

Case No. D25/16

Profits tax – whether profit from selling capital asset taxable – what was the intention of the Appellants at the time of purchase – section 14 of the Inland Revenue Ordinance (‘IRO’) [Decision in Chinese]

Panel: Elaine Liu Yuk Ling (chairman), David Tai Wai Lai and Mak Siu Cheung Bernard Jaun.

Date of hearing: 6 July 2016.

Date of decision: 17 October 2016.

In December 2009, the Appellants purchased a flat which was still being constructed. They sold it at profit in March 2011, 3 days before the occupation permit was issued. The Assessor raised profits tax assessment on the net profit from the sale in the 2011/12 year of assessment. The Appellants appealed against the assessment. They argued that they were not professional investors. Prior to the sale in question, there was only once in which they sold a property shortly after purchase. Originally, they intended to move into the flat once construction completed. They claimed to be misrepresented by estate agents to start mortgage repayments immediately after purchase. They later found it too burdensome to service 2 mortgages at the same time. The flat was also inconvenient as the MTR service was less frequent than they expected. One of the Appellants also paid more to support her 2 children studying overseas, which was out of her expectation. As civil servants, they did not receive a salary raise, and already reached the top of the payscale. Therefore, the Appellants needed to sell the flat quickly to lessen their financial burden. At the hearing before the Board, the Appellants chose not to give oral evidence.

The Assessor obtained information showing that MTR announced the frequency of train service in July 2009. There were 2 ways to purchase the flat. The Appellant chose the option for immediate payment, rather than paying the bulk after the construction of flat was complete. The Appellants put the flat on sale starting from April 2010, and raised the asking price thrice in 2011 before selling the flat at a discount.

Held:

1. According to section 14 of the IRO, in order to consider whether the sale of an asset amounts to a business, the intention of the taxpayer at the time of purchase should be considered, to see whether he intended it to be a trading stock or a permanent investment. Such intention is to be objectively ascertained in all the circumstances to see whether the badges of trade are present (Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation))

and others v Commissioner of Inland Revenue (1980) 53 TC 461 followed; Marson (H M Inspector of Taxes) v Morton and Others 59 TC 381; Real Estate Investments (NT) Limited v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433 considered). This is a question of fact, to be scrutinised against the surrounding circumstances, and the interaction of the different factors. The expressed intention of a taxpayer is not determinative (All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750; Lee Yee Shing v CIR (2008) 3 HKLRD 51 followed).

2. In the absence of oral evidence, the Board needs to see if the taxpayer's statements are supported by the documentary evidence before those statements can be accepted as evidence (Commissioner of Inland Revenue v Crown Brilliance Limited HCIA 1/2015, 14 October 2015 followed).
3. The Appellants put up the flat for sale 4 months after purchase, and sold it just 3 days prior to the issue of occupation permit. They never resided in the flat. This did not support the Appellants' claim that they intended to move into the flat upon completion.
4. If the Appellants did intend to move into the flat, they would normally have understood the location and transport connection before purchase. Also, the MTR announced the frequency of trains 4 months prior to the Appellants' purchase. Hence, the Board rejected the Appellants' claim that they sold the flat because they subsequently found it inconvenient.
5. The Appellants must have anticipated the need to service 2 mortgages when they chose for immediate payment. This could not be something out of expectation. Since it was not the first time they purchased a flat, the Board rejected the claim that the Appellants made such a choice because they were misrepresented.
6. The children of one of the Appellants already went overseas to study prior to the purchase of the flat. Their expenses must be in the Appellants' contemplation at the time of purchase of the flat. The subsequent increase in the expenses was not large enough to force the Appellants to sell the flat. They must also have known that there would be little salary raise.
7. Hence, considering the surrounding circumstances, the Board did not find the assessment of profits tax incorrect.

(2017-18) VOLUME 32 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

Appeal dismissed.

Cases referred to:

Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and others v Commissioner of Inland Revenue (1980) 53 TC 461

All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750

Lee Yee Shing v Commissioner of Inland Revenue (2008) 3 HKLRD 51

Commissioner of Inland Revenue v Crown Brilliance Limited, HCIA 1/2015, 14 October 2015

Marson (H M Inspector of Taxes) v Morton and Others 59 TC 381

Real Estate Investments (NT) Limited v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433

Appellant in person.

Yau Yuen Chun and Chan Siu Ying Shirley, for the Commissioner of Inland Revenue.

案件编号 D25/16

利得稅 — 出售资产的利润需否纳税 — 上诉人购买资产时的意图为何 — 《税务条例》(下称「该条例」) 第 14 条

委员会：廖玉玲（主席）、黎大为及麦兆祥

聆讯日期：2016 年 7 月 6 日

裁决日期：2016 年 10 月 17 日

两名上诉人于 2009 年 12 月购买一个建筑中的物业。她们于 2011 年 3 月，在入伙纸发出前 3 天售出物业获利。评税主任就净利润于 2011/12 课税年度向她们征收利得税。上诉人就评税提出上诉。她们指称自己并非专业投资者。在购买相关物业之前，她们只有一次短期内出售刚购买物业的经验。她们原本打算是在物业建成后搬进居住。她们指称自己是受地产代理的误导，在购买物业时选择立即就按揭供款。她们其后发现同时就两个物业偿还按揭的负担太重。她们亦感到该物业不方便，因为地铁的服务比她们预计的稀疏。其中一名上诉人也因两名在海外读书的子女而出乎意外地增加支出。两名上诉人是公务员，她们的薪金没有上调，亦到达顶薪点。所以，两名上诉人指称需要尽快出售该物业以减轻财政负担。两名上诉人在委员会的聆讯中选择不作证。

评税主任获得资料，显示港铁公司于 2009 年 7 月公布列车服务的频率。当时有两种方法购买该物业。上诉人选择即时付款，而没有选择在物业建成后才缴付大部分楼价。上诉人于 2010 年 4 月起将该物业放售，并在 2011 年期间 3 次向上调整售价，才将物业降价出售。

裁决：

1. 根据该条例第 14 条，在决定纳税人作出一项资产买卖是否属于经营一个行业时，应考虑纳税人购买资产时的意图，是用以转售图利、抑或作为永久投资。经营行业的意图是客观性的，必须考虑个案的全面情况看是否存在生意的标记（引用 Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and others v Commissioner of Inland Revenue (1980) 53 TC 461；参考 Marson (H M Inspector of Taxes) v Morton and Others 59 TC 381；Real Estate Investments (NT) Limited v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433）。这是一个事实裁定，须考虑整体客

观情况和不同因素之间的相互影响才作出决定（引用 All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750; Lee Yee Shing v CIR (2008) 3 HKLRD 51）。

2. 在上诉人不作供下，委员会需要验证纳税人的陈述是否获得文件证据的支持，才应将陈述视为证据（引用 Commissioner of Inland Revenue v Crown Brilliance Limited HCIA 1/2015, 14 October 2015）。
3. 上诉人在购买物业后 4 个月就将它放售，并在入伙纸发出前 3 天成功将之出售。她们从没有在物业居住。这并不支持上诉人打算以该物业作为居所的指称。
4. 如上诉人确有意搬进该物业，她们理应在决定购买前了解新居所的位置和交通。再者，港铁公司在上诉人购买该物业 4 个月前已经公布了列车班次的频率。所以，委员会不接纳上诉人指称她们是因为购买后发现物业不方便才将之出售。
5. 上诉人在购买该物业，及选择即时付款时，必然预计到她们需同时负担两个物业的按揭供款。这并不是她们意料之外的事情。基于这次不是上诉人第一次购买物业，委员会不接纳她们是在被误导下作出决定。
6. 其中一名上诉人的子女在上诉人购买物业前已到海外读书。上诉人在决定购买物业时必然能预期相关的支出。该些支出其后的增幅不足以迫令她们出售物业。上诉人亦应知道她们的薪酬不会有所递增。
7. 所以，在考虑了各客观事实后，委员会不认为评税主任的利得税评税不正确。

上诉驳回。

参考案例：

Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and others v Commissioner of Inland Revenue (1980) 53 TC 461
All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750
Lee Yee Shing v Commissioner of Inland Revenue (2008) 3 HKLRD 51
Commissioner of Inland Revenue v Crown Brilliance Limited, HCIA 1/2015, 14 October 2015
Marson (H M Inspector of Taxes) v Morton and Others 59 TC 381
Real Estate Investments (NT) Limited v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433

上诉人亲自出席聆讯。

邱婉真及陈筱莹代表税务局局长出席聆讯。

决定书:

1. A 女士和 B 女士（以下合称「上诉人」）反对税务局向她们作出的 2011/12 课税年度利得税评税（「该项评税」）。该项评税是上诉人必须就出售 C 物业所得的利润课缴利得税。上诉人认为该项评税不正确。

相关事实

2. 上诉人皆为公务员。于 2009 年 12 月，A 女士任职 D 部门 E 职位，B 女士任职 F 职位。当时两人的月薪合共约 83,000 元。她们当时的薪金已达其公务员职位的顶薪点。A 女士已离婚，而 B 女士未婚。

3. A 女士育有两名子女，长女在 1996 年出生，次子在 1999 年出生。他们分别于 2005 年 1 月和 2009 年 9 月到 G 国家读书。

4. 在购买 C 物业前，上诉人均有购买物业的纪录。

5. A 女士个人于 2001 年 3 月 30 日以 2,660,000 元购入 H 物业，于 2009 年 3 月 26 日以 4,060,000 元出售该物业。

6. B 女士个人曾购入及出售以下物业：

(1) 于 2007 年 10 月 11 日以 2,138,000 元购入 J 物业，并于 2009 年 1 月 12 日以 2,180,000 元出售。

(2) 于 2009 年 1 月 12 日以 2,850,000 元购入 K 物业，并于 2009 年 6 月 9 日以 3,600,000 元出售。

7. 上诉人曾共同购入和／或出售以下物业：

(1) 于 2009 年 5 月 14 日以 3,580,000 元购入 L 物业。

(2) 于 2009 年 12 月 11 日以 3,855,000 元购入 C 物业，并于 2011 年 3 月 20 日以 4,330,000 元出售。

8. 当上诉人购入 C 物业时，该物业仍在兴建中，入伙纸于 2011 年 3 月 23 日发出，即上诉人出售 C 物业后 3 天。

(2017-18) VOLUME 32 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

9. 税务局认为上诉人从买卖 C 物业所得的利润须课缴利得税，于是根据税务条例第 59(2)(b)条评估课税额，向上诉人作出以下 2011/12 课税年度利得税评税：

	元
应评税利润	289,972
应缴税款（已扣除税款宽减）	31,491

10. 上诉人反对评税，理由是她们并非炒卖物业，她们出售 C 物业是因为不想有负担。

11. 在回复评税主任查询时，上诉人向税务局提供进一步资料如下：

- (1) 在 2008 年 4 月至 2009 年 1 月期间，A 女士和她的子女居住在 H 物业，而 B 女士居住在 J 物业。
- (2) 在 2009 年 2 月至 6 月期间，上诉人和其家人居住在 K 物业。
- (3) 在 2009 年 7 月至 2014 年 10 月期间，上诉人和其家人搬往 L 物业居住。上诉人表示以 L 物业作为居所是因为该物业交通方便。
- (4) L 物业和 C 物业的按揭状况如下：

	L 物业	C 物业
银行名称	M 公司	
贷款额	1,680,000 元	2,150,000 元
还款期	180 期	240 期
每月供款	10,928 元	10,375 元
现金回赠	16,800 元	15,050 元(注一)

注一：若提早清还全部按揭贷款，首年需归还全数现金回赠，次年则需退回现金回赠的一半，即 7,525 元。

- (5) 上诉人表示她们买入 C 物业是拟用作换楼用途，选择 C 物业是因为该物业面积较大、楼龄较新及有两个洗手间。
- (6) 上诉人解释她们以「即供先锋按揭」方法购买 C 物业是因为地产代理的游说及催促，因此没有充份考虑供款问题。
- (7) 上诉人指出她们感到同时负担两个贷款实在太沉重，唯有卖出 C 物业以减轻经济负担。为了维持儿女接受高质素的教育机会，所以出售手上物业是解决财政困难的唯一方法。她们选择出售 C 物业而非 L 物业是因为 C 物业的交通不方便。

(2017-18) VOLUME 32 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

(8) 上诉人于 2010 年 4 月 22 日开始委托 N 公司放售 C 物业，最后于 2011 年 3 月 20 日签订临时买卖合同出售 C 物业。

(9) 上诉人买卖 C 物业所得利润如下：

	元
售价	4,330,000
<u>减：买价</u>	<u>3,855,000</u>
	475,000
<u>减：支出</u>	
买卖律师费	19,406
印花税	87,238
代理佣金	43,300
银行利息	64,360
罚息	<u>7,525</u>
利润	<u>253,171</u>

(10) 出售 C 物业的资金用作供 A 女士两名子女读书。

(11) 在委托 N 公司出售 C 物业期间，上诉人曾多次调高售价是受到地产代理影响。上诉人认为在当时市道仍然向好的时候她们肯减价出售，反映她们预见日后财政会出现困难，所以才急于减价出售，而不是等到高价有利可图的时候才卖出，可见她们不是专业买卖者或生意投机者。

(12) 上诉人买入 C 物业时是有把 A 女士两名子女到 G 国家读书的相关开支计算在内，但以下变数是在她们意料之外：

- (i) 每年学费加幅；
- (ii) 薪酬冻结；
- (iii) 机票燃油附加费；
- (iv) 没有晋升引致没有按年递增薪金；
- (v) 儿女长大及个人开支日增。

(13) A 女士两名子女到 G 国家读书的费用由 2009 年的 19,080 英镑增至 2012 年的 21,750 英镑，学费增加形成财政压力。

(14) 2009 年至 2012 年 A 女士的机票支出如下：

(2017-18) VOLUME 32 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

发票日期	发票号码	机票费用 元	燃油附加费 元	总额 元
21-05-2009	XXXXXXXXXXXX	29,990	3,990	33,890
21-05-2009	XXXXXXXXXXXX	29,990	4,350	34,250
01-09-2010	XXXXXXXXXXXX	31,500	6,600	38,100
20-08-2012	XXXXXXXXXXXX	26,280	6,989	33,269
21-08-2012	XXXXXXXXXXXX	11,940	3,473	15,413

(15) 上诉人指她们受地产商、港铁公司的误导，以为 C 物业交通很方便及地铁班次频密，但事实上每三班列车往将军澳的只有一班前往康城，令在职的她们感到十分不方便。

(16) 她们曾就购买 C 物业收取 M 公司 15,050 元现金回赠，其后退回 7,525 元给 M 公司。

12. 评税主任亦获得以下资料：

(1) 港铁公司于 2009 年 7 月 13 日的新闻稿，公布港铁康城站于 2009 年 7 月 26 日启用，列车的服务安排为「3+1」，即每三班开往宝琳的列车后，第四班会以康城站为终点站（「3+1 列车安排」）。

(2) C 物业的发展商提供以下两种付款方法以私人名义购买物业的买家：

(a) 即供先锋按揭，即于签署临时买卖合同后 60 天内支付 90% 楼价余款，售价可照订价减 5%；

(b) 建筑期付款，即于卖方发出成交通知后 14 天内支付 80% 楼价余款，售价没有减免。

上诉人以「即供先锋按揭」的付款方法支付 C 物业的楼价。

(3) 上诉人于 2010 年 4 月 22 日委托 N 公司以 4,500,000 元出售 C 物业。她们先后 3 次更改放售价如下：

<u>日期</u>	<u>放售价更改为</u> 元
11-02-2011	4,400,000 至 4,500,000
14-02-2011	4,450,000
24-02-2011	4,500,000

(4) 上诉人于 2011 年 3 月 20 日委托 P 公司以 4,450,000 元出售 C 物业，于同一天成功经 P 公司以 4,330,000 元出售该物业。

13. 税务局经考虑后，评税主任修订评税如下：

	元
出售 C 物业所得的事实利润	253,171
(即扣除了上诉人提供的卖楼支出)	
加：上诉人所得的现金回赠	<u>15,050</u>
修订应评税利润	268,221
修订应缴税款（已扣除缴税宽减）	28,233

14. 税务局副局长决定把上诉人 2011/12 年度利得税评税的应评税利润减为 268,221 元，应缴税款减为 28,233 元。

15. 上诉人不满决定，提出本上诉。

上诉人选择不作证

16. 上诉人在委员会解释后，清楚表示她们在本聆讯选择不作证，亦没有任何证人。

上诉人认为该项评税不正确的理由

17. 从上诉人提交的上诉理由陈述书以及在研讯时的陈述，上诉人认为她们出售 C 物业所得利润不应课缴利得税的理由可扼要归纳如下：

- (1) 上诉人并不是炒家、专业投资者，她们只有一次短期买卖记录。
- (2) 她们虽然一直住在 Q 社区和 R 社区，但这并不能否定她们当时是因为想转换环境，打算搬到 C 物业居住。
- (3) A 女士存在经济压力，子女学费及生活开支每年递增，致使她们负担沉重，因此唯有出售资产。
- (4) 有关委托 N 公司出售 C 物业时，多次调高售价至 4,500,000 元，只是受地产代理影响。在那时市道仍然向好的时候，肯减价以 4,330,000 元出售，反映她们预见日后财政会出现困难，才会减价出售，若不是财政负担沉重，她们应该等到售价理想时，才卖出 C 物业。

相关法律

18. 香港《税务条例》第 14 条规定任何人在香港经营任何行业、专业或业务，而从中获得于香港产生或得自香港的应评税利润，则须就该利润而缴付利得税。
19. 行业或生意亦包括属于生意性质的所有投机活动及项目（《税务条例》第 2 条）。
20. 上诉人有举证的责任，证明本案涉及的利得税评税是不正确的。（《税务条例》第 68 条）
21. 在决定纳税人作出一项资产买卖是否属于经营一个行业时，应考虑纳税人购买资产时的意图，是用以转售图利、抑或作为永久投资。经营行业的意图并不是主观性，而是客观性的，必须客观考虑个案的全面情况看是否存在生意／行业的标记。（Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and others v Commissioner of Inland Revenue (1980) 53 TC 461）
22. 有否经营行业或生意的意图是一个事实问题，没有单一的测试可提供答案，必须在考虑整体客观情况和不同因素之间的相互影响后才作出决定。（All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750; Lee Yee Shing v CIR (2008) 3 HKLRD 51）
23. 纳税人一方面声称的意图并非决定性。主观的意图必须通过整体的客观事实和情况予以验证。（All Best Wishes，如上）
24. 在上诉人选择不作证供的情况下，委员会不能单凭上诉人的陈述而直接视为本案的证据。在缺乏口头证供的情况下，委员会需要验证这陈述是否获得文件证据的支持。（Commissioner of Inland Revenue v Crown Brilliance Limited, HCIA 1/2015, 14 October 2015）
25. 在 Marson (H M Inspector of Taxes) v Morton and Others 59 TC 381 一案中，英国法院列出以下的事项，可参考为生意的征象：
- (1) 该交易是否属于一次性的交易；
 - (2) 该交易是否与纳税人的生意有关；
 - (3) 主体的性质；
 - (4) 该交易进行的方法；
 - (5) 资金的来源；

- (6) 该项目以现况或加工后出售；
- (7) 购买时的意图；
- (8) 该项目是否在待售时提供了享受、收入或令拥有者感到自豪。

26. 以上所述的征象并不是一份全面性的清单，亦没有一个单一项目是决定性的。在 Real Estate Investments (NT) Limited v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433 一案中，终审法院包致金常任法官和陈兆恺常任法官表示，Marson v Morton 一案中所列举的生意征象在香港及英国同样适用，生意征象不应和上诉人的意图或声称意图分开考虑。委员会应考虑个案的整体情况而达至一个恰当的事实评估。

本委员会的决定

27. 上诉人指她们不是专业炒家，本委员会同意没有证据证明她们是专业炒家。但是要决定出售 C 物业所得的利润是否需要按《税务条例》第 14 条缴付利得税，并不只取决于上诉人本身是否专业炒家，而是考虑个案的整体情况，看上诉人购买 C 物业时的意图。

28. 即使上诉人只有一次短期买卖，从案例清楚显示，单一或一次性的交易也可以构成生意性质的投机活动，所得的利润需要缴付利得税。

29. 上诉人于 2009 年 12 月 11 日签署临时买卖合同购买 C 物业，约于 4 个月后备委托地产代理放售该物业。最后在入伙纸发出前出售了该物业。上诉人只持有 C 物业约 15 个月，从没有在内居住。这些事实与持有资产以沽出图利的意图相符。

30. 上诉人向税务局声称她们购入 C 物业时是打算用以作为居所。上诉人的声称意图是本委员会考虑的其中一个情况。但是上诉人单方面的声称并非决定性。声称的主观意图必须通过整体的客观事实和情况予以验证。另外，上诉人选择在本聆讯不作证供，以上的声称只是上诉人先前向税务局作的陈述，本委员会也需要验证这陈述是否获得文件和其他证据的支持。

31. 上诉人一直居住于香港岛的 S 屋苑和 Q 社区。在购买 C 物业的 6 个月前买入 L 物业，自 2009 年 7 月开始在上址居住。

32. 上诉人指她们购买 C 物业时，该物业仍未能入伙，她们打算于 C 物业入伙后，搬往居住。

33. 但不争议的事实是上诉人在 2009 年 12 月 11 日签订临时买卖合同购买 C 物业，在购入后约 4 个月，已向地产代理表示以 4,500,000 元放售 C 物业，其后，

(2017-18) VOLUME 32 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

在 C 物业的入伙纸发出的 3 天前成功出售该物业。在拥有 C 物业期间，上诉人从未入住该物业。以上的事实均不支持上诉人打算以 C 物业作为居所的声称。

34. 上诉人曾向税务局表示她们未有按计划搬进 C 物业居住是因为交通不方便。上诉人也曾向税务局解释她们受发展商及港铁公司误导以为前往 C 物业的列车班次频密。但其后才发现 3+1 列车安排。

35. C 物业的位置及交通状况是上诉人购买该物业时已存在的客观事实。假如上诉人购买 C 物业的目的是打算从惯住的港岛区搬往将军澳居住，她们理应在决定购买前了解新居所的位置和交通。

36. 上诉人以被发展商及港铁公司误导交通及列车班次，后来才发现 3+1 列车安排作为解释。上诉人并没有提供任何证据证明这项声称。相反，根据税务局提供一份由港铁公司于 2009 年 7 月 13 日发出的新闻稿显示，在上诉人购买 C 物业的 4 个多月前，港铁公司已经公布了 3+1 列车安排。

37. 本委员会不接纳上诉人被误导及在其后发现交通不便才改变在 C 物业居住的计划这项说法。

38. 上诉人又指她们是因为经济压力而出售 C 物业，并非为了图利。

39. 上诉人于买入 L 物业约 6 个月后，签订临时买卖合同买入当时仍在建筑期的 C 物业。她们选择了在建筑期已开始付款的「即供先锋按揭」付款方式。可见当时她们已预计在 C 物业入伙前及出售 L 物业前，需同时负担 C 物业和 L 物业的按揭供款，这并不是她们意料之外的事情。本委员会不认为这是她们出售 C 物业的真正原因。

40. 上诉人向税务局解释没有选择发出入伙纸后才付清楼款的付款方式是因为被地产代理游说及催促，没有充份时间考虑供款问题。然而，购买物业作居所是一个长远而重要的决定，是否有能力支付每月供款是一个必须事先清楚考虑的问题。上诉人并非首次置业，应当理解事前确定供款能力的重要。本委员会不接纳她们是因被游说及催促，而轻率地选择于建筑期付清楼款的「即供先锋按揭」付款方法的说法。

41. 上诉人的月薪合共约 8 万元，L 物业和 C 物业的每月供款为 21,303 元。上诉人解释未能同时负担两项贷款是因为 A 女士两名子女出国读书的学费支出庞大。然而 A 女士两名子女早于 2005 年 1 月和 2009 年 9 月（即购买 C 物业前）已到了 G 国家读书。上诉人也曾向税务局声明于 2009 年 12 月 11 日买入 C 物业时，是有把子女读书所需的相关开支计算在内。其后学费和机票燃油附加费的增幅和数额不足以引致必须出售 C 物业。

42. 上诉人指因为薪酬冻结和没有晋升不能按年递增薪金而增加财政压

力。然而上诉人是公务员，她们于买入 C 物业时已达其职位的顶薪点，当时应该预见薪酬不一定按年递增。本委员会不认为这是导致她们出售 C 物业的真正原因。

43. 上诉人在购入至出售 C 物业期间，并没有事情发生引致上诉人突然出现经济困难。

44. 考虑了以上客观事实，本委员会不认为上诉人是因为经济压力或其他迫切理由而出售 C 物业。

总结

45. 本委员会考虑了整体的客观事实，认为上诉人没有可信纳的上诉理由证明税务局的该项评税不正确，因此驳回本上诉，并维持该项评税。