

**Case No. D43/13**

**Profits tax** – whether or not the profits obtained from the purchase and sale of the property should be subjected to profits tax – whether the profits were obtained from the sale of the capital asset – whether or not there was an intent to use the said property for long term investment purpose – the intent at the time of purchase of the said property was an objective factual question – burden of proof – sections 2(1), 14(1) and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance (‘IRO’). [Decision in Chinese]

Panel: Kenneth Kwok Hing Wai SC (chairman), Diana Cheung and Kenneth S Y Ng.

Date of hearing: 30 September 2011.

Date of decision: 7 March 2014.

The Appellant obtained profits from the sale and purchase of a property. The Assessor considered the said property was trading asset in nature and the profits obtained should be subjected to profits tax. The Appellant claimed that the profits were obtained from the sale of the capital asset. The ground for appeal of the Appellant was that the Appellant’s intention to buy the said property was for long term investment at the time of acquisition. This investment was made by the Appellant and her husband as part of an investment program to finance their planned retirement in 2012. Therefore the transaction was a sale of a capital asset.

**Held:**

1. The Board required considering the intent of the Appellant at the time of acquisition of the said property. This was an objective factual question and not the subjective view of the Appellant (D58/09, (2010-11) IRBRD, vol 25, 54 considered).
2. The onus of proving that the assessment appealed against was excessive or incorrect should be on the Appellant. The lack of relevant information from the Appellant was the characteristic of the present appeal case. This would have a negative impact on whether or not the Board would accept the Appellant’s assertions.
3. The Assessor kept on cross examining the Appellant on the reason why the Appellant would offer the said property for sale. If the Appellant at the time of the purchase of the said property really had a sincere intent to hold it for the long term, she would not easily offer the said property for sale before the

completion of its purchase. The Appellant evaded questions in the hearing. It was fatal to the appeal. The Board found that the claim of capital asset in nature contradicted to the objective facts. The Board disbelieved the Appellant had the sincere intent to use the said property for rental purpose. The Board also considered that there was no evidence to prove the Appellant and her ex-husband had the financial ability to hold the said property in the long term.

4. Having considered all the evidences in the case and relying on the relevant Ordinance and principles relating to capital asset, the Board held that the Appellant's acquisition of the said property constituted an adventure in the nature of trade.

**Appeal dismissed.**

Case referred to:

D58/09, (2010-11) IRBRD, vol 25, 54

Appellant in person.

Wong Pui Ki, Chan Man On and Ng Lai Ying for the Commissioner of Inland Revenue.

**案件编号 D43/13**

**利得税** – 买卖物业获得利润应否课缴利得税 – 利润是否从售卖资本资产所得 – 是否有意图把该物业用作长期投资的用途 – 购买物业时的意愿是一客观事实问题 – 举证责任 – 《税务条例》（第112章）第2(1)、14(1)及68(4)（《税例》）

委员会：郭庆伟资深大律师（主席）、张嫻珠及伍成业

聆讯日期：2011年9月30日

裁决日期：2014年3月7日

上诉人买卖物业获得利润。评税主任认为该物业属营业性质资产，所获得的利润须课缴利得税。上诉人声称利润是从售卖资本资产所得。上诉人的上诉理由是在购入该物业时上诉人的意图是把该物业用作长期投资，上诉人和她丈夫表示该投资为他们计划于2012年退休时所作的部份投资财务安排，因此售卖该物业的性质是出售资本资产。

**裁决：**

1. 委员会须要考虑上诉人在购买物业时的意愿。这是一客观事实问题，而非上诉人的主观愿望（参考D58/09, (2010-11) IRBRD, vol 25, 54）。
2. 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。有关资料欠奉是上诉人在这上诉个案的特点。这对委员会评定是否信纳上诉人的声称有负面影响。
3. 评税主任一再盘问上诉人放盘出售该物业的理由。假如上诉人购买该物业当时的真诚意向是长期拥有该物业，她不会轻易在未成交前放售该物业。上诉人顾左右而言他，这点是上诉致命伤之一。委员会发现资本资产的声称与客观事实不符。委员会不信纳上诉人有将该物业出租的真诚意向。委员会亦裁定没有证据证明上诉人及其前夫有经济能力长期持有该物业。
4. 经整体考虑本个案所有情况，并引用有关资本资产的条例及原则后，委员会裁断上诉人在购买该物业的行为构成生意性质的投机活动。

**上诉驳回。**

参考案例：

D58/09, (2010-11) IRBRD, vol 25, 54

上诉人亲自出席聆讯。

黄佩琪、陈敏安及吴丽英代表税务局局长出席聆讯。

## 决定书：

1. 上诉人买卖物业获得利润。评税主任认为该物业属营业性质资产，所获得的利润须课缴利得税。税务局副局长以日期为 2011 年 1 月 27 日的决定书，确认日期为 2010 年 1 月 6 日的 2008/09 课税年度利得税评税通知书上所显示的应评税利润 975,253 元及应缴税款 146,287 元。上诉人声称利润是从售卖资本资产所得。

2. 买卖资料及有关过程如下：

1968 年 7 月 15 日	首位业主 <sup>1</sup> 在土地注册处登记为该物业业主。楼龄约 40 年的旧楼。
2007 年 10 月 22 日	上诉人签署临时买卖合约以 8,680,000 元买入价购买该物业。 该物业建筑面积约 1,400 平方呎。上诉人声称该物业属细单位非甲级写字楼，「空置咗几耐呀，好似系有啊一段时间咖，系可能系三、四个月呀咁样啰」。
2007 年 11 月 5 日	上诉人委任经纪甲租该物业 租 - 月租 35,000 元（ <u>月租尺价 25 元</u> ）
2007 年 11 月 16 日	上诉人签署正式买卖合约购买该物业。
2007 年 12 月 18 日	上诉人委任经纪甲售该物业 售 - <u>10,000,000 元</u>
2007 年 12 月 18 日	银行向上诉人批出 1,870,000 元 <sup>2</sup> 固定贷款。
2007 年 12 月 21 日	上诉人获得银行 5,250,000 元 <sup>3</sup> 按揭贷款。

<sup>1</sup> 4 位作为分权共有人拥有。

<sup>2</sup> 等同楼价的 21.54%。

## (2014-15) VOLUME 29 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

2007年12月21日	上诉人购买该物业的转让契日期。
2008年1月2至3日	上诉人委任经纪甲租该物业 租 - <u>月租尺价 28 元</u> 。
2008年1月9日	上诉人委任经纪乙租/售该物业 售 - <u>10,000,000 元</u> 租 - 月租 39,200 元 ( <u>月租尺价 28 元</u> )
2008年1月16日	上诉人委任经纪乙租/售该物业 售 - <u>14,000,000 元</u> 租 - 月租 53,200 元 ( <u>月租尺价 38 元</u> )
2008年1月16至17日	上诉人委任经纪甲租该物业 租 - <u>月租尺价 28 元</u> 。
2008年1月30日	上诉人委任经纪丙售该物业 售 - <u>10,500,000 元</u>
2008年1月30至31日	上诉人委任经纪甲租该物业 租 - <u>月租尺价 26 元</u> 。
2008年2月1日	上诉人清付银行 1,870,000 元固定贷款 <sup>4</sup> 及 3,688.80 元利息。
2008年2月5至6日	上诉人委任经纪甲租该物业 租 - <u>月租尺价 26 元</u> 。
2008年2月9至20日	上诉人委任经纪甲租该物业 租 - <u>月租尺价 20 余元</u> 。
2008年2月21日	上诉人委任经纪乙售该物业 售 - <u>10,500,000 元</u>
2008年2月28日	上诉人委任经纪乙售该物业 售 - <u>11,500,000 元</u>
2008年3月4至5日	上诉人委任经纪甲租该物业 租 - <u>月租尺价 10 余元</u> 。

<sup>3</sup> 等同楼价的 60.48%。

<sup>4</sup> 2007年12月18日的贷款。

2008年3月25至26日	上诉人委任经纪甲租该物业租 – <u>月租尺价 10 余元</u> 。
2008年3月27日	上诉人委任经纪丙售该物业售 – <u>11,500,000 元</u>
2008年4月1至2日	上诉人委任经纪甲租该物业租 – <u>月租尺价 10 余元</u> 。
2008年4月25日	上诉人委任经纪丙售该物业售 – <u>11,480,000 元</u>
2008年4月28日	上诉人签署临时买卖合约以 10,280,000 元出售该物业。
2008年5月4日后	上诉人在她的 2008/09 课税年度报税表报称没有薪俸入息或利润。
2008年5月14日	上诉人签署正式买卖合约出售该物业。
2008年6月30日	上诉人出售该物业的转让契日期。

### 上诉通知书的内容

3. 上诉人在日期为 2011 年 2 月 24 日的上诉通知书提出以下的上诉理由（原文照录）：

‘ My intention to buy [该物业] was for long term investment at the time of acquisition. This investment was made by me (hereafter referred to as “Taxpayer”) and my husband [name omitted here] as part of an investment program to finance our planned retirement in 2012. Therefore, the transaction in [该物业] was a sale of a capital asset.’

### 有关资本资产的条例及原则

4. 第 2(1)条规定：

- (1) 「“业务”(business) 包括农业经营、家禽饲养及猪只饲养、任何法团将任何处所或其部分出租或分租给任何人，及任何其他人将其根据租契或租赁(但不包括政府租契或政府租约)而持有的任何处所或其部分分租；」

(2) 「“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」。

5. 第 14(1)条是征收利得税的条文：

「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。」

6. 第 68(4)条规定举证责任由上诉人承担：

「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。」

7. 委员会须要考虑上诉人在购买物业时的意愿。这是一客观事实问题，而非上诉人的主观愿望。有关原则已在 D58/09, (2010-11) IRBRD, vol 25, 54 第 34 段至第 46 段撮述，委员会不打算在此重复。

### 购买该物业的客观意愿

8. 上诉人在她的 2008/09 课税年度报税表报称没有薪俸入息或利润。她没有声称她打算自用该物业。

9. 她承认知道该物业已经「空置咗...好似系有啊一段时间咖」。但她没有说明她认为空置的原因。亦没有说明空置对租金回报率的负面影响。最重要的是她没有说明她认为或期望多少租金。亦没有提供有关该物业的必要费用，包括维修、差饷及物业税。

10. 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。有关资料欠奉是上诉人在这上诉个案的特点。这对委员会评定是否信纳上诉人的声称有负面影响。

11. 上诉人：

(1) 在 2007 年 10 月 22 日签署临时买卖合同购买该物业。

(2) 在 2007 年 11 月 16 日签署正式买卖合同购买该物业。

(3) 在 2007 年 12 月 18 日，当时购买该物业尚未成交，上诉人已经委任经纪甲售该物业。

(2014-15) VOLUME 29 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

(4) 2007年12月21日，上诉人购买该物业的转让契日期，购买该物业正式成交。

12. 评税主任一再盘问上诉人在2007年12月18日放盘出售该物业的理由。假如上诉人购买该物业当时的真诚意向是长期拥有该物业，她不会轻易在未成交前放售该物业。上诉人顾左右而言他。这点是上诉致命伤之一。

13. 再者，由2007年12月18日开始，上诉人共委任3间经纪公司出售该物业，「炒味」甚嚣尘上。资本资产的声称与客观事实不符。

2007年12月18日	上诉人委任经纪甲售该物业 <u>售 - 10,000,000 元</u>
2007年12月21日	上诉人购买该物业的转让契日期。
2008年1月9日	上诉人委任经纪乙租/售该物业 <u>售 - 10,000,000 元</u>
2008年1月16日	上诉人委任经纪乙租/售该物业 <u>售 - 14,000,000 元</u>
2008年1月30日	上诉人委任经纪丙售该物业 <u>售 - 10,500,000 元</u>
2008年2月21日	上诉人委任经纪乙售该物业 <u>售 - 10,500,000 元</u>
2008年2月28日	上诉人委任经纪乙售该物业 <u>售 - 11,500,000 元</u>
2008年3月27日	上诉人委任经纪丙售该物业 <u>售 - 11,500,000 元</u>
2008年4月25日	上诉人委任经纪丙售该物业 <u>售 - 11,480,000 元</u>
2008年4月28日	上诉人签署临时买卖合约以 10,280,000 元 出售该物业。

14. 上诉人经3间经纪公司的租售叫价杂乱无章。委员会不信纳上诉人有将该物业出租的真诚意向。

## (2014-15) VOLUME 29 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

2007年10月22日	上诉人签署临时买卖合约以8,680,000元买入价购买该物业。
2007年11月5日	上诉人委任经纪甲租该物业 <u>租 - 月租35,000元 (月租尺价25元)</u>
2007年11月16日	上诉人签署正式买卖合约购买该物业。
2007年12月21日	上诉人购买该物业的转让契日期。
2008年1月2至3日	上诉人委任经纪甲租该物业 <u>租 - 月租尺价28元。</u>
2008年1月9日	上诉人委任经纪乙租/售该物业 <u>租 - 月租39,200元 (月租尺价28元)</u>
2008年1月16日	上诉人委任经纪乙租/售该物业 <u>租 - 月租53,200元 (月租尺价38元)</u>
2008年1月16至17日	上诉人委任经纪甲租该物业 <u>租 - 月租尺价28元。</u>
2008年1月30至31日	上诉人委任经纪甲租该物业 <u>租 - 月租尺价26元。</u>
2008年2月5至6日	上诉人委任经纪甲租该物业 <u>租 - 月租尺价26元。</u>
2008年2月9至20日	上诉人委任经纪甲租该物业 <u>租 - 月租尺价20余元。</u>
2008年3月4至5日	上诉人委任经纪甲租该物业 <u>租 - 月租尺价10余元。</u>
2008年3月25至26日	上诉人委任经纪甲租该物业 <u>租 - 月租尺价10余元。</u>
2008年4月1至2日	上诉人委任经纪甲租该物业 <u>租 - 月租尺价10余元。</u>
2008年4月28日	上诉人签署临时买卖合约以10,280,000元出售该物业。

15. 该物业的购买价为 8,680,000 元。其中 5,250,000 元的来源是银行按揭贷款。另外 1,870,000 元的来源是银行固定贷款。换句话说, 7,120,000 元 (82.03%) 的来源是银行贷款。上诉人报称没有薪俸入息或利润。上诉人承认没有数据显示她或前夫的资产净值。委员会裁定没有证据证明上诉人及其前夫有经济能力长期持有该物业。

### 事实的裁断

16. 经整体考虑本个案所有情况, 并引用有关资本资产的条例及原则后, 委员会裁断上诉人在购买该物业的行为构成生意性质的投机活动。

### 个案的处理

17. 委员会驳回上诉, 并确认上诉所针对的评税额。