

Case No. D17/13

Profits tax – sale of real property – whether in the nature of trade – sections 14(1) & 68(4) of Inland Revenue Ordinance ('IRO'). [Decision in Chinese]

Panel: Huen Wong, JP (chairman), Julia Pui-g Lau and Wong Wai Yee Pauline.

Date of hearing: 24 July 2013.

Date of decision: 25 October 2013.

The Appellant objected to the Profits Tax Assessment issued by the Inland Revenue Department ('IRD') against him in the years of assessment 2005/06 and 2006/07. The Appellant took the view that his profits from selling the subject property should not be taxable. He claimed that he acquired the subject property for residence purpose. Among other things, the Appellant submitted that in concluding that he was carrying out an adventure in the nature of trade, the IRD should not have considered the series of property transactions carried out by him and his companies after acquiring the subject property, but should have considered his acquisition of the subject property alone, and that before this acquisition, he did not own any property; otherwise, it would amount to unreasonable 'backward reasoning'.

Held:

1. To decide the subjective intention of the Appellant, the Board must consider the whole of the relevant circumstances, including things said and done by the relevant persons at the time, before and after the act of acquisition, and consider all objective factors as a whole (All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750; Lionel Simmons Properties Ltd (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue 53 TC 461). The 'badges of trade' are some of the factors that can be considered, but do not represent all objective factors, and there is no legislation stating that a certain intention must follow if certain badges of trade are shown. Whether it was the first time the Appellant had acquired a property and the length of his holding the property is just one of the facts to be considered. In the present case, the Board is of the view that the property transactions carried out by the Appellant after acquiring the subject property must be considered. It is a very important objective factor.
2. The fact that an owner purchases property for the first time does not necessarily mean that he acquires it for residence. Otherwise, no first-time

purchase would be regarded as a 'speculation'. The Appellant and his companies had carried out 6 property transactions in just about two years, among which some of the properties were sold by the Appellant and his companies as confirmor. This kind of activities is not the usual practice of ordinary people acquiring property for residence.

3. After considering all the arguments put forward by the Appellant as a whole, the Board concludes that the Appellant has not sufficiently shown that he acquired the subject property for residence. Accordingly, the Appellant has not discharged the burden of proof under section 68(4) of the IRO.

Appeal dismissed.

Cases referred to:

Lionel Simmons Properties Ltd (in liquidation) and Others v Commissioner of Inland Revenue 53 TC 461
All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750
Marson (HM Inspector of Taxes) v Morton and Others 59 TC 381
Lee Yee Shing v Commissioner of Inland Revenue [2008] 3 HKLRD 51
Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433

Taxpayer in person.

Yip Chi Chuen, Ng Lai Ying, Vivian and Ng Sui Ling, Louisa for the Commissioner of Inland Revenue.

案件编号 D17/13

利得税 – 物业出售 – 是否属营业性质 – 《税务条例》第14(1)条及第68(4)条

委员会：王桂坝（主席）、刘佩芝及黄慧仪

聆讯日期：2013年7月24日

裁决日期：2013年10月25日

上诉人反对税务局向他作出的2005/06及2006/07课税年度利得税评税。上诉人认为他不就出售相关物业所得利润缴税，声称他购入相关物业是为了自住之用。其中，上诉人在陈词时指出，税务局不应考虑上诉人及其拥有的公司在购买该物业后进行一连串物业买卖，以推论上诉人进行「生意性质投机活动」，税务局应单看该物业的购买，在此之前，上诉人并无拥有任何物业，否则此举是「以果推因」的不合理做法。

裁决：

1. 为决定上诉人的主观意图，委员会必须先对有关情况作全面考虑，包括购买行为当时、之前及之后有关人任所谈及过和做过的事情，及全面考虑各方客观因素（All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750；Lionel Simmons Properties Ltd (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue 53 TC 461）。营业表征 ‘badges of trade’ 是其中可被考虑的因素，但绝非代表所有客观因素，亦无法例订定符合多少个表征便代表何种意图。上诉人是否首次置业及「持有」物业的时间长短只是其中一项参考的事实。在本案而言，委员会认为必须考虑上诉人在购买该物业以后曾进行的物业买卖。这是一项非常重要的客观因素。
2. 首次置业并不代表业主必定用以自住，否则任何首次置业永远不会被视作「炒卖」。上诉人及其拥有公司在短短两年左右，买卖六宗物业，其中曾有上诉人及其公司以确认人身份出售物业。此等活动，非一般置业自用人任的通常做法。
3. 经过全面考虑上诉人提出的理据，委员会认为上诉人未能充分证明其购买该物业只为自住之用。故此，上诉人未有履行其根据税例第68(4)条的举证责任。

上诉驳回。

参考案例：

Lionel Simmons Properties Ltd (in liquidation) and Others v Commissioner of
Inland Revenue 53 TC 461
All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750
Marson (HM Inspector of Taxes) v Morton and Others 59 TC 381
Lee Yee Shing v Commissioner of Inland Revenue [2008] 3 HKLRD 51
Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11
HKCFAR 433

上诉人亲自出席聆讯。

叶志铨、吴丽英及吴瑞玲女士代表税务局局长出席聆讯。

决定书：

事实

1. 上诉人反对税务局向他作出的2005/06及2006/07课税年度利得税评税。上诉人声称他不就出售物业所得利润缴税。
2. 上诉人及其配偶A女士育有一名于2003年5月出生的儿子。在有关期间，上诉人一家居于B物业。
3.
 - (a) C公司于2003年在香港注册成立为私人公司，其发行及缴足股本为10,000元，分为10,000股每股面值1元的股份。上诉人及A女士于2004年1月成为C公司的股东及董事，分别持有9,999股及1股C公司股份。
 - (b) D公司于2004年在香港注册成立为私人公司，其发行及缴足股本为1元，由1股面值1元的股份组成。上诉人于2004年4月成为D公司的唯一股东及董事。

(2013-14) VOLUME 28 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

4. 上诉人、C公司及D公司在有关期间购买及出售下列物业：

		物业地址	购买	出售
			(i) 临时买卖合同日期 (ii) 正式买卖合同日期 (iii) 转让契约日期 (iv) 买价	(i) 临时买卖合同日期 (ii) 正式买卖合同日期 (iii) 转让契约日期 (iv) 售价
(a)	上诉人	E1物业	(i) 03-01-2004 (ii) 07-01-2004 (iii) 07-04-2004 (iv) \$1,803,240	(i) 27-03-2005 (ii) 11-04-2005 (iii) 05-07-2005 (iv) \$2,400,000
(b)	C公司	E2物业	(i) 06-01-2004 (ii) 07-01-2004 (iii) 07-04-2004 (iv) \$1,726,760	(i) -- (ii) 11-04-2005 (iii) 12-07-2005 (iv) \$2,300,000
(c)	上诉人	F1物业	(i) 04-05-2004 (ii) 06-05-2004 (iii) 19-12-2005 (iv) \$2,908,000	(i) 03-09-2005 (ii) 16-09-2005 (iii) 10-04-2006 (iv) \$3,070,000
(d)	D公司	F2物业	(i) 04-05-2004 (ii) 06-05-2004 (iii) 19-12-2005 (iv) \$3,910,000	(i) -- (ii) 16-09-2005 (iii) 10-04-2006 (iv) \$4,080,000
(e)	上诉人	G物业	(i) 24-03-2006 (ii) 07-04-2006 (iii) 16-06-2006 (iv) \$1,618,000	(i) 24-07-2006 (ii) 07-08-2006 (iii) 31-08-2006 (iv) \$1,770,000
(f)	上诉人	H物业	(i) 13-03-2006 (ii) 27-03-2006 (iii) 22-05-2006 (iv) \$5,559,000	(i) -- (ii) 27-03-2009 (iii) 12-05-2009 (iv) \$5,630,000

5. (a) E1物业及E2物业于2003年12月8日获批入住许可证。
- (b) 上诉人及C公司透过J公司出售E1物业及E2物业，该两物业的买家皆为一名K先生。
6. (a) 上诉人及D公司签订临时买卖合同分别购买F1物业及F2物业时，物业仍在兴建中，入住许可证其后于2005年6月13日批出。
- (b) 在F屋苑建筑完成前，上诉人以确认人身份签订临时买卖合同，透过L公司，出售F1物业予M先生及N先生（以分权共有人身份分别

(2013-14) VOLUME 28 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

持有90%及10%物业权益)，而D公司则以确认人身份出售F2物业予M先生一人。

7. 为购入E1物业、F1物业及G物业，上诉人向P银行分别借入楼宇按揭贷款1,262,268元（分180个月摊还）、2,035,600元（分156个月摊还）及1,134,000元（每月还款额10,191元）。

8. (a) C公司提交2005/06年度利得税报税表，夹附截至2006年3月31日止年度审核财务报表及建议计税表。C公司在报税表内申报其业务为物业投资，并申报应评税利润523,863元，当中包括出售E2物业所得利润。

(b) 评税主任根据C公司提交的报税表，发出2005/06课税年度利得税评税，C公司并无提出反对。根据《税务条例》（下称《税例》）第70条，该评税成为最终及决定性的评税。

9. 上诉人在物业买卖交易问卷中，填报下列资料：

物业地点：	(a) E1物业	(b) F1物业	(c) G物业
	元	元	元
售出价	2,400,000	3,070,000	1,770,000
减：买入价	<u>1,803,240</u>	<u>2,908,000</u>	<u>1,618,000</u>
毛利	596,760	162,000	152,000
减：开支总额	<u>92,484</u>	<u>127,268</u>	<u>89,081</u>
纯利	<u>504,276</u>	<u>34,732</u>	<u>62,919</u>
拟作用途：	自住	自住	「买给家人居住 (家人预算负担 部份开支)」

10. 上诉人向税务局声称出售上述三项物业的理由如下：

E1 物业

(a) 上诉人在2004年4月收楼后，发觉物业名不符实，其所在的屋苑存在很多缺点，实际情况与发展商所宣传的相差甚远，例如：十分嘈吵、令人难以入睡；屋苑道路规划不安全；保安松懈、毫无安全感；邨巴不兑现、交通不方便及儿童游乐设施及规划差。

(2013-14) VOLUME 28 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (b) 上诉人的儿子患有湿疹，对尘埃等敏感，而在新楼入伙最初6至9个月期间，有很多装修工程进行，尘埃很大，不宜其儿子居住，所以上诉人夫妇听从医生的意见，在此期间并没搬进物业居住。
- (c) 上诉人和A女士经过一段时间观察及反复思量后，发觉物业的缺点确实很多，并且没有改善迹象，所以上诉人确定物业不适合他们居住，故决定在2005年4月出售物业，并转购他们认为比E1物业好的F1物业作自住用途。
- (d) 上诉人第一次委托地产代理出售物业的日期为2004年2月7日。

F1 物业

- (e) 风水师指出，由于物业附近有不少地盘及建设工程，不但影响家宅及财运，更会对上诉人家人的健康不利。而上诉人夫妇俩都相信风水，A女士及其儿子的身体亦一向不好，上诉人因此感到不安。
- (f) 虽然于2005年9月已签订临时买卖合同出售物业，但已订立较长的成交期，以便上诉人有机会重新考虑是否真正出售该物业。及后于收楼后上诉人发现物业近距离外有一屋檐尖角，影响风水、易有灾难意外，故决定于2006年4月10日正式将物业售予买家。并于2006年3月13日签订临时买卖合同，转购H物业作自住用途。
- (g) 上诉人第一次委托L公司出售物业的日期为2005年3月26日。

G 物业

- (h) 家人其后不喜欢该单位，所以把物业出售。

11. 评税主任认为上诉人买卖上述三项物业属生意性质的活动，须就所获利润课缴利得税。评税主任向上诉人发出下列利得税评税：

<u>课税年度</u>	<u>2005/06</u>	<u>2006/07</u>
	元	元
出售物业所得纯利		
- E1 物业	504,276	--
- F1 物业	--	34,732
- G 物业	--	<u>62,919</u>
应评税利润	<u>504,276</u>	<u>97,651</u>
应缴税款	<u>80,684</u>	<u>15,624</u>

12. 上诉人反对上述利得税评税，理由是他购买E1物业及F1物业的目的是基于自住需要，不应就出售物业所得利润缴税，并提出下列论据：

- (a) 由于B物业的租约将于2004年3月届满，所以上诉人于2003年底委托J公司物色其他物业作自住用途，其后经促成他租住B物业的代理Q先生，购入E1物业。
- (b) 上诉人购买E1物业及E2物业的主要考虑因素，是B物业的租约快到期，选购的物业地点要在R地区以方便上班，间格灵活，设施及配套尚完善，楼价吸引，利息低，对环境只要求不太嘈吵，而对会所设施及空气质素并无特别要求。噪音及其他环境问题是在收楼后始发现，对空气质素的要求亦是在儿子被验到患有严重湿疹才产生。
- (c) 虽然上诉人于2004年2月，即签订临时买卖合同买入物业后一个月，已委托地产代理放售E1物业及E2物业，但他只是在地产代理S先生不断游说下，才同意把物业数据放在地产代理的计算机数据库，所以他并非主动放盘出售上述单位。上诉人认为该等被动行为不应被视为营业性质的投资活动。
- (d) 由于B物业的租约于2004年3月14日届满，而预算E1物业须在2004年4月才入伙，上诉人亦要花三数月装修及选购家俬，所以他和B物业的业主T先生签订短暂租约，并特别协议在租约期间可在特定通知期前终止租约。
- (e) 风水师曾指B物业风水欠佳，初期尚可，但因上诉人的搬迁计划时有改变，故他继续与B物业的业主签订多份短暂租约至2008年6月。
- (f) 上诉人预算和太太及儿子居于E1物业及安排母亲居于E2物业，以方便互相照应，但由于家庭问题，上诉人分别以个人及C公司名义购买该两个单位，初期亦预算分别装修该两个单位，此乃该两个单位放售与否须同时决定的原因，但他并没有指定必须将该两个单位一起发售，而事实上该两个单位中间的墙壁于售出时并没有拆掉。后来由于太太和母亲的关系大为改善，所以决定将该两个单位中间的墙壁拆掉，而装修报价亦改为两个单位相连一起设计。
- (g) 由于上诉人发觉E1物业所在的屋苑存在很多缺点，加上他的儿子患有严重湿疹，故他按医生的建议，没有实时迁入E1物业居住；其后于2004年底至2005年初已找装修公司报价及于2005年2月请风水师提供意见，准备装修及入住该物业，只因地产代理U先生极力游说下他才应邀到访其分行及出价，及后亦因买方大幅追价所以经与太太商量后才决定出售该物业。另外，由于他购入F1物业时该物业仍

(2013-14) VOLUME 28 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

属楼花，至2005年底才收楼，故此他亦一直无法使用该物业。上诉人认为他虽然事实上没有使用该两项物业，但不应因此而推断他买卖该两项物业为营业性质的投资活动。

- (h) 上诉人转购F1物业及F2物业是因为该等物业所在的屋苑并没有E屋苑的有关不利因素，但其后家人的健康一直欠佳，至频入院，母亲更遭遇交通意外去世，最后因应发生上述事件及相信风水不吉的负面心理因素，他采纳了风水师的意见，将该等物业出售。
- (i) 上诉人由购入E1物业至完成出售交易达18个月，而F1物业的有关期间亦达23个月，该两项物业的持有期不可算短。

13. 就上述论据，上诉人提供了下列文件：

- (a) 两封分别由Q先生及其下属V小姐所写有关上诉人购买E1物业及E2物业的经过的信件。
- (b) 两封分别由J公司代理S先生及U先生所写有关将E1物业及E2物业的数据放在地产代理计算机数据库上及促成上诉人出售该两项物业的过程的信件。
- (c) 一封由B物业业主T先生所写有关上诉人租住B物业事宜的信件。
- (d) 四份有关B物业的租约，其详情如下：

日期	租用期	每月租金	备注
27-2-2002	15-3-2002至 14-3-2004	\$11,500	首年为固定租约，不得退租。次年为生约，租客可给予一个月通知终止租约。
11-3-2004	15-3-2004至 14-3-2005	\$11,000	租客可给予三个月通知要求退租。
10-6-2005	15-6-2005至 14-6-2006	\$12,200	租客可给予一个月通知要求退租。
10-6-2006	15-6-2006至 14-6-2007	\$11,800	租客可给予一个月通知要求退租。

(2013-14) VOLUME 28 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (e) 一份日期为2004年4月13日有关上诉人儿子的过敏症医疗评估报告。报告指出上诉人儿子患有严重遗传性湿疹已有一段时间，主要对一些食物、家居尘螨及花粉等敏感。
- (f) 四份有关上诉人儿子的医院收费单及医疗保险报告。当中显示他的儿子曾于2005年1月30日、2月27日、12月23日及2006年3月27日入院。
- (g) 一份有关A女士的医院收费单。当中显示A女士曾于2005年1月某日入院。
- (h) 一份上诉人母亲的死亡证。当中显示上诉人的母亲的死亡日期为2005年9月某日。
- (i) 一份日期为2004年12月29日有关E2物业的装修工程报价单及两份日期分别为2005年1月22日及2月21日有关E1物业及E2物业的装修工程报价单及有关设计图。
- (j) 一份日期为2005年2月17日由上诉人发给一位W先生有关其新居神位摆放位置的信件。

14. 在回复评税主任的查询时，X公司提供了下列数据及文件：

E1 物业及E2 物业

- (a) 上诉人第一次委托X公司出售E1物业及E2物业的日期为2004年4月23日，该两项物业的叫价合共为4,500,000元，联络人为A女士。其间上诉人或A女士曾更改其叫价如下：

<u>日期</u>	<u>叫价(元)</u>
23-4-2004	4,500,000
22-7-2004	5,000,000
21-3-2005	4,600,000

- (b) 显示下列数据的计算机纪录：

<u>日期</u>	<u>内容</u>
23-4-2004	A女士称E1物业与E2物业一同放售，售价为4,500,000元
22-7-2004	A女士拒绝了4,400,000元的出价，称5,000,000元可接受，价钱可商议

(2013-14) VOLUME 28 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

<u>日期</u>	<u>内容</u>
22-12-2004	物业仍在市场，未打通，唔会分开卖，叫价维持不变
3-2-2005	物业仍在市场，唔会分开卖
21-3-2005	上诉人称未拆墙，唔租，4,600,000元，相连单位放售
12-4-2005	两星期前经J公司以4,700,000元售出

F1 物业及F2 物业

(c) 上诉人第一次委托X公司出售F1物业的日期为2004年8月28日。其后上诉人于2005年3月26日将F1物业及F2物业的合共叫价定为7,400,000元。

(d) 显示下列数据的计算机纪录：

<u>日期</u>	<u>内容</u>
26-3-2005	上诉人称F1物业及F2物业一同放售，售价为7,400,000元
22-4-2005	上诉人称仍然放售，底价为7,400,000元
21-5-2005	上诉人称仍然以7,400,000元放售
20-6-2005	上诉人称7,400,000元放售E1及E2两单位
15-7-2005	上诉人称维持叫价放售，不买新楼
31-8-2005	上诉人称维持7,400,000元，可商议

15. 税务局副局长根据以上事实，作出下列决定：

- (1) 2007年1月12日所发出的税单号码为X-XXXXXXXX-XX-X的2005/06课税年度利得税评税通知书上所显示的应评税利润504,276元及应缴税款80,684元，给予维持。
- (2) 2008年4月17日所发出的税单号码为X-XXXXXXXX-XX-X的2006/07课税年度利得税评税通知书上所显示的应评税利润97,651元及应缴税款15,624元，给予维持。

上诉

16. 上诉人不服副局长的决定，向本委员会提出上诉。
17. 上诉人在上诉聆讯时，表示放弃就F1物业所得利润的评税的上诉。故此，本委员会只就E1物业，以下简称「该物业」作出裁决。
18. 税务局代表引用下列各法律条文及案例：
- (i) 《税务条例》(第112章)(下称「《税例》」)第14(1)条
 - (ii) 《税例》第68(4)条
 - (iii) Lionel Simmons Properties Ltd (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue 53 TC 461 (以下简称Simmons案)
 - (iv) All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750 (以下简称All Best Wishes案)
 - (v) Marson (HM Inspector of Taxes) v Morton and Others 59 TC 381 (以下简称Marson案)
 - (vi) Lee Yee Shing v Commissioner of Inland Revenue [2008] 3 HKLRD 51
 - (vii) Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433
19. 上诉人除重申上提第12段所述，较早前反对税务局局长征收利润税时所提出的理由外，再补充陈述：
- (i) 上诉人的B物业租约于2004年3月14日租满，所以他在2004年1月3日购入该物业作自住用途，时间吻合，亦支持上诉人购买该物业以作自住用途的意图。
 - (ii) 在购买该物业时，手上并无其他物业。
 - (iii) 「收楼」时发觉名不符实，故心里「十五十六」将该物业资料上网，必要时另找物业「楼换楼」。
 - (iv) 预计装修需时，故签短期租约，此举与上诉人购该物业自住的意图亦吻合。

(v) 上诉人曾找装修公司报价,并发出计算机设计图。另又请「风水师」就神位摆放位置提供意见。

(vi) 2005年3月至6月期间,B物业业主并无要求上诉人续签租约。证明上诉人准备搬入该物业。

20. 上诉人传召两名证人,Q先生及V小姐出庭作证,两人均为地产代理公司职员,并提供有关上诉人购买该物业时的情况。Q先生知悉上诉人的租约将届满,须寻找房屋居住。上诉人曾与Q先生共同研究如何装修及建造大门等事宜。V小姐的供词指出,上诉人参观示范单位时,提及间格方案,又详细询问有关设施、交通、学校网等资料。

裁决

21. 上诉人为此上诉明显付出大量时间及精神,从他提供的上诉理据,证人供词、信件及非常详尽的结案陈词可见一斑。但正如税务局代表已提及,根据《税例》第68(4)条,证明上诉所针对评税额过多或不正确的举证责任,须由上诉人承担。须知本上诉属重新开审形式*de novo*,上诉人有责任提供证据,成立一个正面案情,令本委员会确信他在购买该物业时,是用以自住或长期投资,致令委员会认定有关的评税是过多或不正确的。其他反驳税务局局长决定的论据没有多大作用。

22. 在Simmons案中,法官指出在判别一项资产是属于营业资产,还是资本资产,须考虑纳税人在购买时对其存有的意图,而一项资产不可能同时是营业及资本资产,亦不能具有不确定的状态,即同时非营业资产或资本资产。

23. 而在All Best Wishes案中,法官指出纳税人购入资产和持有该资产时的意图是十分重要的,这是一个事实性问题,单一测试不能提供答案。然而,纳税人所声称的主观意图并不能作准,必须经过客观事实和情况的验证,并须在有证据的基础上,显示出乃是真确,实际和可以实现的。要断定意图,就要对情况作全面考虑,包括说过的话,与及当时、之前及之后做过的事,而往往是事实胜于雄辩。

24. 上诉人在陈词时指出,税务局不应考虑上诉人及其拥有的公司在购买该物业后进行一连串物业买卖,以推论上诉人进行「生意性质投机活动」,税务局应单看该物业的购买,在此之前,上诉人并无拥有任何物业,否则此举是「以果推因」的不合理做法。

25. 本委员会不认同上诉人的理据。All Best Wishes案清楚指出上诉决定,必须先对有关情况作全面考虑,包括购买行为当时、之前及之后有关人仕所谈及过和做过的事情。Simmons案亦为此法律观点作出明确及详细分析,即为决定上诉人的主观意图,必须全面考虑各方客观因素。营业表征‘badges of trade’是其中可被考虑的因素,但绝非代表所有客观因素,亦无法例订定符合多少个表征便代表何种意图。上诉人是否首次置业及「持有」物业的时间长短只是其中一项参考的事实。在本案而

言，本委员会认为必须考虑上诉人在购买该物业以后曾进行的物业买卖。这是一项非常重要的客观因素。

26. 本委员会已全面考虑上诉人提出的理据，并有以下的观察：

- (a) 上诉人购买该物业应是首次置业，他在B物业的租约当时确曾出现将近约满的情况，这是一个可能令上诉人要考虑置业的原因，但并不足以证明他就有明确意图购买该物业只作自住之用。上诉人声称因购买该物业是作自住之用，预计装修须时。故与业主签订一份12个月的短约，而非「正常」的24个月，并单方面可给予三个月通知后退租。除了上诉人有一名非常迁就租客的业主外，本委员会不认为该租约的届满日期，续约期长短，退租通知期，甚或曾短暂出现无租约的状态，对上诉人当时置业自住的意图有任何直接关系。本委员会注意到，上诉人在2004年以后连续以一年租期及一个月(2010年后改为两个月)通知退租的方式，续约至2012年。
- (b) Q先生和V小姐就上诉人购买该物业时所见所闻，极其量只作为佐证参考，不能直接证明上诉人当时的意图。两名证人愿意不劳远道出庭，诚意可嘉。但事隔十年，两人是否能准确记忆当时情况，成为疑问。况且两人就其所书写及打印的信件与上诉人的解释，有前后不符的地方，令人对他们的证供可信性有所保留。
- (c) 上诉人从2004至2006年间先后以个人及公司名义买卖6个物业，在2004年4月至8月期间曾同时将4个物业（包括该物业）委托地产公司放售。在Marson一案中，法官指出，单一或一次性的交易亦可构成生意性质的投机活动。上诉人的多次买卖确似投机活动。如上提第(23)段所述，本委员会有必要考虑上诉人在购买该物业以后所发生的事实。首次置业并不代表业主必定用以自住，否则任何首次置业永远不会被视作「炒卖」。上诉人及其拥有公司在短短两年左右，买卖六宗物业，其中曾有上诉人及其公司以确认人身份出售物业。此等活动，非一般置业自用人仕的通常做法。本委员会亦难接受上诉人的解释，即委托地产商出售物业是因代理不断游说及妻子A女士路经地产商被代理人说服等。
- (d) 上诉人拥有的C公司同时购入及卖出该物业相连的另一单位。但C公司出售之单位所获利润则申报为应评税的利润。此举令人难接受该两项物业分别为上诉人及其母亲居住所用。上诉人解释因其不懂法规及误听专业人仕意见，导致两单位有不同报税情况。本委员会对此说法的真确性有保留。除该相连单位的交易以外，上诉人不否认其他物业的买卖是投资活动。

- (e) 本委员会认为税务局代表所提的质疑有理。即上诉人既然非常注重物业的环境和设施，为何上诉人单看示范单位，纯因价钱吸引及代理追迫有其他买家洽购，而不先视察当时已完成兴建的该物业，便实时决定购买。此举亦不似一名首次置业自用人士的态度。况且，上诉人既然认为该物业「名不符实」，却又再购买当时仍在与建中的F屋苑物业，后者「名不符实」，包括道路不安全，保安松懈，游乐设施差等的机会应比前者更高。
- (f) 同样理由，上诉人所指该物业的不良风水及对上诉人儿子健康的可能影响，均难令人置信。正如税务局局长的决定所述，上诉人如笃信风水，为何仍住在风水欠佳的B物业超过6年。上诉人的所谓「风水欠佳」与该物业属「不吉」及「有灾难意外」的分别，实在过于空泛及牵强。

结论

27. 本委员会认为上诉人未能充分证明其购买该物业只为自住之用。故此，上诉人未有履行其根据税例第68(4)条的举证责任。

28. 本上诉被驳回。