

Case No. D13/08

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 ('IRO'). [Decision in Chinese]

Panel: Chow Wai Shun (chairman), Leung Lit On and Lo Pui Yin.

Date of hearing: 18 February 2008.

Date of decision: 16 June 2008.

The appellant objected that the profits he made out of the disposal of 4 relevant properties in the capacity of confirmor in the year of assessment 2005/06 be chargeable to profits tax.

The appellant contended that at the time of acquisition, the relevant properties were still under construction and he did intend to take residence at the relevant properties upon completion. However, after actual site inspection, he disposed of the relevant properties as he found that the quality, location, view, internal settings and building materials used were of average quality only, not as luxurious as he expected. Transportation was also not convenient as there was only a one-way road up the hill.

The Deputy Commissioner confirmed the assessment and concluded that the appellant's sale of the relevant properties was in the nature of trade with a view to profits.

Held:

1. On this appeal, the real issue is the appellant's intention when he acquired the relevant properties.
2. The appellant gave evidence with all sincerity in the hearing; the Board was of the view that the appellant was credible and truthful.
3. The case is special. The appellant disposed of the relevant properties without ever moving in by way of confirmor making a considerable sum of profits.
4. However, in view of the appellant's act and behaviour all through the acquisition and subsequent disposal, taking into account of the specific factors of the appellant's

(2008-09) VOLUME 23 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

background, social status and experience, the Board found that the appellant's intention was to take residence at the relevant properties at the time of acquisition. The sale of the relevant properties by the appellant was not in the nature of trade with a view to profits.

Appeal allowed.

Cases referred to:

Lionel Simmons Properties Ltd (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
D17/07, (2007/08) IRBRD, vol 22, 495

Becky B Y Wong, Counsel instructed by Messrs Kenneth C C Man & Co for the taxpayer.
Leung To Shan and Fung Chi Keung for the Commissioner of Inland Revenue.

案件编号 D13/08

利得税 – 出售住宅物业 – 购入时的意图 – 转售图利抑或作为永久投资 – 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：周伟信（主席）、梁烈安及罗沛然

聆讯日期：2008年2月18日

裁决日期：2008年6月16日

上诉人反对其于2005/06课税年度以确认人身份出售四项「有关物业」所得的利润，须缴纳利得税。

上诉人声称购入有关物业时，有关物业属未建成的楼花，其原本拟作自住用途；其后出售有关物业是因为其作出实地视察后，发现有关物业质素、座向、景观、间隔、用料一般，并非预期之豪宅；而且只有一条山路上山，交通不方便。

税务局副局长认为上诉人出售有关物业的行为构成属生意性质的活动，所得的利润须课缴利得税。

裁决：

1. 在此个案，最关键的问题是上诉人购入有关物业的实际意图。
2. 上诉人在聆讯中作供诚恳，本委员会认为他是一位诚实可信的证人。
3. 本个案具有其特殊性，上诉人以确认人身份，出售未尝入住的有关物业，赚取一笔可观溢价。
4. 然而，基于上诉人购入和出售有关物业的前后，与及过程中的各项环节中的行径，结合上诉人的背景、身份、经验、经历等特殊性因素，本委员会认为上诉人购入有关物业，实际意图乃作自住用途，而非转售图利。

上诉得直。

参考案例：

Lionel Simmons Properties Ltd (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
D17/07, (2007/08) IRBRD, vol 22, 495

文志昌律师行聘任王冰仪大律师代表上诉人出席聆讯。
梁渡珊及冯志强代表税务局局长出席聆讯。

决定书：

1. 上诉人反对税务局向他于 2006 年 12 月 21 日发出，税单号码为 3-1775933-06-1 的 2005/06 课税年度利得税评税。有关评税通知书上显示，应评税利润为 14,356,507 元，应缴税款为 2,297,041 元。

2. 上诉人声称他买卖下述屋苑 F 的物业（以下一并统称为「有关物业」）所得的利润无须缴纳利得税。有关物业包括：

2.1 第15座19楼A室连天台（下称「物业A」）；

2.2 第15座19楼D室连天台（下称「物业B」）；

2.3 第11至19座之间平台5楼车位P911及6楼车位P1132（下称「物业C」）；

2.4 第11至19座之间平台6楼车位P1131及P1133（下称「物业D」）。

3. 税务局副局长于 2007 年 10 月 31 日发出决定书，裁定上诉人反对无效，维持 2005/06 课税年度利得税评税。

4. 上诉人就上述决定书提出上诉，在其上诉理由陈述书中声称，购入有关物业乃拟作自住用途，并解释出售有关物业的原因：

(a) 上诉人购买有关物业时，因属未建成的楼花，未有机会实地视察；后来获发展商邀请视察有关物业，发现质素及座向一般，景观并不理想，间隔并不十分实用，用料亦非十分优质，并非所谓豪宅；

(b) 交通方面，因只有一条山路上山，遇台风等时将非常不便。

5. 上诉人选择宣誓作供，并接受税务局局长代表盘问。

《税务条例》（下称「税例」）的有关规定及相关法律原则

6. 税务局局长代表提出以下《税务条例》的规定及相关法律原则，上诉人没有争议，本委员会亦认同有关规定及法律原则适用于本个案。

7. 适用税例有关规定如下：

(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徵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。」

8. 在 Lionel Simmons Properties Ltd (in liquidation) and Others v Commissioner of Inland Revenue (1980) 53 TC 461 一案中，Lord Wilberforce 在第 491 页指出，经营生意须有经营生意的意图；通常被问及的问题是，这种意图在购买该项资产时是否已经存在。纳税人购入的意图是转售图利还是作为永久投资？往往这须要提出更进一步的问题：一项永久性投资可能为了购入另一项被认为更满意的投资项目而被出售；但无论当初的投资项目是以获利或亏损价出售，当中也不涉及有贸易成分的运作。

Lord Wilberforce于该案的判词节录如下：

‘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...'

9. 在 *All Best Wishes Limited v CIR* (1992) 3 HKTC 750 一案中，Mortimer, J 在第 771 页指出，纳税人购入资产和持有该资产时的意图，无疑是十分重要的。假如纳税人的意图证据充份，而该意图又是真确的、实际的及可以实现的，而且所有情况均显示纳税人购入该资产时，正在进行投资的话，Mortimer, J 便会同意纳税人的意图属实。但这是一个事实性的问题，因此单一测试不能提供答案。特别需要留意的是纳税人所声称的意图不能作准，实际的意图只可凭整体证据来决定。事实上，要判断一个人的意图，在法律上不但很常见，而且可能是争讼得最多的问题。老生常谈的说法是，如要断定意图，就唯有对情况作全面考虑，包括说过的话及做过的事。当时、之前及之后说过的话，以及当时、之前及之后做过的事。不过，更正确的说法是事实胜于雄辩。

该案的判词节录如下：

'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 realizable, 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 facts, 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...'

有关事实

10. 上诉人并没有对以下决定书中所据事实提出争议，本委员会接纳该等事实，为与本个案相关的事实：

- (1) 在2005年4月1日至2006年3月31日期间，上诉人在公司G 任职董事。他在该段期间的总入息款额是942,667元。
- (2) 上诉人在2004及2005年曾购买及出售下列物业：

(2008-09) VOLUME 23 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

	<u>物业地址</u>	<u>签立买卖 合约日期</u> (购买日期)	<u>买家</u>	<u>买价 (元)</u>	<u>出售日期</u>	<u>售价 (元)</u>
(a)	物业 A	2004年 2月2日	上诉人	7,019,000	2005年 5月20日*	15,330,000
(b)	物业 B	2004年 2月2日	上诉人	6,629,000	2005年 5月20日*	13,880,000
(c)	物业 C	2004年 2月23日	上诉人	600,000	2005年 5月20日*	600,000
(d)	物业 D	2004年 2月23日	上诉人	610,000	2005年 5月20日*	610,000
(e)	地址 H (以下简称「物 业 E」)	2005年 6月29日	上诉人	26,985,000	-	-

(3) 上诉人在2005年5月20日签立买卖合约以确认人身份出售有关物业。发展商出售有关物业的交易于2005年6月23日完成。上诉人申报他出售有关物业的纯利为14,356,507元。

(4) 评税主任认为上诉人出售有关物业的行为构成属生意性质的活动，所得的利润须课缴利得税。评税主任遂向上诉人作出以下的2005/06课税年度利得税评税：

应评税利润 (第(3)(b)项事实)	<u>14,356,507元</u>
应缴税总额	<u>2,297,041元</u>

(5) 上诉人反对第(4)项事实的评税，评税主任于2007年2月27日回覆，向上诉人解释他不接纳有关物业是购作自住用途的原因。评税主任并要求上诉人提供有关的资料及证明文件，以支持他的反对。然而上诉人没有回覆评税主任的查询。税务局副局长遂于2007年10月31日发出上文第3段所指的决定书。

上诉人的证供

11. 上诉人作供时声称：

- (a) 他是一所上市公司的主席和主要股东，公司于1984年成立，2000年上市。
- (b) 1993年，在配偶主张，并为三名女儿升学的前题下，纵然其本人不

谙英语，仍决定投资移民新西兰，其申请于 1995 年获得批准。

- (c) 他于 1983 年首次置业，即物业 I，自此一直居于该处至 2000 年 8 月为止。由于物业 I 漏水和上诉人希望改善居住环境，遂于 2000 年 9 月购入并入住物业 J。
- (d) 之后，由于上诉人较多时间需到内地发展业务，家人又不在香港，故在 2003 年 2 月把物业 J 出租，自己每逢返港时，则与其母同住，或租用服务式住宅。2006 年 8 月，住客搬离物业 J 后，上诉人亦把物业 J 放盘出售。
- (e) 2002 至 2003 年间，上诉人为准备三名女儿日后学成，举家回流，开始着手安排日后家居事宜，亦屡次于周日参观不同楼盘的单位。
- (f) 2004 年购买有关物业时，大女儿将大学毕业，另外两名女儿则在大学修业。其后大女儿于 2005 年 12 月获会计师事务所 K 一纸雇佣合约，需到国内工作一年。
- (g) 有关物业乃经朋友转介。因上诉人需出席公司董事会，故起初只有上诉人配偶参观示范单位，当时配偶回覆表示，观感只属一般。然而，上诉人为求可向朋友交待，便于会后亲身前往参观。
- (h) 上诉人到场后，被顶层连天台单位，内具观天窗及可内置楼梯吸引；另由于上诉人于新西兰的物业面积约 3,800 平方呎，上诉人认为毗连单位才足够一家五口使用，并预算售价约 20,000,000 元左右。几经等候，最终购入物业 A 及物业 B。
- (i) 上诉人拥有三辆汽车，另公司名义拥有汽车一辆。上诉人于新西兰有两个车位，一家人中有四人(包括上诉人自己)均有驾驶执照。购买物业 A 及物业 B 时，并未获知会有有关物业配售车位详情，后来知悉每单位可配售两个车位，因应所需，便购入物业 C 及物业 D。
- (j) 上诉人除任职董事获得入息外，另有股息收入。根据其上诉理由陈述书，上诉人于 2004 年收取股息 989,617.09 元，2005 年则收取末期股息 787,304.54 元。对于每月按揭还款约 50,000 元，上诉人认为其能力绰绰有余。上诉人亦因感次按利息高，故于 2005 年 3 月选择还清次按，再于 4 月转按以减低利息负担。
- (k) 上诉人因装修上有要求，获发展商特许于交付有关物业前实地视察，视察当日为 2005 年 5 月 8 日，适值母亲节。就此，上诉人经代表大律师呈递当年月历佐证。上诉人带同家人及为其弟妇的个人

助理一同前往，遇有地产经纪邀约出售，但上诉人解释有关物业为自用，惟基于生意人的礼貌和习惯，遂交换联络资料。

- (l) 上诉人于视察当日驱车前往，刚巧路口回旋处修路，路牌指示含糊，路面感觉较窄，又曲折迂回；上楼后发现物业 A 及物业 B 景观并不理想，近看邻近村屋和杂草，远眺另一屋苑及地铁站；而物业 A 及物业 B 的大小，特别是客厅，感觉与示范单位有别，看来较标示的建筑面积为小；最重要的是上诉人留意到窗台位置有渗水迹象，担忧再次面对首次置业时遇到的问题。
- (m) 当晚上诉人收到地产经纪来电，表示有买家出价求售物业 A 及物业 B，值母亲节将有关物业送赠其母云云。上诉人半信半疑下要求「天价」才出售，经多番讨价还价，终以呎价 10,000 元成交，于 5 月 9 日签订临时买卖合同，并以买入价将物业 C 及物业 D 一并交易出售。就此，上诉人经代表大律师呈递有关合约佐证。
- (n) 对于税务局局长代表递交文件集中，物业公司 L 于 2008 年 1 月 21 日致评税主任的回覆，声称上诉人于 2005 年 2 月 23 日委托物业公司 L 以代价 29,210,000 元出售物业 A 及物业 B，其后又于 2005 年 3 月 17 日修订代价为 32,131,000 元一事，上诉人否认曾作此委托，并称造价至千位数并不寻常，另外因他早已作其他安排，延至聆讯前两天才可以与法律代表一同检视文件集，未及与物业公司 L 澄清。
- (o) 上诉人及后继续搜寻合适居所，于 2005 年 6 月购入物业 E，同年 12 月入住。上诉人认为物业 E 建材及装修质素甚高。

税务局局长的盘问及上诉人的答覆

12. 税务局局长代表的盘问主要针对：

- (a) 上诉人曾多次书面表达出售有关物业的理由，然而，每次遣词造句均有出入；
- (b) 某些原因如：位置座向及交通，应早于购入时已知悉，对于视察有关物业时发现的问题，上诉人却没有与发展商跟进。

13. 就上述(a)点，税务局局长代表指出，上诉人在 2006 年 3 月 8 日经文志昌律师行回覆评税主任的查询时，就其出售有关物业曾声称发觉有关物业不是其原先预期的理想居所；后来于反对评税时，上诉人则说发现有关物业的质素不佳，交通十分不便；及至在上诉理由陈述书中，所列出售原因又略有不同。

14. 对此，上诉人坦承，因学历所限，有关事宜交律师行负责，一般只以口头指示，经代表律师行组织及表达，因信任律师代表，纵然文件以传真交他确认，一般只粗略过目而已。上诉人认为物业质素包括位置、座向、建材及管理多方面。同时，上诉人强调一直致力改善家人居住环境，却同时审慎考虑，量力而为。

15. 对于某些问题应早于购入时已知悉，上诉人再三强调他是在楼花阶段购入有关物业，只有售楼书、模型及示范单位等参考，比不上实地视察物业时清楚。至于没有跟进视察时发现的尺寸及漏水问题，上诉人解释虽已自备纸笔记录，但在未填写发展商指定的验收表格前，已因前文所述情况，同意卖出有关物业。

上诉人陈词及论点

16. 以确认人身份出售物业，一般情况会被视为投机生意。上诉人代表大律师指出，虽然上诉人确实以确认人身份出售物业，但案例显示需对有关情况作全面考虑，从而断定上诉人的意图。

17. 上诉人代表大律师亦指出，上诉人的主要资产乃其上市公司，个人财务状况健康，另于 2005 年 3 月还清次按欠款后，同年 4 月即就转换一按银行，以减轻利息负担，如于购买有关物业时早已筹谋出售，根本无需多此一举。再者，上诉人出售有关物业后不久，即购入物业 E，于交付使用后居住至今，表明上诉人确实需要自置物业居住。

18. 上诉人代表大律师并强调，上诉人愿意口头作供，态度诚实可信，税务行为良好，从未涉及楼宇炒卖投机活动，是次买卖有关物业所得，纯为资产升值，不属利得税徵税范围。

税务局局长代表陈词及论点

19. 税务局局长代表陈词，对上诉人声称购入有关物业时的意图，表示质疑。税务局局长代表提出，上诉人购入有关物业时，他的三名女儿仍在新西兰求学，没有证据显示她们在上诉人购买有关物业前，已决定回港继续升学或发展，亦没有证据显示她们打算何时回港。税务局局长代表更指出，上诉人的大女儿于 2005 年尾大学毕业后，选择往国内就业，而不是回港发展。此外，除大女儿外，上诉人的太太及女儿，仍住在新西兰。

20. 有关物业包括 4 个车位，税务局局长代表质疑上诉人声称作为他与家人使用的意图，因为上诉人在其上诉通知书内表示，他在香港只拥有一辆汽车。再者，上诉人并没有提出证据证明他有为持有 4 个车位作自用而做过任何购入汽车的安排。

21. 税务局局长代表亦认为因上诉人购入有关物业时，仍然持有物业 J。他大可选择该物业自住，而不须要购入其他物业。此外，上诉人也可以选择待家人真的

回流香港时，才购买合适的居所。

22. 有关上诉人出售有关物业的原因，税务局局长代表强调，上诉人视置业安居为重大决定，所以物业的环境、座向、景观、间隔、用料、交通配套等等，上诉人在购买有关物业时理应已详细考虑。而且，有关物业的用料、间隔及交通配套等在售楼书内已清楚显示。上诉人似乎不太在意有关物业是否符合他的要求便购买。

23. 税务局局长代表同时倚仗物业公司 L 之代理 2008 年 1 月 21 日致评税主任的覆函，以示跟他声称于视察有关物业现场环境后才决定放盘，并不吻合，而上诉人并未有对该函件提出反证。此外，税务局局长代表提出，上诉人并没有提交证据证明他于何时及什么情况下，获发展商邀请前往有关物业视察，而非有出售意图，视察当日根本无须跟拟与其接洽的地产经纪交换电话号码，致经电话游说，终把有关物业出售。

24. 对于上诉人称购买物业 E 为居所所以取代有关物业，税务局局长代表认为，这不等同于上诉人把有关物业拟用作他的居所，而且没有证据证明两者的持有意图是一样的。此外，上诉人在 2005 年 5 月售出有关物业，但他于 2005 年 6 月才购入物业 E。在此情况下，上诉人出售有关物业时，他根本不能担保他能否购入另一个较合适的物业，作为他及其家人的居所。

25. 税务局局长代表认为，上诉人以个人名义或其他形式持有有关物业，不是相关的考虑因素，而向银行借贷及承造按揭，只是为了履行发展商要求的条件及合约内的条款，跟有关物业是否属资本性资产，没有关连。避免及减少利息支出，以减低成本，属中性的考虑，长线投资或短线物业买卖皆适用。

上诉人的回应

26. 上诉人重申提升居住环境质素的大前提，强调未雨绸缪，不会留待家人全数回港才一手置业。

27. 上诉人亦提出，维修未必可以解决视察时发现的问题。

28. 至于物业公司 L 之代理 2008 年 1 月 21 日致评税主任的覆函，上诉人重申时间上未及进一步与物业公司 L 求证，事实上亦难以为没有发生的事正面举证。此外，覆函中提及的放盘纸，税务局局长代表同样未能出示，故此认为该等书面证据亦有未善之处。

案情分析

29. 本委员会需要裁决的是：上诉人购入有关物业的实际意图是怎样？

30. 在分析案情过程中，本委员会了解税例有关举证责任的要求，即由上诉人承担有关责任，证明所针对的评税额过多或不正确。

31. 诚然，上诉人在未尝入住前，便以确认人身份出售有关物业，这与他声称的，以有关物业为自住居所的意图不符，对他尤为不利。不过，本委员会接纳上诉人代表大律师陈词，案例清楚显示需凭整体证据，对有关情况作全面考虑，从而断定上诉人的意图。

32. 上诉人选择严正地，在聆讯中作供。他从 2000 年起已身为上市公司主席，加上在聆讯过程中，上诉人作供诚恳，本委员会认为他是一位诚实可信的证人。

33. 上诉人在 2004 年初购入有关物业的楼花，是否如税务局局长代表所言，没有确实需要，大可留待家人真的回流香港居住时，才寻觅及购买合适的居所？本委员会接纳上诉人证供，不会留待家人全数回港才一手置业以安居。本委员会认为，上诉人作为丈夫与父亲，乐意为家人筹谋，乃属理所当然；他身为富有经验的生意人及上市公司主席，习惯未雨绸缪，预早安排，亦不意外。

34. 上诉人为何选上物业 A 及物业 B？是否如税务局局长代表所言，上诉人大可选择留守物业 J？本委员会认为，上诉人白手兴家，致力为家人谋福祉，从最初持有并居住于物业 I，后来为女儿升学而投资移民，继而迁往物业 J，及后购入有关物业，以至入住物业 E，正正反映出上诉人随社会地位的提升，公司业务的稳定和进一步发展的同时，逐步改善居住环境及提高家人生活的质素。此外，上诉人亦在供词中解释了最初心仪物业 A 及物业 B 这两个毗连单位的原因，其中他尤为钟爱天窗、天台及可内置楼梯，本委员会认为，这反映了上诉人一直对自己出人头地的期望，与及苦干出头后，实现自己的梦想和理想。

35. 税务局局长亦质疑上诉人根本无须购入 4 个车位之多。首先，由于每个物业获配售两个车位，本委员会认为上诉人可选择不多。此外，上诉人一家五口，购入有关物业时其中四人(包括上诉人自己)均有驾驶执照，而上诉人拥有三辆汽车，另公司名义拥有汽车一辆。以上诉人的身份、稳健及不喜临渴掘井的处事作风，本委员会不认为购入 4 个车位有助断定上诉人的意图为属生意性质的投机活动。

36. 有关上诉人出售有关物业的原因用字有差异，本委员会接纳上诉人的解释，事实上，本委员会认为上诉人各次回应所述理由之间，并没有矛盾，只是在上诉理由陈述书上所列，较为详尽，涵盖亦较广泛而已。

37. 此外，前述上诉人一直致力改善生活和居住环境，上诉人口供中强调，他居住于物业 I 时，屡受渗水及漏水之苦，对实地视察物业 A 及物业 B 时，发现将要重蹈覆辙，不禁意外之余，难免失望。再凭其过往的经验，渗水及漏水问题，势难以完善解决，意兴阑珊，不难理解。其他如尺寸、交通及建材质素等原因，或许并不主要，但一并相加起来，令上诉人对有关物业是否为其理想居所，不无影响。

38. 对于物业公司 L 代理 2008 年 1 月 21 日致评税主任的覆函，本委员会接纳上诉人大律师代表，有关上诉人除坚决否认有关委托外，实难以为没有发生的事正面举证的陈词。此外，对比本委员会案例 D17/07, (2007/08) IRBRD, vol 22, 495 中，税务局局长代表凭出示有关放盘纸，成功驳斥该个案中纳税人否认委托地产代理，本委员会认为，在税务局局长代表没有跟进覆函中提述的放盘纸的情况下，难以赋予该覆函具关键性的影响力。

39. 其后，上诉人于 2005 年 5 月 8 日视察物业期间，与遇上的地产代理交换联络电话，则基于上诉人视察物业后所感，与及他生意人的身份，实属无可厚非。

40. 本委员会同意税务局局长代表就上诉人称购买物业 E 为居所，并不等同上诉人把有关物业拟用作他的居所的论点。然而，本委员会认为，上诉人在 2005 年 5 月售出有关物业，并于 2005 年 6 月购入物业 E，但并没有同时间拥有两项物业，与他所述的主观意图，并没有违悖。

41. 本委员会同意，以个人名义或其他形式持有物业，不是决定性的考虑因素，可是，以上诉人的身份和可以获得的专业意见及支援，若购入有关物业的实际意图为生意性质的投机活动，确实大可选择不以个人名义持有。

42. 关于向银行借贷及承造按揭，本委员会接纳税务局局长代表的陈词，乃属中性的考虑。然而，若上诉人于 2005 年 5 月初以前有炒卖有关物业的意图，实不必要大费周章，于同年 3 至 4 月期间，不单按时清还次按，更安排银行转按。

结论

43. 本委员会发现本个案具有其特殊性。上诉人虽以确认人身份，出售未尝入住的有关物业，赚取一笔可观溢价；然而，本委员会认为，在上诉人购入和出售有关物业的前后，与及过程中的各项环节中的行径，应结合上诉人的背景、身份、经验、经历等特殊性因素，一并考虑，从而了解其作为，断定其实际意图。

44. 经详细考虑所有证供、证据和双方陈词及论点，及基于上文分析，本委员会认为上诉人购入有关物业，实际意图乃作自住用途，而非转售图利，后因其所列举的原因，在其所述情况下出售。本委员会遂裁定，上诉人上诉得直，获撤销有关评税。