

## INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

### Case No. D145/01

**Profits tax** – whether the sale of a property was trading in nature – depend on the intention at the time of purchase – necessary to consider all relevant objective factors – economic strength – the span of time in holding the property – reason for sale – number of property being held at any one time – the circumstances and facts of the case go against the contention of the appellant – conflicting explanations given by the appellant – display of dishonesty and lack of integrity – the appellant’s allegation was misleading – no evidence could be placed before the Board to substantiate her contention – burden of proof on the appellant – sections 2(1), 14(1) and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance (‘IRO’). [Decision in Chinese]

Panel: Audrey Eu Yuet Mee SC (chairman), Lawrence Lai Wai Chung and Herbert Tsoi Hak Kong.

Date of hearing: 27 December 2001.

Date of decision: 24 January 2002.

The appellant appealed against a profits tax assessment arising out of the purchase and sale of two properties in 1996 and 1997 (‘the Properties’). The appellant was of the view that the gain from the disposal of the Properties should not be liable to profits tax.

The facts appear sufficiently in the following judgment.

#### **Held:**

1. The applicable law was not in dispute. Section 14(1) of the IRO provides that profits tax shall be charged on every person carrying on a trade, profession or business in Hong Kong in respect of his assessable profits arising in or derived from Hong Kong for that year from such trade, profession or business. Trade includes every trade and manufacture, and every adventure and concern in the nature of trade.
2. The appellant and Mr B also understand that section 68(4) put the onus of proving that the assessment appealed against was excessive or incorrect on the appellant.
3. Whether Property 2 and Property 3 were acquired by the appellant as an adventure in the nature of trade would depend on the intention of the appellant at the time when these Properties were purchased. That intention included the ability of the appellant to perform it. Thus, the economic strength of the

## INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

appellant and her husband was a factor to be considered. Certainly, the span of time in holding a property and the reason for its sale could be used to determine whether the relevant intention was consistent with the explanation tendered by the appellant.

4. The Board had carefully observed how Mr B testified and had also considered all the relevant materials in detail.
5. The Board accepted that it was the common wish of Hong Kong people to have their own property. At all material times, the appellant and Mr B never held more than one property. This was a very important factor in the appellant's favour and the Board took this into account. Having said that, purchase and disposal of one property was capable of being regarded as a speculation or trading activity. Therefore, it was also necessary to consider all relevant objective factors.
6.
  - (a) Although Property 1 was offered for sale in January 1996, it was actually sold on 12 September 1996, just eight days before the appellant and Mr B purchased Property 2.
  - (b) As reiterated by the appellant and Mr B, Mr B did not have a stable income. Although there was an increase in Mr B's earnings subsequently, the burden of having to discharge a monthly mortgage payment of \$15,000 was one of the reasons for selling Property 1.
  - (c) A majority of the downpayment of Property 2 was derived from a loan. Although it was not necessary to pay the mortgage repayments in the first year of purchase, the appellant and Mr B had to make mortgage repayments in the sum of \$19,719.6 per month in the following year. Such monthly mortgage repayment was indeed higher than that of Property 1.
  - (d) Most importantly, when Property 2 was sold in September 1997, the property market was better than 1996 when it was purchased.
  - (e) Further, Mr B's income was higher than that of the previous year. However, the appellant still asserted that the reason for selling Property 1 was because of 'the inability to make mortgage repayment and unstable income'.
  - (f) Thus, when they bought Property 2 in September 1996, their ability to repay monthly mortgage payments was much worse and they were unable to carry out their intention to reside at Property 2 on a long term basis.

## INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

7.
  - (a) Mr B mentioned the reason why Property 2 was sold was because the then prevailing property market was volatile and would subject to further pricing pressure.
  - (b) If that was the case, the Board could not understand why the appellant purchased Property 3 just two days after Property 2 was sold.
  - (c) Furthermore, the appellant did mention that the fear of soaring property prices was the reason why Property 3 was purchased.
  - (d) These two versions of the appellant's contention plainly contradicted with each other.
8. The Board had also considered the explanation of the appellant and Mr B that the reason that they sold Property 2 was because Mr B was suspended by his employer. This explanation was obviously inconsistent with the fact. This was a serious mistake, which could not have been made inadvertently or due to the lapse of memory.
9. The Board had also considered that the appellant had, in her re-mortgage application, falsely declared that she was working in the accounting field earning \$11,000 per month. Mr B explained that was because they were desperate in acquiring their own property. However, the Board was of the view that this only evidenced that they would resort to any method whatsoever even to the extent of deceiving the developer in order to achieve their purpose. This was a dishonest behaviour.
10. Besides, the appellant and Mr B were dishonest in many aspects. For example, the appellant alleged that she had asked for a deduction in respect of her rather huge interest payment in her mortgage. However, upon being questioned, no evidence could be placed before the Board to substantiate such allegation. In so far as the alleged interest payment was concerned, there was an element of misrepresentation.
11. In conclusion, the Board found that Mr B was not a reliable witness and the evidence provided by the appellant and Mr B was full of exaggeration and untruthfulness. Therefore, the appellant had failed to discharge the onus of proving that the amended assessment by the Commissioner of Inland Revenue was incorrect. The appeal was dismissed.

### **Appeal dismissed.**

Cheung Lai Chun for the Commissioner of Inland Revenue.  
Taxpayer in person.

## INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

### 案件编号 D145/01

利得税 – 出售物业是否属生意性质 – 视乎最初购入物业时的意图 – 须考虑多项有关的客观因素 – 经济能力 – 持有物业的时间 – 售楼原因 – 在同一时间内持有物业的数量 – 环境因素及客观事实与上诉人所提出的论据不符 – 上诉人论点互相矛盾 – 不忠实的表现 – 上诉人的报称具有误导成份 – 上诉人未能向委员会提出证据支持其论据 – 举证责任在于上诉人身上 – 《税务条例》第2(1)、14(1)及68(4)条

委员会：余若薇资深大律师（主席）、黎伟聪及蔡克刚

聆讯日期：2001年12月27日

裁决日期：2002年1月24日

上诉人就其在1996及1997年间两宗物业买卖的利得税评税提出上诉。上诉人认为她从出售物业所得的收益不应课缴利得税。

本案的有关背景详列于以下裁决书。

#### 裁决：

1. 有关法例不受争议。《税务条例》第14(1)条规定，凡任何人在香港经营任何行业、专业或业务，而从中于香港产生利润，须缴交利得税。而行业、生意亦包括生意性质的所有投机活动及项目。
2. 上诉人与乙先生亦明白《税务条例》第68(4)条将上诉的举证责任放于上诉人身上。
3. 上诉人购买物业二或三是否属生意性质的投机活动视乎最初购入物业时的意图，而意图包含了实践的能力，故此夫妇两人的经济能力是考虑因素。当然，持有物业的时间或出售的理由亦可引证最初购入的原因是否与举证人的提述吻合。
4. 委员会细心观察乙先生作供并详细考虑一切有关资料。
5. 委员会接纳香港人一般的心态都是希望拥有自置居所。乙先生夫妇在有关时间内从未同时拥有超过一个物业，这是委员会考虑时一个对上

## INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

诉人很重要的有利因素。但是，炒卖一个物业仍然可以是投机的生意，故此还是要看一切有关的客观因素。

6. (a) 虽然物业一在1996年1月放盘，但实际是在1996年9月12日（即上诉人与乙先生购入物业二的前八天）出售。
- (b) 正如乙先生夫妇两人重申，乙先生的收入并不稳定；其后收入虽有增长，但每月15,000元的供款仍是售楼的原因之一。
- (c) 物业二的首期大部份是借款，虽然一年内不用供款，但一年后却需月供19,719.6元，比物业一还要高。
- (d) 最重要还是1997年9月出售物业二时，市道比1996年买入时还要好。
- (e) 此外，乙先生的入息比去年高，而上诉人却仍然承认售楼是因为「还款能力不足，工作不稳定」。
- (f) 可见在1996年9月购买物业二时，他们的还款能力还要弱，不能支持长远自住的意图。
7. (a) 乙先生提及楼市不健康，会有下调压力，所以出售物业二。
- (b) 既然如此，上诉委员会不明白为何上诉人仅在出售物业二两天后便购入物业三。
- (c) 再者，上诉人曾提到购买物业三是恐防楼价上升。
- (d) 上诉人的两个说法前后矛盾。
8. 委员会亦考虑到上诉人与乙先生均解释出售物业二是由于乙先生被雇主停薪留职，这明显与事实不符。这是一个很严重的错误，不可能是出于不小心或记忆上的错误。
9. 委员会亦考虑到上诉人曾在二按申请中讹称自己任职会计，月薪11,000元，乙先生解释这代表买楼自住心切。但委员会认为这只能证明他们为了目的而不惜作出欺骗发展商的行为，这是不忠实的表现。
10. 此外，乙先生夫妇在不少地方亦不甚诚实，例如上诉人报称要求扣减金额颇大的利息支出，但当被问及有关利息支出时，却提不出证据，该等报称的利息支出有误导成份。

## INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

11. 总括而言，委员会认为乙先生不是一个可靠的证人，两夫妇所提供的证据亦有夸大失实之处。因此，上诉人未能履行在法律上的举证责任，证明税务局局长的修订评税是错误的，故此，委员会驳回上诉。

上诉驳回。

张丽珍代表税务局局长出席聆讯。  
纳税人亲自出席聆讯。

裁决书：

上诉

1. 上诉人甲女士（以下简称「上诉人」）就其在1996及1997年间的两宗物业买卖向本上诉委员会提出上诉。上诉人认为她从出售物业所得的收益不应课缴利得税。

有关背景

2. 上诉人与乙先生是夫妇。他们育有一女，于1998年4月16日出世。他们先后拥有三个物业，简称为：

- (a) 物业一；
- (b) 物业二；及
- (c) 物业三。

物业的地址、买卖时间及金额已详列于本上诉的决定书第1(3)至(5)段，不受争议。本上诉委员会接受有关事实如下：

- (3) (a) 〔乙先生〕于1993年3月23日以楼价2,080,000元购入位于〔屋苑一〕的物业（以下简称『〔物业一〕』）。
- (b) 为购买〔物业一〕，〔乙先生〕分别向〔银行丙〕及香港房屋委员会借入贷款1,365,000元和150,000元。

## INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (c) (乙先生)于1996年9月12日签订临时买卖合同,同意以楼价2,900,000元出售(物业一)。该项售卖交易其后于1996年10月28日完成。
- (4) (a) (甲女士)于1996年9月20日签订临时买卖合同,以楼价3,424,530元向发展商购入位于(屋苑二)的物业(以下简称『(物业二)』)。(甲女士)于1996年9月24日签署正式买卖合同。

(b) 楼价3,424,530元的付款办法如下:

<u>付款日期</u>	<u>金额</u> 元
于签署临时买卖合同时已缴付的临时定金	342,453
于签署正式买卖合同14天内缴付的定金余额	<u>342,453</u>
已缴付楼价20%	684,906
于发出签署楼契通知书□14天内缴付楼价80%	<u>2,739,624</u>
	<u><u>3,424,530</u></u>

- (c) 于购买时,(物业二)还在兴建中。(物业二)的入伙纸于1997年4月11日发出。
- (d) (银行丁)于1997年7月10日致函(乙先生),同意批出按揭贷款2,397,000元,贷款共分360期偿还,每月还款额为19,719.60元。该按揭贷款须以(物业二)作抵押及由(戊女士)提供私人担保。
- (e) (甲女士)于1997年7月11日向(屋苑二)财务服务有限公司申请第二按揭贷款342,453元,贷款共分72期偿还,每月还款额为6,430.92元。在贷款申请书内,(甲女士)报称她任职于(食品公司己)为会计,月薪为11,000元。
- (f) (甲女士)于1997年7月16日签署楼契正式成为(物业二)的业主。
- (g) (甲女士)于1997年10月14日签订临时买卖合同,同意以楼价5,100,000元出售(物业二)。该项售卖交易其后于1997年12月15日完成。

## INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

(5) (a) (甲女士)于1997年10月16日签订临时买卖合约,同意以楼价2,370,000元购入位于(屋苑三)的物业(以下简称为『(物业三)』)。

(b) 当时,买卖双方议定付款办法如下:

<u>付款日期</u>	<u>金额</u> 元
于签署临时买卖合约时已缴付的临时定金	50,000
于1997年10月29日或以前缴付的定金余额	<u>187,000</u>
已缴付楼价10%	237,000
于完成交易时(即:1998年1月26日)缴付楼价 余额	<u>2,133,000</u>
	<u><u>2,370,000</u></u>

(c) (甲女士)没有如期完成购买(物业三)的手续。卖方于1998年2月9日行使权力,没收(甲女士)已付的定金及撤销该项售卖交易。」

3. 评税主任认为上诉人买卖物业二是生意买卖活动,遂发出1997/98课税年度利得税评税,要求上诉人缴付192,049元税款。上诉人不服,提出反对。税务局局长考虑过上诉人的反对后,于2001年8月28日发出决定书,将出售物业二所得的利润扣除因放弃购买物业三所招致的亏损,修订有关评税为146,406元。

4. 上诉人仍然不服,向本委员会提出上诉。

### 上诉证供

5. 上诉人并没有延聘律师,她要求乙先生代其进行上诉及作供。期间,上诉人亦一直在旁,不时提点或修改乙先生的供词,可见两夫妇在有关物业买卖或与税务局交涉的所有过程中都是共同进行的。

6. 乙先生两夫妇现居于乙先生姐姐在新界的丁屋,月租5,000元,面积700平方呎。

7. 他们于1989年年底结婚,与一般香港人一样,希望拥有自住的物业。1993年,乙先生购入物业一,月供15,000元。1993年至1994年12月期间,两夫妇居住在物业一,但由于当时两人每月总收入约为18,000元,故在应付供款上感觉非常吃力。最后,他们决定将物业租出,搬往一个月租3,800元的村屋。物业一以月租12,000元租出了两年,以减低他们的经济压力。



## INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

8. 乙先生是家庭的经济支柱。他们两人最初都在乙先生姐姐经营冻肉生意的食品公司已做事。1995年，乙先生开始在屋苑一做物业代理，其后曾受雇于地产公司一和地产公司二。

9. 1996年年初，乙先生夫妇决定将物业一放盘出售。上诉人回复税务局1999年10月22日的查询时称搬迁原因是「无力供款」。乙先生解释这是指他们在1996年年初的情况，当时两人每月总入息只有18,000元。

10. 乙先生两夫妇提供两幅不同的收入图表，以显示他们在有关期间的收入升幅。但两幅图表所显示的数目有出入，乙先生解释图表只是显示一段时间的平均数，每月的实际收入可以从乙先生提供的银行存折清晰分辨出来。可惜存折不全，只有1996年下半年、1997年下半年及1998年年初的部份。乙先生同意他于1996/97课税年度的总收入如报税表中所填报的438,000元，1997/98课税年度的总收入则为749,000元。乙先生解释自1996年3月开始他的入息逐渐增加。从银行存折显示，乙先生在1996年7月至11月期间的月薪是10,000元正，但佣金收入每月不同，8月是43,699元，9月是14,087元，10月是34,684元，11月是32,494元。

11. 至于上诉人，正如决定书中提到，她曾填报一份日期为1997年7月11日的按揭申请表向物业二的发展商申请二按，当中她报称自己在乙先生姐姐的食品公司已任职会计，月薪11,000元。不过这与上诉人在回复税务局日期为2000年5月17日的信件时所提到的资料不符。乙先生承认上诉人仅在1997年2月前于食品公司已每天工作大约两至三小时，并无入息。根据税务局的记录，上诉人于1995/96及1996/97两个课税年度内均无任何收入。

12. 物业一虽于1996年1月放盘，但直至1996年9月12日才签订买卖合同，以2,900,000元出售。上诉人在八天后（即1996年9月20日）签订临时买卖合同，以楼价3,424,530元向发展商购入物业二。

13. 以上提到乙先生夫妇因「无力供款」而出售物业一，但八天后却买入价钱较高的物业二。乙先生解释他们在1996年9月经济已有改善。不过，他承认用作购入物业二的首期大部份是借款。他们于购入物业一时已向家人和朋友借贷，出售物业一的其中一个原因是希望偿还债项，免得拖欠太久；但由于要买入物业二，他们只能偿还部份债款，其余用作购入物业二的60多万元首期。但最大的分别是他们有一年喘息期：当时物业二仍在兴建中，他们选择了的付款办法只需他们于发出签署楼契通知书起14天内缴付楼价八成，换言之，出售物业一后，他们不用继续每月供款15,000元，而是可于一年后才开始物业二的供款。同时在卖楼后，部份的收益可以用作偿还债项，亦可作物业二的首期付款。

14. 乙先生夫妇解释购入物业二是用作自住，希望改善居住质素，方便照顾居于附近乙先生年迈的双亲。在一年的喘息期中，两人居住在乙先生姐姐的丁屋，月租5,000元，同时可以储蓄准备应付一年后开始的供款。至于一年后的供款，他们已安排由银行丁提供首按，月供19,719.6元；二按由发展商提供，两年后才开始，只需

## INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

6,430.92元，合共月供差不多25,000元，此乃乙先生当时入息的一半，故是在能力范围之内。

15. 1997年7月16日，上诉人签署楼契正式接收物业二。其后在联络发展商执漏并准备装修时，不断有物业代理问价。上诉人在这段期间发现怀有身孕，老人家认为不宜搬屋，所以决定出售物业二。

16. 2001年12月1日，上诉人向本上诉委员会提交「反对征收1997/98课税年度利得税理据书」，当中提到要为未出生的婴儿作出稳健的财务准备，并解释取消物业三交易的原因。

17. 乙先生向本委员会作供时解释，出售物业二的其中一个理由是当时被停薪留职，最后被解雇，没有收入，为了作出稳健安排，所以决定卖楼以减低财务压力。但当被委员会问到有关停薪留职的确实日期时，乙先生从银行存折的记录印证他是在1997年10月底才被停薪留职，他亦证实之前并没有任何警告或先兆，故此上诉人在9月出售物业二的决定或同月购入物业三的决定均与其后被停薪留职无关。

18. 值得注意的是，上诉人在出售物业二与购入物业三只相隔两天，两个决定明显是有关连的，上诉人曾在2001年9月28日致函税务局局长，当中提到：

「售出〔物业二〕后，本人决定随即购买〔物业三〕用作居所，系因惊楼价会上升……」

但乙先生作供时不断提到他认为1997年下半年的楼市不健康，作为地产行业的前线工作人员，他已知道物业价格会有下调压力，这亦是他们决定出售物业二的原因。当被问及为何上诉人同时买入物业三时，他强调物业三的地点邻近亲友，亲友在小孩出世后可以协助他们照顾小孩；而且物业三可以在1998年1月底或2月待装修完毕及小孩在4月出世后才入伙；此后，他还提出物业三的价钱比物业二便宜，可以减轻负担等原因。

19. 可惜在购买物业三后，乙先生在1997年10月底遭停薪留职，并在1998年1月被正式解雇，直至1998年4月才重新找到工作；亲友亦改变主意，不愿替他们照顾初生婴儿。乙先生与物业三的业主重新议价不果，最终决定放弃购买物业三，更因此损失定金。

20. 上诉人在2001年9月28日致函税务局局长，当中亦提出应扣除利息如下：

〔(1) 〔物业二〕首期利息  
- 342,453 (15% PA × 12个月)  
(a) = 51,367.90  
  
(2) 〔物业三〕订金

## INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- 237,000 (15% PA × 4个月)  
(b) = 11,850

(3) 亲友借贷利息

妈妈 - 700,000 (利息200,000元)

(c) = 200,000

姑奶 - 300,000 (利息50,000)

(d) = 50,000

朋友 - 100,000 (利息15,000) (15% PA × 12个月)

(e) = 15,000

开支总计

$a + b + c + d + e = 328,217.90$

贵局计算评税为  $1,084,489 - 328,217.90$   
 $= \underline{\underline{756,271.10}}$

21. 乙先生向本委员会解释(a)+(b)的利息只是计算数字,他们其实并没有支付有关利息。至于(c)+(d)+(e),起初乙先生声称他们确曾支付有关利息,但代表税务局的张女士指出上诉人在回复税务局日期为2000年5月17日的信件时,她提到自己当时替乙先生姐姐的食品公司已义务工作,代价是免息借贷,乙先生同意其实他们并没有支付利息给姐姐。

22. 乙先生亦承认他不能确实指出如何计算给他母亲的利息,他有提供生活费供养父母,但那部份是利息实在难说。至于支付予朋友的利息,乙先生亦没有提出任何文件或更详尽的资料以证实他确曾支付有关利息或利息的计算方法。

23. 税务局代表张女士指出乙先生两夫妇都曾任职地产行业,所以投机炒卖的成数很高,但乙先生亦指出,以1996年及1997年上半年物业市道蓬勃的情况而言,他们仅买卖两个物业,正好证明他们是用家而非炒家。

### 有关法例

24. 有关法例不受争议。《税务条例》第14(1)条规定,凡任何人在香港经营任何行业、专业或业务,而从中于香港产生利润,须缴交利得税。而行业、生意亦包括生意性质的所有投机活动及项目。

25. 上诉人与乙先生亦明白《税务条例》第68(4)条将上诉的举证责任放于上诉人身上。

## INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

26. 上诉人购买物业二或三是否属生意性质的投机活动视乎最初购入物业时的意图，而意图包含了实践的能力，故此夫妇两人的经济能力是考虑因素。当然，持有物业的时间或出售的理由亦可引证最初购入的原因是否与举证人的提述吻合。

### 决定理由

27. 本上诉委员会细心观察乙先生作供并详细考虑一切有关资料。

28. 我们接纳香港人一般的心态都是希望拥有自置居所。乙先生夫妇在有关时间内从未同时拥有超过一个物业，这是我们考虑时一个对上诉人很重要的有利因素。但是，炒卖一个物业仍然可以是投机的生意，故此还是要看一切有关的客观因素。

29. 上诉人在1996年9月20日购入物业二。正如乙先生夫妇两人重申，乙先生的收入并不稳定；虽然物业一在1996年1月放盘，但他们于八天前才出售物业一；其后收入虽有增长，但每月15,000元的供款仍是售楼的原因之一。物业二的首期大部份是借款，虽然一年内不用供款，但一年后却需月供19,719.6元，比物业一还要高。最重要还是1997年9月出售物业二时，市道比1996年买入时还要好，乙先生的入息亦比去年高，而上诉人却仍然承认售楼是因为「还款能力不足，工作不稳定」（见上文第16段），可见在1996年9月买楼时，他们的还款能力还要弱，不能支持长远自住的意图。

30. 乙先生提及楼市不健康，会有下调压力，所以出售物业二。既然如此，本上诉委员会不明白为何相隔两天，上诉人会购入物业三。再者，上诉人曾提到购买物业三是恐防楼价上升（见上文第18段），可见两个说法前后矛盾。

31. 本委员会亦考虑到上文第17段提及上诉人与乙先生均解释出售物业二是由于乙先生被雇主停薪留职，这明显与事实不符。这是一个很严重的错误，不可能是出于不小心或记忆上的错误。

32. 本上诉委员会亦考虑到上诉人曾在二按申请中讹称自己任职会计，月薪11,000元，乙先生解释这代表买楼自住心切。但本委员会认为这只能证明他们为了目的而不惜作出欺骗发展商的行为，这是不忠实的表现。

33. 此外，乙先生夫妇在不少地方亦不甚诚实，例如上诉人报称要求扣减金额颇大的利息支出，但当被问及有关利息支出时，却提不出证据，如上文第21段所述，该等报称的利息支出有误导成份。

34. 总括而言，本上诉委员会认为乙先生不是一个可靠的证人，两夫妇所提供的证据亦有夸大失实之处。因此，上诉人未能履行在法律上的举证责任，证明税务局局长的修订评税是错误的，故此，本委员会驳回上诉。