

Case No. D17/07

Profits tax – sections 14(1) and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance ('IRO') – intention for the purchase of the property – intention must be tested by objective facts as genuinely held, realistic and realizable [Decision in Chinese]

Panel: Anthony So Chun Kung (chairman), Paul Mok Yun Lee and Ng Tai Chiu.

Dates of hearing: 22 and 23 March 2007.

Date of decision: 14 August 2007.

The taxpayer purchased two properties within several days (respectively on 3 February 2004 and 10 February 2004). The taxpayer then sold these two properties within short period (respectively on 7 March 2004 and 27 March 2004). The taxpayer objected the Inland Revenue to have profits tax assessment on the sales of Property 1 and Property 2. The taxpayer claimed that the profits she obtained from the sale of the properties were the gains from the increase in value of the capital, which should not be subject to profits tax.

The issue in the present case was whether the taxpayer's purchase and sale of the properties were investment activities of business nature or the taxpayer's purchase of the properties were used as the taxpayer's alleged marriage home for own use. If the nature were investment activities of business nature, the profits from the sale would be subject to profits tax. If the nature was used for marriage home of the taxpayer, the profits from the sale was capital in nature, which would not be subject to profits tax.

Held:

1. Under section 14(1) of the IRO, any profits from the business would be subject to profits tax. Besides under the definition of section 2 of the IRO, business includes all investment activities and items of business nature.
2. In order to decide whether or not a sale of property was business nature or capital nature, it must consider the intention of the concerned person at the time of the sale of the property. The mere stated oral intention has limited value. Actual intention in the purchase and sale of the property must be tested by objective facts. The concerned intention must be genuinely held, realistic and realizable (Simmons (as liquidator of Lionel Simmons Properties Ltd) v Inland Revenue Commissioners

(2007-08) VOLUME 22 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

(1980) [1 WLR 1196] and All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) [3 HKTC 750] followed).

3. Having considered all the evidence of the witness and the whole case, the Board rejected the taxpayer's alleged intention to purchase properties as marriage home. The taxpayer has failed to fulfill his duty on the burden of proof under section 68(4) of the IRO.

Appeal dismissed.

Cases referred to:

Simmons (as liquidator of Lionel Simmons Properties Ltd) v Inland Revenue
Commissioners (1980) [1 WLR 1196]
All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) [3 HKTC 750]

Taxpayer in person.

Lau Wai Sum and Chan Shun Mei for the Commissioner of Inland Revenue.

案件编号 D17/07

利得税 – 《税务条例》(「税例」)第14(1)及68(4)条 – 购入物业的意图 – 意图必须是以客观的事实验证是可实现的、合理的及真确地存在的

委员会：苏震共（主席）、莫恩礼及吴大钊

聆讯日期：2007年3月22及23日

裁决日期：2007年8月14日

纳税人于数天内连购两物业(分别于2004年2月3日及2004年2月10日),并于短时间内(分别于2004年3月7日和2004年3月27日)将该两物业卖出。纳税人反对税务局向她作出的利得税评税。纳税人声称她于若干物业买卖所获取的是资本增值,不应被徵收利得税。

本案的中心问题是究竟纳税人买卖物业1及物业2属行业性质的投机活动,或如纳税人所声称用作结婚居所自住的房产买卖。若属前者,买卖所得属收益性而须缴纳利得税。若属后者,买卖所得属资本性,不须缴纳利得税。

裁决:

1. 根据税例第 14(1)条,任何由于经营行业所得的都要评定利得税。而根据税例第 2 条释义,行业包括属生意性质的所有投机活动及项目。
2. 在决定一项物业买卖属营业性,还是资本性,须考虑的是有关人士在购置该项物业时的意图。单凭口头声明的意图价值有限,买卖物业的主观意图必须 是以客观的事实验证,有关的意图须是可实现的、合理的及真确地存在的(参考 Simmons (as liquidator of Lionel Simmons Properties Ltd) v Inland Revenue Commissioners (1980) [1 WLR 1196] 及 All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) [3 HKTC 750])。
3. 在考虑过所有证人的证供及整个案情后,对纳税人声称购入物业1及物业2作结婚居所的意图,委员会不予接纳。纳税人未能完成税例第68(4)条规定的举证责任。

上诉驳回。

参考案例：

Simmons (as liquidator of Lionel Simmons Properties Ltd) v Inland Revenue
Commissioners (1980) [1 WLR 1196]
All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) [3 HKTC 750]

纳税人亲自出席聆讯。
刘慧心及陈顺薇代表税务局局长出席聆讯。

裁决书：

上诉

1. A女士(以下简称「纳税人」)反对税务局向她作出的2004/05课税年度利得税评税。纳税人声称她于若干物业买卖所获取的是资本增值,不应被徵收利得税。署理税务局副局长(以下简称「副局长」)于2006年10月27日发出决定书,否定纳税人之反对。纳税人不服,于2006年12月27日向委员会提出上诉。

2. 聆讯开始前,税务局局长代表(「税局代表」)确定副局长于2006年10月27日所发出的决定书是于2006年12月2日才送交纳税人,纳税人的上诉申请是于2006年12月27日送达上诉委员会的,则决定书送交日计一个月内,合符香港税务条例(「税例」)第66(1)条规定,并未逾期。本委员会接纳税局代表意见,决定纳税人的上诉并未逾期,听取她的实体上诉。

事实

3. 本委员会核实下述事实是没有争议的：

- (1) 纳税人于2004年2月3日签署临时买卖合同(以下简称「购房合约1」)[B1/31-32],购入地址B物业(以下简称「物业1」)。物业1有两房,2003年8月入伙。
- (2) 购房合约1的物业成交价的付款方法如下：

	<u>日期</u>	<u>HK\$</u>
(i) 签订合约1同时即付临时订金	3-2-2004	50,000
(ii) 签署正式买卖合同即加付订金	13-2-2004	158,000

(iii)	于完成交易即付成交价余款	5-5-2004	<u>1,872,000</u>
	总物业成交价		<u>2,080,000</u>

(3) 纳税人再于2004年2月10日签署临时买卖合同（以下简称「购房合约2」）[B1/33-34]，购入地址C物业（以下简称「物业2」）。物业2有两房，1999年12月入伙。

(4) 购房合约2的物业成交价的付款方法如下：

	日期	HK\$
(i)	签订合约2同时即付临时订金	10-2-2004 50,000
(ii)	签署正式买卖合同即加付订金	24-2-2004 159,000
(iii)	于完成交易即付成交价余款	10-5-2004 <u>1,881,000</u>
	总物业成交价	<u>2,090,000</u>

(5) 于2004年3月7日纳税人签署临时买卖合同（以下简称「售房合约1」）[B1/35-36]，以成交价HK\$2,420,000售出物业1，于2004年5月3日成交。

(6) 于2004年3月19日纳税人签署临时买卖合同（以下简称「购房合约3」）[B1/37]，购入地址D物业（以下简称「物业3」）。物业3有三房，2003年8月入伙。纳税人于签署购房合约3即付临时订金HK\$136,479，成交价余款HK\$2,593,101于成交日2004年4月17日付清，物业3亦于成交日转让入纳税人名下，纳税人结婚后并用作住所。

(7) 于2004年3月27日纳税人签署临时买卖合同（以下简称「售房合约2」）[B1/38-39]，以成交价HK\$2,330,000售出物业2，于2004年5月10日成交。

(8) 纳税人于2004年6月16日与E先生结婚。

(9) 于2004年12月15日回覆评税主任查询，纳税人就买卖物业1及物业2(统称「有关物业」)的情况作下述争论[R1/28-29]：

「去年(2003年)，我计划于2004年6月结婚，于是我在2004年2月初购入物业1作结婚用。我的未婚夫在一段很多时间住在上海照顾大概2年前患上肺癌(晚期)他的父亲，寻找居所主要是我的任务。

但当我们刚购入物业1，他父亲的病变得更严重及不定。他家里的人决定带他父亲到香港接受治疗。由于我未婚夫想住近他父亲以

便照顾，我未婚夫提议买近[F地区]。结果，我们于2004年2月购入物业2并计划卖物业1。我们没有等到出售了物业1才购入物业2因当时我们仍有些现金在手而买入价又是在我们预算之内。

在2004年3月，物业1被卖出而事件好像告一段落。但是，在同一个月，他父亲的病情恶化，肺癌细胞扩散至身体其他部位，包括脑。他需每星期数次到私家医院接受治疗及到私家医生诊所诊治，那当然要一大笔金钱。于是，我们可做的唯一选择是卖掉物业2以保留30%分期作他父亲的治疗费。

但是，当我们确定我们于2004年6月结婚同时，我们不想让他父亲知道我们因他的病而没有足够钱，我们仍需找一处我们不需前期付那么多钱的地方。最后，我们于4月购入物业3而我们只须付5%并向银行及发展商借95%按揭。另外，发展商还免费提供我们家俾，完全适合我们的预算。」

英文原文：

‘Last year, I planned to get married in June 2004, so I purchased [Property 1] for my marriage in early February 2004. Since my fiancé was staying in Shanghai for a very long period to look after his father who suffered from lung cancer (late stage) about 2 years ago, I took the active role in searching for our accommodation’.

‘But when we have just purchased [Property 1], his father’s case become more serious and unstable. His family members decided to let his father receive treatment in Hong Kong. As my fiancé wanted to live closer to his father so as to take care of him more easily, my fiancé suggested to buy somewhere near [District F]. As a result, we purchased [Property 2] in February 2004 and planned to sell [Property 1]. We haven’t waited for the selling of [Property 1] before purchasing [Property 2] as we still had some cash in hand at that moment and the purchasing price was within our budget.’

‘In March 2004, [Property 1] was sold and things seemed to be settled. However, in the same month, his father’s case was getting even worse and his lung cancer cells spread to other part of his body including his brain. He needed to receive treatment in private hospital as well as attend private doctors a few times a week, which of course involved a large sum of money. So, the only choice we could do at that moment was to sell [Property 2] so as to reserve that 30% instalment for his father’s cost of treatment.’

‘However, as we have confirmed our marriage in June 2004 and at the same time, we didn’t want to let his father know that we didn’t have enough money because of his sickness, we still needed to find somewhere, in which we didn’t need to pay so much in the beginning. Finally, we purchased [Property 3] in April in which we only needed to pay 5% and could borrow 95% mortgage from the bank and the developer. Besides, the developer also provided us with the furniture set for free, which totally fit our budget.’

(10) 纳税人提供下列文件以支持她在事实(9)的声称：

- (a) 由香港婚姻登记署签发显示他于2004年6月16日与E先生结婚而E先生的父亲是G先生(R1/30)。
- (b) G先生的死亡证显示他于2004年6月30日在香港H医院因肺癌死亡。死亡证是由香港生死登记处签发的[R1/31]。

(11) 纳税人呈交一计算表展列她得自出售有关物业总额378,950元的利润如下：

	<u>物业1</u>	<u>物业2</u>
销售收益	\$2,420,000	\$2,330,000
减：		
购入成本	(2,080,000)	(2,090,000)
购入律师费	(7,000)	(7,000)
厘印	(31,200)	(31,350)
购入经纪佣金	(20,800)	(20,900)
售出律师费	(6,000)	(6,000)
售出经纪佣金	<u>(24,200)</u>	<u>(46,600)</u>
纯利	<u>\$250,800</u>	<u>\$128,150</u>

(12) 应评税主任查询，I地产代理有限公司于2005年8月18日覆函[R1/46]指出纳税人是于2004年2月18日委托他们出售物业1的。J物业则于2005年8月10日覆函[R1/43]指出纳税人亦是于2004年2月18日委托他们放售物业2。

(13) 评税主任认为有关物业买卖是纳税人的商业事故而得自出售的利润应课利得税。她因此向纳税人提出2004/05利得税评税如下：

应评税利润[事实(11)]	<u>\$378,950</u>
应缴税款	<u>\$60,632</u>

- (14) 纳税人反对事实(13)的评税，理由是得自出售有关物业的利润是不应被评利得税。以支持她的反对理由，她提出下列论点[R1/35-36]：

‘...我买卖有关物业是因为我家公的病...就算当时售价比我们的买价低，我们仍会因我家公事件卖掉[有关物业]。’

‘...基于我在买卖数天内授权地产代理出售[有关物业]，你(不)相信我的买卖有关物业的意图是作投资(按原文)用途。但这(买卖数天内授权地产代理出售)不是真的我一直到为了我[于事实(9)]已解释的目的而需要售出那一刻为止才授权地产代理出售有关物业。我知道很多地产代理未有业主同意都会在市 {推销及放盘处所} 到现在，我仍接到地产代理来电查询我目前居住的处所售价。但是，[直至]这一刻我没有授权任何人出售我的处所。因此希望你可以再次调查事件。’

英文原文：

‘... my sale and purchase of [the Subject Properties] was because of the sickness of my father-in-law. ...even if the selling price would be lower than our purchasing price at that moment, we would still sell [the Subject Properties] due to my father-in-law’s case.’

‘... you believed that my intention of selling and purchasing [the Subject Properties] was for investment (sic) purpose based on the evidence that I authorised the property agent to to sell [the Subject Properties] within a few days of my sale and purchase. However, this is not true that I only authorised the property agents to do so until the moment when I needed to sell [the Subject Properties] for the purpose that I have explained [in Fact (9)]. I know it is a common practice that many property agents will promote and release premises in market without the consent of the owners. Till now, I still receive calls from property agents to ask me the selling price of the premises that I am currently living. However, I haven’t authorised anyone to sell my premises right now. So it is hoped that you can reinvestigate the case.’

- (15) 以2006年3月29日函[附件G, B1/43-44]，评税主任要求纳税人确认她有否委任(a)I地产和其他经纪出售物业1及(b)J地产和其他经纪出售物业2。纳税人没有回覆。评税主任于2006年5月24日再发函，要求纳税人于14天内回覆。
- (16) 纳税人于2006年6月5日回覆[R1/39-40]，强调其于事实(9)的论点并提出进一步论点如下：

‘我只在我需要售出那一刻才委任地产代理出售有关物业。虽然[有关物业]是在我买入短刻间被放盘出售，意图不是为了赚取利润。

我于2004年2月3日购入物业1预备于2004年6月结婚。但由于我家翁的病，我的未婚夫想住近他父亲，因此，我于2004年2月10日购入物业2并计划出售物业1。不过，我家翁的病突然恶化而他的医生建议他接受医疗手术，需要一大笔钱。因此我决定连物业2都出售以保留款项给他医治。

坦白说，我记不起我何时委托地产代理出售有关物业的真实日期，但那不是同一日。因我可记得，我没有签署任何委托信给[I地产]及[J地产]。

我同意我在买入后短时间内出售有关物业。不过我希望你能明白所有事故都在短时间内发生(2004年2月至6月)。包括于2月买物业结婚，老爷健康状况于2月至3月转变，分别于3月及4月出售有关物业及最终于6月我结婚及老爷死亡。’

英文原文：

‘... I only appointed the property agents to sell [the Subject Properties] until the moment when I needed to do so. Even though [the Subject Properties] were put up for sale shortly after my acquisition, the intention was not for making profits.

I purchased [Property 1] on 3 February 2004 for preparing my marriage in June 2004. However, due to the sickness of my father-in-law, my fiancé wanted to live closer to his father. So, I purchased [Property 2] on 10 February, 2004 and planned to sell [Property 1]. Nevertheless, the sickness of my father-in-law became much worse suddenly and his doctor advised him to do medical operation which needed a large sum of money. So, I decided to sell [Property 2] too so as to reserve the money for his medical treatment.

Frankly, I can't remember the exact date when I appointed the property agents to sell [the Subject Properties], but it should not be on the same date. As what I can remember, I haven't signed any appointment letter with both [I] and [J]. However, I did appoint the agents of these two firms to sell my two premises when I decided to reserve the money for the medical treatment of my father-in-law. I agreed that I sold [the Subject Properties] in a very short time after acquisition. However, I hope you can understand that all incidents happened within a short period of time (February to June, 2004). It included

purchase of premises for my marriage in February, change of health condition of my father-in-law in February and March, sale of [the Subject Properties] in March and April respectively and finally my marriage and death of my father-in-law in June.’

税例

4. 香港《税务条例》(简称「税例」)第 14(1)条规定 [R2/4] :

「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。」

5. 根据税例第 2 条释义 :

「“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。[R2/2]」

6. 有关税务上诉的举证责任, 税例第 68(4)条规定[R2/8] :

「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。」

分析

7. 根据税例第 14(1)条, 任何由于经营行业所得的都要评定利得税。而根据税例第 2 条释义, 行业包括属生意性质的所有投机活动及项目。

8. 本案的中心问题是究竟纳税人买卖物业 1 及物业 2 属行业性质的投机活动, 或如纳税人所声称用作结婚居所属自住的房产买卖。若属前者, 买卖所得属收益性而须缴纳利得税。若属后者, 买卖所得属资本性, 不须缴纳利得税。

9. 在决定一项物业买卖属营业性, 还是资本性, 须考虑的是有关人士在购置该项物业时的意图。在 Simmons (as liquidator of Lionel Simmons Properties Ltd) v Inland Revenue Commissioners (1980) [1 WLR 1196]一案中, Lord Wilberforce 在第 1199 页[R2 第 13 页 A 段]指出 :

「一定要问, 第一, 究竟委员必须或有权判决的是什么。经营生意必须有经营生意的意图; 通常要问的问题是, 这种意图在购买该项资产时是否存在。购买该资产的意图是否为了将之沽出来图利, 抑或作为一项长远的投资?」

英文原文：

‘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 it at a profit, or was it acquired as a permanent investment?’

10. 单凭口头声明的意图价值有限，买卖物业的主观意图必须是以客观的事实验证，有关的意图须是可实现的、合理的及真确地存在的。在 All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) [3 HKTC 750] 一案中，Mortimer J 在第 771 页 [R2/41 第 3 段] 指出：

「纳税人在购置及持有物业时的意图无疑是非常重要的，若从证据上得悉的有关意图是可实现的、合理的及真确地存在的，同时所有环境证据均显示纳税人在购置物业时是有意投资，则我同意。但这是一项关乎事实的问题，没有单一测试能提供答案。尤其是，纳税人声称的意图决非断定性的。须衡量全部证据去决定实际的意图。其实，在法律上常常要断定一个人的意图，这亦相信是最常争议的项目。我们常说，一个人的意图须全盘考虑所有环境证据，包括该人在当时、事前及事后的所言所行去断定。通常行为较空言可信。」

英文原文

‘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.’

11. 不争的事实是纳税人于数天内(分别于 2004 年 2 月 3 日及 2004 年 2 月 10 日)连购两个物业，并于短时间内(分别于 2004 年 3 月 7 日及 2004 年 3 月 27 日)将该两个物业卖出。

12. 争议的是究竟纳税人买卖物业 1 及物业 2 的真正意图。当中对于何时委托地产代理放售物业 1 及物业 2，对本案的裁决起重要作用，因为相关的委托放售时间可以印证纳税人所声称关于买卖物业 1 及物业 2 的事故及其意图的可信性。

13. 纳税人一直以来否认她是于 2004 年 2 月 18 日委托地产代理放售物业 1 及物业 2 的。

14. 于 2006 年 6 月 5 日覆函,纳税人说她记不起何时委托出售,但她强调那不是同一日,并声称她可记得她没有签署任何委托信给「I 地产」及「J 地产」[见事实(16), R1/39-40]。

15. 副局长于 2006 年 10 月 27 日的决定书中展示了一份由纳税人签署委托「I 地产」放售物业 1 的协议书。于 2006 年 12 月 22 日的上诉理由陈述书, 纳税人则指称[B1/4]:

「(三)...我非常肯定那份委托[I地产]放售第一物业的协议书是我在签署第一物业临时买卖合同(即2004年3月7日)的同时[I地产]代理要求我一并签署的,而并非在2004年2月18日当日签署。在签署此份临时买卖合同前,我也未曾见过该名地产代理。据该名地产代理表示,签署委托出售协议书乃公司规定,每名业主都要签署,故此我也未有深究而签署,也没有留意该协议书上的日期。但我的确是在购买了第二物业后才决定放售第一物业...。

至于第二物业,我是于2004年3月份才委托放卖,我并没有于2004年2月18日作出任何委托,也没有与[J地产]签署任何协议书,如有需要,我不介意和[J地产]经纪当面对质。」

16. 除声称坚信自己记忆及质疑地产代理的记录的准确性外, 纳税人始终未能指出她委托 I 地产及 J 地产的确实日期。

17. 聆讯中,纳税人指称她是于 2004 年 2 月 24 日签妥正式合约肯定买入物业 2 后才决定放售物业 1, 及至 2004 年 3 月 G 先生病情恶化, 需要大笔医疗费用, 于 2004 年 3 月 15 日开家庭会议才决定放售物业 2 套现作为她未婚夫父亲的医疗费。

18. 但根据 I 地产及 J 地产的公司记录, 纳税人委托他们放售物业 1 及物业 2 的日子与纳税人所指称的不同。

19. I 地产于 2005 年 8 月 18 日[R1/46]覆函给评税主任时说:

‘根据我们的记录，纳税人是于2005年2月18日首次委托[I地产]出售[物业1]，原先要价是大概HK\$2,450,000.00。[I地产]经指示若遇上可能的要约可联络[E先生](纳税人当时的未婚夫)手机号码...。并附上有关的地产代理委托协议文件[地产代理协议，附件F, B1/40-42]。[物业1]的要价与原要价没有转变。’

覆函的英文原文：

‘According to our record, (Taxpayer) first appointed our company to sell (Property 1) on February 18, 2005 at an original asking price of about HK\$2,450,000.00. We were instructed to contact [Mr E] at ...if there was a potential offer. Attached herewith the relevant document regarding the above appointment for your reference. The asking price of the above property had not been changed from the original one.’

20. 物业1是纳税人于2004年2月3日签临时约买入，于同年2004年3月7日签临时约卖出的，物业1的委托放售必然是在同年2004年3月7日前，不可能是翌年的2005年，因此，I地产的覆函原文的2005年是明显的打印错误，实应为2004年。而且，I地产所提供纳税人签署的地产代理协议[附件F, B1/40-42]亦清楚列明委托日期为2004年2月18日。因此，本委员会裁定I地产的覆函原文所指的首次委托日期实是2004年2月18日。

21. J地产于2005年8月10日[R1/43]覆函给评税主任时说：

‘(1) [纳税人]连联络电话号码...于2004年2月18日经[J地产]放盘将[物业2]出售而[物业2]的最初要价是HK\$2,400,000.

(2) [物业2]的要价如下：

<u>日期</u>	<u>要价</u>
2004年2月18日	HK\$2,400,000 (最初)
2004年3月25日	HK\$2,350,000

本公司的政策要求我们前线员工...去将每一次与客人接触后确证及完整的记录及他们的所有指示即时登录入我们的电脑保存系统里。除非有确凿证据显示任何欺诈成份或令我们改变想法，我们真诚地相信该等电脑记录乃代表我们有关客户的指示的真实记录...。’

覆函的英文原文：

(2007-08) VOLUME 22 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- ‘ 1. (Taxpayer) with contact number ..., put up the (Property 2) for sale through our company on 18 February 2004 and the initial asking price of (Property 2) was HK\$2,400,000...
2. The asking prices of (Property 2) are shown as below:

<u>Date</u>	<u>Asking price</u>
18 February 2004	HK\$2,400,000 (Initial)
25 March 2004	HK\$2,350,000

It is our company’s policy to require our frontline staff, ...to enter into our computer maintenance system spontaneously conclusive and complete records of each and every contact with our clients and of all instruction from them. Unless and until concrete evidence suggests any element of fraud or leads us to think otherwise, we honestly believe that the said computer records represent true record of our respective clients’ instruction...’

22. 经详细考虑，本委员会认为 I 地产及 J 地产就客人委托所存的公司记录，比起纳税人的记忆较为准确可信。因此本委员会采纳 I 地产及 J 地产的有关公司记录，裁定纳税人是于同日，2004 年 2 月 18 日，分别委托 I 地产及 J 地产放售物业 1 及物业 2 的。

23. 纳税人虽于 2004 年 3 月 7 日签约售出物业 1 及于 2004 年 3 月 27 日签约售出物业 2，她是早于 2004 年 2 月 18 日已决定放售物业 1 及物业 2，并为此而委托了地产代理。

	<u>物业1</u>	<u>物业2</u>
3-2-2004	买入-签临时约	
10-2-2004		买入-签临时约
18-2-2004	委托I地产放售	委托J地产放售
7-3-2004	卖出-签临时约	
27-3-2004		卖出-签临时约

24. 那么，纳税人是为了甚么原故如斯仓促在买入物业短短壹两星期后，于 2004 年 2 月 18 日，便一并发售物业 1 及物业 2 呢？

25. 物业 1 及物业 2 都是两房物业、同样是三个月的成交期，同样是在前后两星期左右被一并发售。合理的推断是物业 1 及物业 2 根本并非纳税人所意图的结婚居所，所以她才在短期内连购物业 1 及物业 2，亦于短期内一并发售物业 1 及物业 2。

26. 反观物业 3 是三房物业，而纳税人在购入后不足一个月便成交收楼，与处理物业 1 及物业 2 的手法明显有别，突显物业 3 才是纳税人真正意图购入作结婚居

所，而非物业 1 及物业 2。

27. 至于连购物业 1 及物业 2 的理由，纳税人于聆讯中作出解释。她声称她是在 2004 年 1 月 14 日决定于 2004 年 6 月 16 日结婚，婚期是由父亲选定的。选定婚期后，她便找物业作结婚安居之用。纳税人工作于 K 地区，未婚夫家住 F 地区，结果她选择了位于 K 地区及 F 地区中间的 M 地区的物业 1，并于 2004 年 2 月 3 日签署临时合约买入。购入物业 1 后，她未婚夫的父亲（‘G 先生’）病情突变差，其家人决定将他从上海转来香港治病，而他住 F 地区，为方便照顾，于 2004 年 2 月 7 日决定换楼住近 G 先生，而物业 2 是位于 L 地区，比起物业 1 的 M 地区，较近 G 先生的 F 地区，为支持未婚夫尽人子之孝，仓促于三天后，2004 年 2 月 10 日，签署临时合约买入了位于 L 地区的物业 2。并于 2004 年 2 月 24 日签妥正式合约肯定买入物业 2 后才决定放售物业 1，从没有计划同时持有物业 1 及物业 2。到 2004 年 3 月 G 先生病情恶化，需要大笔医疗费用，于 2004 年 3 月 15 日家庭会议她才决定放售物业 2 套现作为她未婚夫父亲的医疗费，到 2004 年 3 月 19 日她才买入物业 3，亦从没有计划同时持有物业 2 及物业 3。

28. 就上述声称，纳税人呈交了一份 G 先生的医疗单据佐证，并制作了一览表，当中由 2004 年 1 月 14 日至 2004 年 3 月 25 日的关键期间的单据记录如下：

<u>单据日期</u>	<u>医院/医生</u>	<u>收费内容</u>	<u>医药费</u>	<u>文件集编号</u>
14-17-1-2004	H医院	住院电疗	HK\$60,456.00	R1/49-50
20-1-2004	H医院	覆诊	HK\$936.00	A1/9
21-1-2004	H医院	电疗	HK\$2,400.00	A1/10
27-1-2004	H医院	电疗	HK\$4,709.00	
A1/11-13				
28-1-2004	H医院	电疗	HK\$28,400.00	A1/14
31-1-2004	H医院	覆诊	HK\$740.00	A1/15
7-2-2004	H医院	支气管镜检	HK\$5,600.00	A1/16-17
9-2-2004	H医院	覆诊	HK\$1,600.00	
A1/18-19				
	XXX医疗中心	心肺测试	HK\$4,600.00	
A1/20-22				
10-2-2004	XXX医疗中心	化疗	HK\$8,600.00	A1/23
17-2-2004	XXX医疗中心	覆诊	HK\$650.00	A1/24
	XXX医疗中心	CBC测试	HK\$190.00	A1/25
	XXX医疗中心	化疗	HK\$8,550.00	A1/26
24-2-2004	XXX医疗中心	CBC测试	HK\$440.00	A1/27
	XXX医疗中心	病毒测试	HK\$2,450.00	A1/28
1-3-2004	H医院	覆诊	HK\$1,500.00	
A1/29-30				
2-3-2004	XXX医疗中心	CBC测试	HK\$190.00	A1/31

(2007-08) VOLUME 22 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

	XXX医疗中心	化疗	HK\$8,650.00	A1/32
4-3-2004	H医院	门诊	HK\$392.00	A1/33
9-3-2004	XXX医疗中心	CBC测试	HK\$190.00	A1/34
	XXX医疗中心	化疗	HK\$8,550.00	A1/35
15-3-2004	XXX医疗中心	CBC测试	HK\$440.00	A1/36
	XXX医疗中心	覆诊	HK\$800.00	A1/37
24-3-2004	XXX医疗中心	心脏检查	HK\$1,320	
A1/38-39				
25-3-2004	XXX医疗中心	CBC测试	HK\$120.00	A1/40
	XXX医疗中心	化疗	HK\$8,550.00	A1/41

29. 纳税人说她是在于2004年1月14日决定结婚，根据上述单据，G先生已早于在香港H医院就医，接受治疗。若方便照顾G先生是购买物业的考虑因素的话，在2004年2月3日购入物业1就好应选定靠近G先生居住的F地区的物业，而非其他区域。事实上，纳税人所选的物业俱非靠近G先生居住的F地区。物业1在M地区，物业2在L地区，物业3在Z地区，全非靠近F地区。若说G先生的病情于2004年2月7日恶化才考虑到要靠近G先生居住的F地区的话，其后到2004年3月19日购入物业3时为何不选择接近F地区，而选择更远的Z地区？再者，税务局局长代表（‘税局代表’）盘问纳税人时，纳税人才开始计算如何从物业1及物业2到达G先生居住的F地区。从物业1是要乘地？从M地区站到F地区站，再转乘专线小巴到[G先生的居所]。从物业2则需要乘小巴到[T地区]地？站，再转乘巴士。而上诉人承认，她从未有计算过从物业2到[G先生的居所]所需的时间，是否真的比从物业1到[G先生的居所]为少。据上所述，纳税人声称转购物业2代替物业1是为了住近G先生的说法，难以置信。

30. 综合以上分析，对纳税人声称购入物业1及物业2作结婚居所的意图，本委员会不予接纳。

总结

31. 总结上述分析，纳税人未能完成税例第68(4)条规定的举证责任。

32. 据此，本委员会驳回纳税人的上诉。2006年2月2日发出给纳税人税单编号为3-1810068-05-8的2004/05课税年度的利得税评税被确认。