

**Case No. D23/17**

**Profits tax** – conveyancing of property – appellant purchasing property and renting it out – whether any intention to trade at the time of acquisition – whether ‘badges of trade’ existed – sections 2(1), 14(1), 68(4) and 68(9) of the Inland Revenue Ordinance (Chapter 112) (‘IRO’)

Panel: Chui Pak Ming Norman (chairman), David Tai Wai Lai and Lau Yat Ji Vicci.

Dates of hearing: 17 October and 9 November 2017.

Date of decision: 6 February 2018.

The appellant and her husband (‘Mr C’) were married in December 2010, with their daughter born in 2012. On 4<sup>th</sup> July 2010, the appellant purchased Property A (which was still under construction), with the same conveyed to her on 9<sup>th</sup> April 2011. The appellant rented out Property A and resided with her family in a rented apartment. On 12<sup>th</sup> August 2012, the appellant sold Property A (with conveyance on 27<sup>th</sup> September 2012) and obtained a profit of \$3,145,259.

On 13<sup>th</sup> January 2013, Mr C purchased Property J, and the same was conveyed to him on 30<sup>th</sup> April 2013.

The appellant did not declare the profit obtained from the sale of Property A in her tax return. The assessor was of the view that the sale of Property A was trading in nature and assessable to profits tax. The appellant objected to the assessment, claiming that the profits should be exempted from profits tax. The Deputy Commissioner of Inland Revenue dismissed the appellant’s objection. The appellant lodged an appeal to the Board on the grounds that: (1) the appellant’s intention at the time of purchasing Property A was for self-use. However, her intention changed after she took possession of Property A following her marriage and pregnancy, as she found that the space was too small; (2) after the appellant sold Property A, the proceeds were applied to the acquisition of Property J under the name of Mr C; (3) the listing of Property A for sale was due to frequent enquiry by estate agents and her own curiosity in knowing the market price; (4) the appellant and Mr C only had one property (namely Property J), and had no intention to engage in speculative activity.

At the hearing before the Board, the appellant elected to testify under oath and be cross-examined by the respondent. During the appeal hearing, the appellant submitted to the Board copies of Mr C and her bank statements, but later withdrew the documents as she could not explain how they were relevant to her claim that she applied the proceeds of sale of Property A towards the acquisition of Property J.

**Held:**

Legal principles

1. A taxpayer's intention at the time of acquisition of asset was very important, and the relevant intention must be ascertained according to the whole circumstances and objective evidence. Further, whether certain activity amounted to trade or business was a question of fact and degree, to be decided after considering the entire objective situation, and the existence of the 'badges of trade', namely: (a) whether the taxpayer had frequently engaged in similar transactions; (b) whether taxpayer held the asset or commodity for a lengthy period ; (c) whether the asset was ordinarily fit for trading or investment; (d) whether taxpayer purchased a large quantities of the same commodity or asset; (e) if taxpayer had the intention for resale at the time of acquisition of the asset, whether his reason existed when he sold the asset; (f) whether any maintenance and supplement was made to the asset by taxpayer to increase its value; (g) whether the taxpayer expended time, money or effort in selling the asset or commodity that went beyond what might be expected of a non-trader seeking to sell an asset; (h) whether taxpayer conceded an actual intention to resell at a profit when he acquired the asset or commodity; (i) whether the asset or commodity was purchased for personal use or pleasure or for income (Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) & Others v Commissioners of Inland Revenue [1980] 43 TC 461; 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 considered)

Analysis

2. The appellant and Mr C must be clear about whether Property A was suitable for their use for marriage and having baby before it was acquired. Before the conveyance, the appellant had already decided to sell or rent out Property A. In the premises, the appellant's contention that she found that Property A was too small (and decided to sell it or rent it out) after she obtained possession of the same was unbelievable. Further, the fact that the appellant repeatedly adjusted the listing price of Property A reflected her intention to sell Property A in order to obtain profits from investment, and not merely out of her curiosity about the market price.
3. Apart from her own allegation, there was no evidence that the appellant had applied the sale proceeds of Property A towards the acquisition of Property J.
4. The appellant purchased Property A with the intention to trade, and the said intention did not change when she subsequently sold Property A. The appellant's sale of Property A constituted speculative activity of a trading

(2018-19) VOLUME 33 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

nature, and the profits obtained from the sale should be assessable to profits tax.

**Appeal dismissed.**

Cases referred to:

Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioner of Inland Revenue [1980] 43 TC 461  
Marson (Inspector of Taxes) v Morton and related appeals [1986] STC 463  
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  
Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue [2008] 11 HKCFAR 433  
D2/10, (2010-11) IRBRD, vol 25, 151  
D15/13, (2013-14) IRBRD, vol 28, 419  
D25/13, (2013-14) IRBRD, vol 28, 645

The Appellant in person.

Yu Wai Lim and Lee Shun Shan, for the Commissioner of Inland Revenue.

案件编号 D23/17

**利得税** – 物业买卖 – 上诉人购入物业并把其出租 – 购买资产时有否经营生意的意图 – 生意的标记是否存在 – 《税务条例》(第 112 章) 第 2(1)、14(1)、68(4)及 68(9)条 (「《税例》」)

委员会：徐伯鸣 (主席)、黎大为及刘逸姿

聆讯日期：2017年10月17日及11月9日

裁决日期：2018年2月6日

上诉人和丈夫 (「C 先生」) 在 2010 年 12 月结婚，女儿在 2012 年出生。在 2010 年 7 月 4 日，上诉人购入当时尚在建筑中的 A 物业。A 物业于 2011 年 4 月 9 日正式转让与上诉人。上诉人把 A 物业出租，并另外租楼与家人居住。于 2012 年 8 月 12 日，上诉人出售 A 物业，并于 2012 年 9 月 27 日转让予买家，获利 3,145,259 元。

于 2013 年 1 月 13 日，C 先生购入 J 物业。J 物业于 2013 年 4 月 30 日正式转让与 C 先生。

上诉人并无就出售 A 物业所得利润在报税表申报。评税主任认为上诉人出售 A 物业属营业性质，于是向她作出利得税评税。上诉人反对有关评税，声称有关利润应获豁免征收利得税。税务局副局长发出决定书，裁定上诉人反对无效。上诉人不服，向委员会提出上诉，理由包括：(一) 上诉人购买 A 物业时的意图是自住。然而在结婚收楼和有了孩子后，才觉得地方太小不够居住；(二) 上诉人出售 A 物业后，将所得款项以 C 先生名义用作购置 J 物业自住；(三) 地产代理经常致电，上诉人放售纯属好奇心态，想知道市场价格；(四) 上诉人夫妇目前只有 C 先生持有一自住物业，所以他们没有炒卖物业之意图。

在委员会聆讯上，上诉人选择宣誓作供，并接受答辩人盘问。在上诉聆讯期间，上诉人向委员会提交她和 C 先生的银行月结单副本，但因未能就该记录解释她怎样将出售 A 物业所得的资金用作购买 J 物业，最后撤回提交有关文件作为证物。

**裁决：**

法律原则

1. 纳税人在购买资产时的意图十分重要，有关意图须依整体情况及客观证据来决定。此外，某些活动是否构成行业或生意，是事实和程度的问题，应在考虑整体客观情况后决定，并考虑到下列的生意标记是否存在：(1)纳税人是否经常参与相同买卖或交易；(2)纳税人是否持有购入资产一段颇长时间；(3)所持有资产是否通常适合买卖或投资；(4)纳税人有否购入大量相同产品或资产；(5)如纳税人在购入资产时已有意重售，他出售资产时的理由是否存在；(6)纳税人有否对资产进行维修或加添设施而令其增值；(7)纳税人有否用较一般非贸易者所需为多的时间、金钱和精神以使售出资产；(8)纳税人有否在购入资产时已显示出转售获利的意图；(9)所购入资产是否供纳税人个人享用或作收入之用。(参考 Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) & Others v Commissioners of Inland Revenue [1980] 43 TC 461；All Best Wishes Limited v CIR [1992] 3 HKTC 750；Lee Yee Shing v CIR [2008] 3 HKLRD 51)

#### 分析

2. 上诉人及 C 先生在购买 A 物业时，一定清楚知道它是否足够作结婚及生子之用才去购买。上诉人在正式转让前，已打算放售/放租 A 物业。因此，上诉人声称收楼后发觉 A 物业面积太小而决定出租/出售的说法并不可信。此外，上诉人在不同时间调整 A 物业售价，反映她的心态是将 A 物业出售，收到投资回报，而非「只是出于好奇心态，想知道市场价格及变化」。
3. 除上诉人自己声称外，没有其他证据显示上诉人将出售 A 物业所得资金用作购买 J 物业。
4. 上诉人在购入物业时，是以做贸易买卖方式购入。有关意图在出售 A 物业时并没有改变。上诉人在购买 A 物业的行为构成生意性质的投机活动，所以出售的物业所得的利润是需要课缴利得税。

#### **上诉驳回。**

#### 参考案例：

Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioner of Inland Revenue [1980] 43 TC 461  
Marson (Inspector of Taxes) v Morton and related appeals [1986] STC 463  
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  
Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue [2008] 11 HKCFAR 433

D2/10, (2010-11) IRBRD, vol 25, 151  
D15/13, (2013-14) IRBRD, vol 28, 419  
D25/13, (2013-14) IRBRD, vol 28, 645

上诉人亲自出席聆讯。  
余伟濂及李顺珊代表税务局局长出席聆讯。

## 决定书:

### 引言:

1. 上诉人反对税务局向她作出的2012/13课税年度利得税评税。上诉人声称她从出售物业<sup>1</sup>所得的利润应获得豁免征收利得税。
2. 就着上诉人提出的反对，税务局副局长考虑她所反对的理由和理据，及一切由上诉人呈交的文件和有关的资料后，于2017年6月7日发出决定书(以下简称「该决定书」)，裁定上诉人的反对无效，并确定2012/13课税年度利得税评税须按该决定书第(15)项事实<sup>2</sup>予以修订。
3. 上诉人于2017年7月4日以电子邮件方式向税务上诉委员会(以下简称「委员会」)书记办事处递交了对税务局副局长的决定提出上诉的上诉通知及理由。
4. 上诉人所倚赖的上诉理由简单归纳为:
  - (a) 上诉人该时间以个人名义只持有一个物业应无需缴交利得税；
  - (b) 上诉人购买物业的意图是自主(住)，身边的朋友家人都可以肯定当时的意图，上诉人是2010年年尾结婚，当时一心打算置业作自住用途；
  - (c) 上诉人在签订购买A物业临时合约时，已签约租住B物业一年，而A物业建成后，当时没有选择搬进去住是因为结婚后，他们收楼后，才觉得地方太小，和丈夫深思讨论后，先生很希望她尽快怀孕，而不希望怀孕后搬屋，故此他们当时决定不搬进A物业。他们决定租楼而把A物业出租其实支出更大，租住大埔每月租金是35,000元，而出租A物业月租是28,000元，即使支出更大，他们也有这决定，原因只希望地方大一点。

---

<sup>1</sup> A物业

<sup>2</sup> 即是本文的第20段

- (d) 上诉人购入A物业，起初打算作结婚用途，婚前没有打算这么快便会生小朋友。但二零年尾结婚后，因为很多问题，丈夫很希望她尽快生儿育女，亦表示希望最少生两个孩子，他们经过多次讨论，才对物业用途改变想法。这并没有矛盾。
- (e) 地产代理经常致电买家放售物业，上诉人答应委托放售纯属出于好奇心态，想知道市场价格，上诉人最后签定卖出协议是2012年8月12日，如果上诉人购买A物业那天一心想转售，又怎会在委托放售后事隔两年才出售？
- (f) 上诉人在2010年年底结婚，一心打算收楼后装修后两夫妻搬进去。收楼后，他们多次讨论，大家都认同长远一定不够住。他们的决定都是在婚后大家有共识下决定。
- (g) 其实地产代理职员每次是十分主动提供方案鼓励业主探听市场变化，在没有成本下，作为业主，上诉人当然不会抗拒。相信所有业主也会不时透过地产代理放售物业，而真正成交只占少量。
- (h) 到目前为止，上诉人夫妇，只有C先生持有一个自住物业，所以他们没有炒卖物业之意图。地产代理的主动及销售方法确实是疲劳轰炸，令人烦厌。上诉人向地产代理表示对新楼盘或其他楼盘没有兴趣，只是暂时不想他们再狂打电话给他们夫妇二人。相信委员会都能明白地产代理的销售技巧是相当进取。

### 不受双方争议事实的裁断

5. 在聆讯时上诉人确认她不争议决定书由第1至15段所述的事实。该等事实现列于本决定书第6段至第20段，并裁定为此上诉的部分事实。
6. 上诉人反对税务局向她作出的2012/13课税年度利得税评税。上诉人声称她出售一项物业所得的利润应获豁免征收利得税。
7. C先生是上诉人的丈夫。他们于2010年12月25日结婚。他们的女儿D于2012年10月19日出生。
8. (a) 上诉人于2010年7月4日与物业卖方代表信和地产代理有限公司签订临时买卖合同，以9,425,000元购入位于E地址的A物业。A物业当时尚在建筑中。2010年7月7日，上诉人就A物业的交易签订正式买卖合同。A物业的入伙纸于2010年9月7日发出。A物业于2011年4月9日转让予上诉人。

(2018-19) VOLUME 33 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (b) 上诉人于2010年8月18日办理楼花按揭，以A物业作抵押向F银行取得贷款8,766,663元。该贷款分300个月摊还，每月还款约33,000元。
- (c) 上诉人于2012年8月12日签订临时买卖合同，以12,780,000元经G公司出售A物业。正式买卖合同的日期为2012年8月27日。A物业于2012年9月27日交吉转让予买家。

9. C先生于2013年1月13日签订临时买卖合同，以25,300,000元购入位于H地址J物业。2013年1月28日，C先生就J物业的交易签订正式买卖合同。J物业于2013年4月30日转让予C先生。

10. (a) 根据上诉人提交2012/13课税年度个别人士报税表，她在K公司任职L职位，全年入息为752,532元。
- (b) 上诉人并无就出售A物业所得的利润在其报税表中申报。

11. 就评税主任发出关于A物业的查询表格，上诉人答复如下：

- (a) 出售A物业的原因是转换另一住宅。上诉人结婚后，D女儿于2012年出生，故此把A物业出售，以更换较大地方作自住用途。
- (b) 新住宅是J物业，由C先生购入。
- (c) 买卖A物业的利润计算如下：

	元
售价	12,780,000
<u>减：买价(注)</u>	<u>8,766,663</u>
	4,013,337
<u>减：买楼律师费</u>	26,028
印花税	471,250
银行利息	170,000
装修费	55,000
卖楼律师费	18,000
卖楼代理佣金	<u>127,800</u>
利润	<u>3,145,259</u>

注：错误填写了按揭贷款额[本文第(8)(b)项事实]。

12. 评税主任认为上诉人出售A物业属营业性质的买卖，所得利润须课缴利得税，遂向她作出2012/13课税年度利得税评税如下：



(2018-19) VOLUME 33 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

应评税利润[本文(11)(c)项事实]	元 <u>3,145,259</u>
应缴税款(已扣除税款宽减)	<u>461,788</u>

13. 上诉人反对上述评税，理由如下：

- (a) 2010年至2014年期间，上诉人一直租楼与家人居住。她购入A物业打算自住，但在她结婚和有了孩子后，A物业面积不够居住，因此她另外租了物业与家人居住，同时把A物业出租。上诉人的居所详情如下：

<u>期间</u>	<u>物业地点</u>	<u>附注</u>
2010 – 2011	B居所	租赁物业
2012	M居所	租赁物业
2013	N居所	租赁物业
2014	J物业	自置物业

- (b) 在香港很多人和上诉人一样，购入物业后发觉面积不够住，便将物业出租，同时自己又另外租房子住，这跟买楼用作自住没有分别。
- (c) 上诉人出售A物业后，将所得款项用作购置J物业自住。由于当时C先生的入息审批证明较为充裕，因此以他的名义购入J物业。
- (d) 上诉人多年来保持拥有一个物业，都是以楼换楼的模式购入物业。她以出售A物业所得的款项购入较大面积的新物业自住。上诉人以楼换楼的方式更换心仪的物业自住，并不属投机。

14. 就评税主任的查询，上诉人声称如下：

- (a) A物业是新发展楼宇，不用装修。
- (b) A物业的建筑面积为1,071平方呎，购入时打算作自住用途，有三个房间，拟分别由上诉人夫妇二人、P女士(C先生的妈妈)、D女儿及家佣使用。
- (c) 购买A物业的原因是地点出入方便。

(d) 由于地方不够住，因此上诉人出售A物业以更换较大的住所。新的住所是J物业。

(e) 于2010至2013年期间，上诉人各个居所的详情如下：

<u>居所地点</u>	<u>租赁期间</u>	<u>建筑面积</u> (平方呎)	<u>睡房数目</u>	<u>同住者</u>
B居所	2010年5月至 2011年6月	1,133	3	C先生、P女士及 家佣
M居所	2011年7月至 2012年8月	2,700	4	C先生、P女士及 家佣
N居所	2012年9月至 2013年8月	2,700	3	C先生、P女士、 D女儿及家佣

(f) 上诉人和C先生原本一直在九龙工作，后来C先生要在沙田工作，上诉人亦经常往返深圳，所以尝试搬往新界居住。婚后考虑到会生孩子，上诉人希望住所有足够居住空间和户外空间，但以同样价钱在九龙区找不到条件相若的居所，所以就转换居所到新界区，并先后租赁M居所及N居所，以了解是否喜欢和习惯居住在新界区，然后才决定是否在新界区物色购入自住物业。

(g) 就何时发觉A物业不够住，上诉人答复在2010年5月至2011年6月期间在B居所居住之时。期间她于2010年12月25日与C先生结婚，打算生孩子及在新界工作，D女儿在2012年10月出生后，上诉人亦打算再生孩子，因此认为A物业地方不够而更换居所。

15. 上诉人提供了下列的文件：

(a) Q律师行于2011年3月29日向上诉人发出关于购入A物业的发票副本，显示费用为6,074元。

(b) A物业管理有限公司就该A物业发出的收据副本，显示已收取下列费用及按金：

	元
管理费上期	6,138
管理费按金 (不能退还，只可转让)	9,207
公众水表按金 (不能退还，只可转让)	401
公众电表按金 (不能退还，只可转让)	1,075
资本储备基金 (不能退还及不能转让)	6,138

(2018-19) VOLUME 33 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

	元
装修泥头清理费 (不能退还及不能转让)	<u>3,069</u>
	<u>26,028</u>

- (c) 上诉人于2010年4月30日签订租赁B居所的租约副本，显示租期由2010年5月8日至2012年5月7日，每月租金34,000元。

16. (a) 就评税主任的查询，G公司提供以下的资料：

A 出售

- (i) 上诉人于2010年8月27日委托G公司以12,000,000元出售A物业，其后，放售价更改如下：

<u>日期</u>	<u>元</u>
04-04-2011	13,000,000
16-02-2012	13,300,000
06-03-2012	13,000,000
21-05-2012	12,000,000
27-05-2012	12,200,000
07-06-2012	12,800,000

B 出租

- (ii) 上诉人亦有委托G公司出租A物业，拟定每月租金更改如下：

<u>日期</u>	<u>元</u>
14-03-2011	35,000
18-04-2011	33,000

其后，A物业经由其他物业代理以28,000元租金租出。

- (b) G公司同时提供关于A物业的电脑纪录，显示客户上诉人的联络资料(电话号码XXXX XXXX及XXXX XXXX)，以及上诉人与G公司业务员的对话内容。评税主任将其摘要辑录于附件一，其中包括以下对话：

<u>日期</u>	<u>内容</u>
(i) 18-05-2011	上诉人说已由小型代理以28,000元出租。她以1,300万元连租约放售，租约期限将于2012年5月18日届满，请预先与租客联络。

(2018-19) VOLUME 33 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

	<u>日期</u>	<u>内容</u>
(ii)	14-03-2012	上诉人说仍以1,300万元连租约放售，在租约死约期满后(至2012年5月)可以交吉售。
(iii)	07-05-2012	仍然在市场放售，售价不变，租客会在本月迁出。
(iv)	21-05-2012	1,200万元放售及可交吉。
(v)	19-07-2012	上诉人说维持叫价放售，对新楼盘没兴趣。
(vi)	01-09-2012	上诉人说对任何楼盘没兴趣。

17. 评税主任认为上诉人在签订临时买卖合同后不久即委托G公司放售A物业，与她声称购入A物业打算自住的声称不符，不接纳其出售A物业所得的利润属资本性质的申索，并建议上诉人考虑撤回其反对。

18. 上诉人不同意撤回反对，她认为G公司提供的纪录不足以证明她是炒卖A物业，她只是透过房地产公司等多种渠道咨询了解市场上的价格，实际上并非放卖A物业。

19. 就评税主任的查询，F银行提供A物业的利息开支详情如下：

<u>期间</u>	<u>元</u>
2010年8月至2011年3月	45,198
2011年4月至2012年3月	77,467
2012年4月至2012年9月	<u>28,725</u>
	<u>151,390</u>

20. 评税主任仍认为上诉人出售A物业所得的利润须课缴利得税，由于上诉人没有就A物业招致装修费[本文第(14)(a)项事实]，因此不接纳扣除装修费[本文第(11)(c)项事实]的申索；另外购买A物业的买价、买楼律师费及银行利息亦需调整，但可扣除其他费用。评税主任认为2012/13课税年度利得税评税应修订如下：

	<u>元</u>
售价	12,780,000
<u>减</u> ：买价[本文第(8)(a)项事实]	<u>9,425,000</u>
	3,355,000
<u>减</u> ：支出—	
买楼律师费[本文第(15)(a)项事实]	6,074

(2018-19) VOLUME 33 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

	元
印花稅	471,250
銀行利息[本文第(19)項事實]	151,390
賣樓律師費	18,000
賣樓代理佣金	127,800
其他費用(注)	<u>15,345</u>
應評稅利潤	<u>2,565,141</u>
應繳稅款(已扣除稅款寬減)	<u>374,771</u>

注 – 其他費用[本文第(15)(b)項事實](不計可轉讓的按金)計算如下：

	元
管理費上期	6,138
資本儲備基金	6,138
裝修泥頭清理費	<u>3,069</u>
	<u>15,345</u>

21. 上訴人沒有提出任何案例給委員會參考。除了呈交有關《稅務條例》的條款外，答辯人呈交及倚賴下列法庭及稅務上訴委員會案例：

### 法庭案例

- (a) Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioner of Inland Revenue<sup>3</sup>;
- (b) Marson (Inspector of Taxes) v Morton and related appeals<sup>4</sup>;
- (c) All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue<sup>5</sup>;
- (d) Lee Yee Shing v Commissioner of Inland Revenue<sup>6</sup>; 及
- (e) Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue<sup>7</sup>

<sup>3</sup> [1980] 43 TC 461

<sup>4</sup> [1986] STC 463

<sup>5</sup> [1992] 3 HKTC 750

<sup>6</sup> [2008] 3 HKLRD 51

<sup>7</sup> [2008] 11 HKCFAR 433

### 税务上诉委员会案例

- (f) D2/10<sup>8</sup> ;
- (g) D15/13<sup>9</sup> ; 及
- (h) D25/13<sup>10</sup>

### 《税务条例》(第112章)( 以下简称为 ‘《税例》’) 内适用的有关条文

22. 《税例》第2(1)条规定:

「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」

23. 《税例》第14(1)条规定:

「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。」

24. 《税例》第68(4)条规定:

「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。」

25. 《税例》第68(9)条订明:

「(9) 凡委员会根据第(8)款不减少或不取消该评税额，则可命令上诉人缴付一笔不超过附表5第1部指明的款额的款项，作为委员会的讼费，该笔款项须加在征收的税款内一并追讨。」

附表5第1部指明的最高款额为25,000元。

### 有关「购买资产时的意图」及「确定该意图的方式」的法庭案例

26. 纳税人(或上诉人)在购买资产时的意图是十分重要。

<sup>8</sup> (2010-11) IRBRD, vol 25, 151

<sup>9</sup> (2013-14) IRBRD, vol 28, 419

<sup>10</sup> (2013-14) IRBRD, vol 28, 645

Lord Wilberforce在Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue一案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。纳税人的意图是转售资产图利还是作为永久投资？纳税人可能为购入另一更理想的投资而出售现有的永久投资项目，不论纳税人在出售原先的投资项目是获利或亏损，也不涉及生意的运作。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：

*「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 ... 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 ...」*

27. 购买资产的意图须依整体情况及客观证据来决定。

在All Best Wishes Limited v CIR一案，Mortimer法官指出纳税人在购买及持有资产时的意图无疑是十分重要，假如有证据证明该意图为真正持有、实际及可实现的，而所有情况均显示纳税人在购买资产时的用意是投资，那么他便同意该资产属投资项目。由于这是关乎事实的问题，没有单一测试可提供答案，尤其是纳税人所声称的意图并非决定性，而真正的意图只能依整体证据和情况来判断。相关判词原文如下：

*「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.」*

28. 在Lee Yee Shing v CIR 一案中，终审法院的Bokhary及陈兆恺终审庭大法官在第38段判词指出某些活动是否构成行业或生意是事实和程度的问题，应交由专责寻找事实真相的机构，在考虑过整体客观情况后才可作出决定。在第59段判词终审庭非常任大法官McHugh指出购买资产的意图不是主观的意图，该意图应由证据客观地推论得来，特别地，专责寻找事实真相的机构应测试下列的生意标记有否出现：

- (a) 纳税人是否经常参与相同的买卖或交易；
- (b) 纳税人是否持有购入的资产有一段颇长的期间；
- (c) 所持有的资产是否通常适合买卖或投资；
- (d) 纳税人有否购入大量的相同商品或资产；
- (e) 如纳税人在购入资产时已有意重售，他出售资产时的理由是否存在；
- (f) 纳税人有否对资产进行维修或加添设施而令资产增值；
- (g) 纳税人有否用了较一般非贸易者所需的时间、金钱和精神为多的已使售出资产；
- (h) 纳税人有否在购入资产时已显示出再转售获利的意图；及
- (i) 所购入的资产是否供纳税人个人享用或作收入之用。

### 上诉人的证供

29. 上诉人选择在宣誓下作供，并接受答辩人的盘问。除了她本人外，她并没有传召其他证人为她作供。

### 上诉人在庭上的证供撮要

30. 上诉人强调购买A物业的主要原因是自住用途。她于2010年7月7日与发展商签署正式买卖合同购买A物业。该单位的面积约1,100平方呎。但买入不久后她就打算结婚及生育儿女，该时她与C先生已租住B居所，单位面积也是1,100平方呎左右，所以A物业是不够将来之用。



(2018-19) VOLUME 33 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

31. 她与C先生居住于B居所之时间是2010年5月至2011年5月。
32. 上诉人于2010年12月与C先生结婚，婚后与丈夫C先生及家姑P女士同住在面积为1,100平方呎的B居所。
33. A物业约于2011年4至5月间入伙。由于地方不够用，所以她没有入住而将A物业出租。在收到租金后，她可补贴一些租金去租一个较大的单位居住。
34. 在B居所租约完结后，她一家人于2011年中搬到M居所居住。但由于大埔R地方不是太方便，所以他们住了约1年(即2012年中)后就租住N居所居住。M居所的物业及N居所的物业都是租回来的。
35. C先生于2013年1月以25,300,000元购入J物业，于同年4月尾成交J物业。上诉人声称卖出A物业的款项是用于购买J物业。
36. 上诉人强调她在2008年至2012年期间，她曾拥有3个物业，但主要分别在不同时段拥有。她都是卖出一间物业才购入另一间物业。她亦强调如她是炒楼，她可以将A物业加按揭取得贷款而去多买另外一间物业，或将A物业出售，用所得的金钱购买2间较小的楼宇来投资，那样她可以得到较多的回报。
37. 上诉人确认在有关课报税年度，她呈报在报税表-个别人士的收入如下：

<u>课税年度</u>	<u>收入</u>
2009/10	\$928,483
2010/11	\$969,355
2011/12	\$793,252
2012/13	\$752,532

故此上诉人是有财政能力在有关课税年度购买及持有物业。

38. 上诉人确认她将A物业于收楼后不久，在2011年5月中将A物业以每月租金28,000元租出，直至2012年5月为止。在接受答辩人的盘问时，她同意她没有将租金收入填报在她呈交予税务局的2011/12课税年度的报税表中。
39. 上诉人同意曾委托地产代理放售A物业，但委托之事只是出于好奇心态，想知道市场价格及变化。

## 争论点

40. 委员会须决定的事项为：
- (a) 上诉人于2010年7月4日签署临时买卖合同购入A物业时的意图(以下简称「该意图」)；
  - (b) 于2012年8月12日签订临时买卖合同出售A物业时，上诉人有否改变该意图；
  - (c) 上诉人买入及售出A物业的行为是否构成生意性质的投机活动；
  - (d) 出售A物业所得的利润是否需要课缴利得税；及
  - (e) 如是的话，经修订后的2012/13课税年度利得税评税是否准确。

## 讨论和分析

41. 上诉人与C先生于2010年12月25日结婚。在结婚前约5个多月前(即2010年7月4日)，上诉人签署临时买卖合同购入A物业，单位面积约1,100平方呎。结婚是人生大事，尤其是动用上千万港元购置物业结婚及生儿育女之用。委员会认为上诉人在签约购入前，如果日后将该单位自用，她与C先生应该一定已详细考虑该单位之大小是否适合结婚及生儿育女之用，才去购买A物业。他们那时已经住在一起有一段时间，在签署临时买卖合同时，他们的居所<sup>11</sup>面积与该单位相若，上诉人及C先生一定清楚知道1,100平方呎的单位是否足够作结婚及生儿育女之用。对于她在上诉通知书陈述其中之一的理由<sup>12</sup> - 即他们收楼后，才觉得地方太小，和丈夫深思讨论后，C先生很希望她尽快怀孕，而不希望怀孕后搬屋，故此他们当时决定不搬进A物业而决定租楼及把A物业出租的说法是十分牵强。

42. 上诉人未有否认她曾就A物业委托G公司放售物业及她与G公司营业员从2010年8月27日起至2012年9月28日就A物业放租及放售的对话记录。她称声这些纪录不足以证明她炒卖A物业。

43. G公司的纪录模式、对话内容和议价过程，分日列出，十分详细，当中包含了不少细节，例如租客何时迁出，是否交吉或连租约出售等。纵使单单就这些纪录不足以证明她炒卖A物业，但这些纪录可以提供「上诉人对A物业是否作自住用途的意图或心态」的一些启示。

44. G公司的纪录显示，上诉人早于2010年8月27日已经以12,000,000元委托G公司放售A物业，委托之日距离签署买卖合同不足2个月，A物业仍在建筑中。很

---

<sup>11</sup> B居所

<sup>12</sup> 本文4(c)段

明显上诉人声称她收楼后发觉A物业面积太小而决定出租和出售的说法不是可信。

45. 该电话纪录亦显示：

- (a) 于2010年12月6日、12月30日、2011年1月20日、2月14日、3月3日、3月4日、3月23日和4月3日，上诉人维持以12,000,000元放售A物业；
- (b) 上诉人在2011年3月14日打算以35,000元出租A物业及同时放售及放租A物业；及
- (c) 上诉人在2011年4月4日将A物业的售价上调至13,000,000元及维持放售及放租。

46. 上述对话记录显示出上诉人远在A物业正式转让及交付予她前，她已打算放售及放租A物业。这些纪录正好加深她声称的「打算将A物业作为婚后居所或在收楼后才发觉A物业面积太小而将它出租和出售」的不可信性。

47. 除了在2011年4月4日上诉人将售价上调至13,000,000元外，上诉人亦分别于2012年2月16日、3月6日、5月21日、5月27日及6月7日调整A物业的售价。

48. 上诉人声称委托地产出售A物业，只是出于好奇心态，想知道市场价格及变化。但如她一心只想知道市场价格及变化而没有意图出售A物业，委员会看不出有任何合理理由，她需要在不同时间内调整售价。在不同时段内将A物业的卖价调整正好反映上诉人的心态是将A物业以交吉或连租约的方式出售，不是如她所说的「只是出于好奇心态，想知道市场价格及变化」。

49. 上诉人在2011年4月9日收到A物业。事实上，她在收楼前的25天前(即2011年3月14日)已将A物业以每月35,000元租金放租及同时将A物业放售，在收楼后的1个月左右(即2011年5月中)将A物业成功以每月28,000元租金租出。这亦显示了上诉人当时委托地产代理的心态不是想知道市场价格及变化这样简单。上诉人委托地产代理将A物业出租及出售是有实质需要，即在短时间内出租A物业，以求在未能在出售A物业赚取利润前，收到一些投资回报。

50. 现今资讯发达，委员会认为上诉人如真的如她所述，要获得物业讯息，上诉人可通过其他不同渠道，例如上土地注册处的网站查询A屋苑单位已登记的最近期买卖合同或查询各大地产代理的网页，或参考各大报章的地产版广告等，她无须一定要把A物业委托地产代理放盘，而获得物业资讯，最后令到她受到「疲劳轰炸」式的电话滋扰<sup>13</sup>。

51. 上诉人早于2010年9月25日已向地产代理表示不考虑新楼盘，她其后

---

<sup>13</sup> 本文第4(h)段

亦曾多次向地产代理表示对新楼盘没有兴趣，她声称此举只是不想再受地产代理的电话滋扰。相反，她在A物业正式成交前及出租期间一直维持出售A物业的指示并调整有关物业的售价。上诉人此等行为已显示出她转售A物业的意图。

52. 上诉人向税务局发出的反对通知书称她出售A物业后将所得资金用作购买J物业。由于当时C先生的入息较充裕，因此J物业以C先生的名义购入。上诉人在聆讯时亦作出相同的供词。当时她没有呈交任何证明文件来支持她的说法。无论结论如何，为了对上诉人公平及让委员会能更全面考虑所有对她有利的证据，委员会押后聆讯，给予上诉人数天时间使她可以呈交有关银行纪录或其它文件给委员会参考。在此期间，上诉人向委员会提交了8张她及C先生的银行月结单副本。由于答辩人及委员会不是当事人，要分析月结单的纪录是一件不容易的事情。在重开的聆讯中，答辩人及委员会就该些月结单提出了很多疑问，但上诉人未能就该些纪录解释她怎样将出售A物业后所得的资金用作购买J物业之用，最后上诉人撤回提交该8张银行月结单作为她的证物。换句话说，除了上诉人自己的声称之外，没有其它证据显示上诉人如她所述，将出售A物业后所得的资金用作购买J物业之用。

53. 在撤回8张银行月结单作为呈堂证物时，上诉人也有发出怨言说委员会只是给予她数天时间去预备文件以致她没有时间向银行查询。上诉人一定清楚明白，最有力的证据去支持她的说法是用有关银行月结单来显示资金的流向。她于2017年7月4日提出上诉，上诉的第一次聆讯日期是2017年10月17日，她有超过3个月时间来搜集物证来支持她的声称。她不是只有数天时间，如果她愿意去做，她有3个月时间向有关银行索取有用的月结单副本来佐证。

54. 委员会不知道有什么原因上诉人未能提出物证。但事实清楚显示，除了上诉人自己声称之外，没有任何其它证据支持上诉人如她所述，她将出售A物业后所得的资金用作购买J物业之用。在缺乏一些很容易获得及有力的佐证文件来支持下，委员会不接纳上诉人声称的「她将出售A物业的资金用作购买J物业之用」。姑无论她有否将出售A物业的资金用作购买J物业之用，这只是委员会需要考虑的其中一个因素而已。

55. 如果委员会忽略考虑上诉人在未购入A物业前之物业买卖情况，委员会就会对这上诉没有全面考虑。

56. 从R1文件夹的文件，委员会得知上诉人在2008年4月11日购入S物业，并在2010年7月28日将其出售。

57. 上诉人(占70%权益)与U女士(占30%权益)亦在2008年7月10日购入T物业，并在约1年8个多月后，即2010年3月20日将其出售。

58. 委员会不知道亦不会查证S物业及T物业是否上诉人购入作自住之用。

由于上诉人持有S物业及T物业的期间相若及分别只是约2年4个月<sup>14</sup>及1年8个多月<sup>15</sup>，所以很大机会她购入该2个物业是作为炒卖之用。尤其是T物业，由于上诉人只占70%权益及与他人联名购入，所以她购入T物业作为炒卖的机会更加大。纵使她购入其中一间作自住用途，另外购入的一间必然是作为非自住或炒卖之用。换句话说，上诉人在未购入A物业时是有炒卖楼宇的经验。

## 事实的裁断

59. 经整体及小心考虑本上诉的所有情况，包括所有证供、证物及上述的分析，并引用有关资本资产的条例、案例及原则后，委员会除了不受争议的事实裁决外，作出以下的事实裁决：

- (a) 上诉人于2010年7月4日签署临时买卖合同及于2010年7月7日签署正式买卖合同以9,425,000元购入A物业。成交A物业于2011年4月9日进行。
- (b) 在签署正式买卖合同后不久及在未成交物业之前，于2010年8月27日，上诉人已委托G公司代理将A物业放售。她于2011年3月14日亦委托G公司代理将A物业放租。
- (c) 在购入A物业时，上诉人是以做贸易买卖方式购入，并不是如她声称「以自住方式」购入A物业。
- (d) 上诉人于2012年8月12日签署临时买卖合同及于2012年8月27日签署正式买卖合同以12,780,000元出售A物业。卖出A物业的成交日期为2012年9月27日。
- (e) 在出售A物业时，上诉人是以做贸易买卖方式购入A物业的意图并没有改变。
- (f) 委员会裁断上诉人在购买及出售A物业的行为构成生意性质的投机活动。
- (g) 客观的事实完全不能支持上诉人声称购入A物业的目的是作为自住用途。
- (h) 由于上诉人买入及出售A物业的行为构成生意性质的投机活动，所以出售A物业所得的利润是需要课缴利得税。
- (i) 上诉人并未能履行《税例》第68(4)条的举证责任，证明上诉所

---

<sup>14</sup> S物业

<sup>15</sup> T物业

针对的评税额过多或不正确。

### 个案的处理

60. 基于委员会的事实裁断，委员会驳回上诉，并确认上诉所针对的经修订的评税额。