上诉委员会体谅及接纳上诉人当时对于短期租约的认识并不多而只是相信了地产代理的建议。因此，本上诉委员会认为这个时序的问题，并不能证明上诉人购入A物业的时候已经决定不作自住用途。

33. 第四，税务局认为上诉人声称曾尝试寻找半年合约的租盘作为搬离B物业后的居所，可是没法找到。如上诉人有心寻找地方作短暂性及过渡性的居所，他们大可有其他选择，譬如在K1地区附近寻找半年租盘或租住服务式住宅等。然而上诉人选择租住死约为期一年的K物业。在K物业一年死约的约束下，上诉人以A物业作为居所的意图根本是不可信，不实际及不可实现的。

34. 本上诉委员会认为税务局的怀疑是有根据的。但是，上诉人的证供指出他们当时是有寻找半年的租盘但是不成功。其次，当时他们亦不懂如何去租住服务式住宅等。他们是在无可奈何之下的情况下选择租住死约为期一年的K物业。在听取上诉人的证供后，经过平衡及仔细考虑，本上诉委员会认为上诉人的解释并非不可信。

35. 第四，税务局认为C先生的月薪为港币40,290元，而P女士没有工作。他们的入息仅仅足以支付每月\$15,000有关A物业的银行贷款还款额及\$24,000 K物业的租金。从表面证据推断上诉人根本没有足够的经济能力同时拥有A物业及租住K物业。事实上，上诉人亦坦白承认家庭收入严重入不敷支。在经济能力不足的客观情况下，上诉人仍然选择在购买A物业后租住K物业的合理推论是他们根本没有意图长期持有A物业作居所。反之，上诉人购入A物业的意图是跟C先生购入新界R1地区R物业一样，用作短期买卖赚取利润为家庭带来一些经济上的收入，补贴每月入不敷支的情况。

36. 上诉人非常坦诚地承认当时他们是入不敷支。但他们的考虑是第一他们平时有储蓄可以维持一年左右。一年以后他们则可搬进A物业。而且，当时P女士有考虑在两三年之后亦可复出工作以解决家庭收入入不敷支的问题。再者，上诉人在卖出B物业及购入A物业之后，仍然有一定的余额。P女士指出，他们可以用储蓄及余额维持一段时间。本上诉委员会接纳上诉人的说法为可信。

37. 第五，税务局认为上诉人的B物业实用面积是728平方呎，是一个三房两厕单位，而A物业的实用面积是593平方呎，是一个三房一厕的单位。上诉人声称他们收楼时才发现A物业实际间隔并不理想，房间细小而不实用。所以觉得他们放售A物业的决定正确。

38. 然而，A物业比他们的原居所B物业的面积小135平方呎，少了一个厕所。而上诉人购入A物业是一个客观事实，这很难令人相信上诉人到收楼时才发现A物业的间隔不实用。另一方面，上诉人一家四口连一位外佣是否会以面积比他们的原

居所较小的A物业作居所，实在存疑。事实上，上诉人一家最后选择了比他们原居所更大（800平方呎），并多了一间工人房的K物业作为居所。

39. 本上诉委员会亦认为税务局的质疑是有道理的。但是，本上诉委员会认为上诉人的解释亦有一定合理性。上诉人向本委员指出在他们购入A物业的时候，他们看过当时物业的间隔。他们认为当时的间隔是合理的，有三房。但在收到楼的时候却发觉实用面积比原来的较为小。

40. P女士亦指出他们原先亦试过一家人住200平方呎。在平衡以后，本上诉委员会较为倾向接纳上诉人真诚相信当初买入A物业是用作自住的。

41. 上诉人在决定出售A物业的时候考虑到他们已经在K1地区的物业住了一段时间，也比较适应。而A物业则有实用面积及间隔问题。在平衡以后，上诉人决定出售A物业是可以理解的。事情发展的变化也在情理之中。

42. C先生亦坦诚承认他们购入R物业是用作投资之用，但是购入A物业的时候是打算用作自住。

43. 综合以上的情况及考虑，本上诉委员会认为在平衡所有证供以后，特别是在考虑了上诉人对税务局的合理怀疑的解释后，一致认为上诉人购入A物业是用作自住的。

44. 最后，本上诉委员会并没有考虑地产经纪Q先生提交一份日期为2018年11月19日的证人陈述书。由于Q先生并没有出席聆讯，因此本上诉委员并没有考虑到Q先生证供。

45. 本上诉委员会必须指出这是一个比较特殊的上诉。本上诉委员会同意本案确实有很多令人怀疑的地方，但本上诉委员会听取了上诉人的证供及详尽的解释，一致认为上诉人是真诚可信的。

46. 讼费方面，虽然本上诉委员会接纳上诉人的上诉，但由于税务局的怀疑十分合理，因此本上诉委员会不作出任何讼费的命令。