

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

Case No. D19/04

Profits Tax – sale of residential property – genuinely held, realistic and realizable intention at the time of acquisition – onus of proof on the taxpayer – sections 14(1) and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance. [Decision in Chinese]

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Dennis Law Shiu Ming and Duffy Wong Chun Nam.

Date of hearing: 6 February 2004.

Date of decision: 16 June 2004.

The taxpayer purchased a residential property in June 1996. The said property was later sold in August 1997.

The assessor considered that such property transaction was in the nature of trade and profits tax for the year of assessment 1997/98 was raised on the taxpayer.

The taxpayer claimed that she purchased the said property for investment and self-use purposes. The profit in question should not be chargeable to profits tax.

Held:

1. On this appeal, the Board has to determine whether or not the taxpayer has successfully proved that her intention to buy the said property was for investment and self-use.
2. The taxpayer's stated intention was of course not decisive. Genuinely held, realistic and realizable intention can only be determined after considering all the evidence (including what has been said and what has been done by the relevant parties) (Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196 and All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750 followed).
3. After considering all the evidence of the taxpayer and the whole of the circumstances of the case, the Board considered that the taxpayer failed to prove that her intention to buy the said property was for self-use or long term investment. In contrast, the taxpayer claimed differently the intended usage of the said property at different times and that what she had stated was in conflict with the relevant objective facts which

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

rendered her stated intention doubtful and incredible.

Appeal dismissed.

Cases referred to:

Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196

All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750

Chan Siu Ying for the Commissioner of Inland Revenue.

Taxpayer in person.

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

案件编号 D19/04

利得税 – 出售住宅物业 - 购入物业时的真确、实际和可以实现的意图 - 举证责任须由纳税人承担 - 《税务条例》第14(1)条及第68(4)条

委员会：何耀华（主席）、罗绍明及黄镇南

聆讯日期：2004年2月6日

裁决日期：2004年6月16日

纳税人于1996年6月购入一项住宅物业，并于1997年8月出售该物业。

评税主任认为纳税人买卖该物业是一项属于生意性质的活动，因此向纳税人作出1997/98课税年度利得税评税。

纳税人声称购入该物业时的意图是投资和自用，因此本上诉所涉及的利润无须课税。

裁决：

1. 在此宗上诉，委员会要判断纳税人能否成功举证她当日购入有关物业时的意图是投资和自用。
2. 纳税人今天陈述她当日的意图当然不能尽信，真确、实际和可以实现的意图必须在考虑所有证据(包括有关人等曾经说过的话及曾经做过的事)后，方可作出裁决(跟从 Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196 及 All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750)。
3. 在考虑过纳税人所有的证据及整体案情后，委员会认为纳税人未能成功举证她当日购入有关物业时的意图是作自住或长线投资之用。相反，纳税人于不同时间就其购买有关物业的用途作出不同的声称，并且不同的声称又与相关客观事实不符，令人怀疑其声称的可信性。

上诉驳回。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

参考案例：

Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196

All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750

陈筱莹代表税务局局长出席聆讯。
纳税人亲自出席聆讯。

裁决书：

背景

1. 甲女士(以下称「纳税人」)于1996年6月购入一私人住宅单位[「物业I」]并于97年8月出售该单位。评税主任认为纳税人买卖该物业I是一项属于生意性质的活动，因此向纳税人作出下述1997/98课税年度利得税评税：

应评税利润(即毛利减除费用)	<u>568,418元</u>
按标准税率计算的税款	85,262元
减：按税款豁免(1997课税年度)令所豁免的税款	<u>8,526元</u>
应缴税款	<u>76,736元</u>

2. 纳税人以购买物业I作为居所为理由反对上述评税。税务局副局长陆乃文在考虑过纳税人的反对通知书后于2003年10月17日发出评税决定书，决定维持上述1997/98课税年度的利得税评税。

3. 纳税人反对税务局副局长的决定，并就此提出上诉。纳税人的上诉理据为：购入物业I的意图是投资和自用而非炒卖，因此本上诉所涉及的利润无需课税。

4. 在上诉聆讯时，纳税人及其丈夫乙先生在宣誓后作供，并接受税务局代表的盘问。

案情事实

5. 委员会从证供及双方呈交文件中得悉以下事实。

6. 纳税人是一名家庭主妇，她的丈夫乙先生是一名公务员，任职惩教署。

7. 惩教署为乙先生提供宿舍，所编配的宿舍如下：

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- | | 期间 | 物业地点 |
|--|----------------------------|------|
| | (a) 20-6-1994 – 16-12-1998 | 宿舍丙 |
| | (b) 17-12-1998 – 14-3-2002 | 宿舍丁 |
8. 纳税人于1996年6月23日签订临时买卖合约，向某地产发展公司以2,368,080元购入物业I。
9. (a) 纳税人于1996年7月9日以物业I作抵押，用衡平法的按揭向财务公司一取得1,657,656元的按揭贷款。按揭贷款分240期偿还，每期还款额为15,182元。此按揭需由乙先生作私人担保。
- (b) 另外，纳税人向财务公司二取得第二按揭，贷款额为460,424元。按揭贷款由1998年8月9日起分216期偿还，每期还款额为4,677.90元。此按揭需由乙先生作私人担保。
10. 在纳税人购买物业I时，该物业仍在兴建中。物业I于1997年5月7日正式转让予纳税人。
11. (a) 纳税人于1997年8月8日签订临时买卖合约以3,330,000元出售物业I予戊先生，并同意在1997年8月20日交匙予买家。物业I于1997年9月5日正式转让予买家。
- (b) 纳税人是经地产代理公司I出售物业I。
12. 纳税人就她为何购买及出售物业I于不同时间分别作出下列声称：
- (a) 在1996年出售位于新界的物业II后便迁回宿舍丙，但是宿舍丙靠近工厂区及在马路旁，环境嘈杂，为了孩子成长，一直计划搬迁。刚巧物业I所属屋苑开售，此屋苑位置适中，也接近她居住在东九龙区的大部份家人，方便照顾年幼的孩子，而且该屋苑设施齐备，环境优美，所以便购买物业I。
- (b) 在1996、97年，楼市炒得火热，价钱飙升，她和丈夫实在害怕退休后根本没有能力购买物业，所以在居住宿舍期间依然置业，给自己和孩子一个保障。根据纳税人最初的计划，她在购入物业后会继续住在部门宿舍，而物业将会出租以赚取租金收入，一方面可减轻供款，另一方面又可保障自己：就算楼宇价格不断飙升，她和家人至少持有物业在手，退休后也有地方居住。这是她购入物业的动机。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (c) 1997年，她和丈夫将大部份资金投放在股票市场上，可是国企红筹股大跌，再加上理财不善，大部份的积蓄化为乌有，并且欠下亲友金钱。因此在收楼后，为了减轻供楼压力，便把物业放租。她曾委托了同区多间地产代理放租，包括某银行地产部及地产代理公司1、2及3等。她亦有向某航空公司的员工租屋介绍处放租。可是由于物业属新楼，放租量多，再加上她的单位位于中下层，故一直未能觅得租客。其后，地产代理公司1的经纪游说她将物业出售，她是在逼不得已的情况下才将物业出售，而出售所得的则全部用作清还债项。

13. 于1994年至1998年期间，乙先生所获分配的宿舍月租为2,000元左右，面积有2,000平方呎。物业I的建筑面积为487平方呎，实用面积为375平方呎。

14. 纳税人声称她曾向多间物业代理(包括地产代理公司1在内)放租，但没有提供任何证据证明此声明。相反，地产代理公司1向税务局提供的资料确定了纳税人没有委托该公司放租物业I，但在1997年6月30日委托该公司以3,650,000元放售该物业。该物业最终以3,330,000元成交。

15. 纳税人声称她出售物业I是因为国企红筹股大跌以致她欠下亲友金钱。税务局就此提供了以下有关1997年1月至12月期间各类股票价格指数的资料：

年	月	恒生指数	恒生中国企业指数	恒生香港中资企业指数
1997	1	13,321.79	972.24	N.A.
	2	13,398.72	1,033.12	N.A.
	3	12,534.32	965.63	N.A.
	4	12,903.30	1,067.45	N.A.
	5	14,757.81	1,085.23	N.A.
	6	15,196.79	1,015.93	3,469.32
	7	16,365.71	1,257.59	3,574.67
	8	14,135.25	1,462.27	3,960.25
	9	15,049.30	1,208.72	3,432.15
	10	10,623.78	965.21	2,199.50
	11	10,526.92	764.46	1,726.90
	12	10,722.76	722.99	1,745.62

16. 纳税人购买物业I是采用由发展商提供第二按揭并在建筑期内向银行即供分期的方式付款，而不是采用建筑期付款的方式。税务局从发展商取得的资料显示纳税人采用此方式付款的楼价是2,368,080元，而采用建筑期付款的买家须支付的买价为2,425,005元。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

17. 除了买卖物业I外，纳税人于1991至2000年期间曾参与购入及/或出售下列
 物业：

物业地点	买入 (1) 买卖合约日期 (2) 转让契日期 (3) 买价	卖出 (1) 买卖合约日期 (2) 转让契日期 (3) 卖价
物业III	(1) 20-8-1991 (2) 24-9-1991 (3) 878,000元	(1) 1-12-1993 (2) 12-1-1994 (3) 1,192,800元
物业II	(1) 5-8-1993 (2) 18-9-1993 (3) 1,475,000元	(1) 10-1-1996 (2) 29-1-1996 (3) 1,328,000元
*物业IV	(1) 15-8-1997 (2) 28-11-1997 (3) 3,380,000元	(1) 18-5-2000 (2) 26-6-2000 (3) 1,920,000元

* 按土地注册署纪录，己女士是有关物业业主，纳税人只是代表己女士签署有关文件。

有关的法例条文及法律原则

18. (a) 《税务条例》(第112章)第14(1)条规定：

「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) 《税务条例》第68(4)条规定：

「证明上诉针对的评税额过多或不正确的举证责任，须由上诉人承担。」

19. 在Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196一案中，Lord Wilberforce法官于1199页中指出：

「买卖需要买卖的意图；一般来说，问题是纳税人购入资产时该意图是否存在。纳税人购入的意图是转售图利抑或作为永久投资？」

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

以下是所节录的判词的英文原文：

‘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?’

20. Mortimer法官在All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750一案中裁定(第771页)：

「纳税人购入资产和持有该资产时的意图无疑十分重要。假如纳税人的意图证据充分，而意图又是真确的、实际的和可以实现的，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，我便同意纳税人的意图属实。但这是关于事实的问题，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。」

以下是所节录的判词的英文原文：

‘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.’

21. 从上述法例条文及案例中我们得到的启示是：在此宗上诉，我们要判断究竟纳税人是否成功地举证了她当日购入物业I时是抱着购入自住或购入作为收租保值以便乙先生退休后自住的意图。纳税人自己今天陈述她当日的意图当然不能尽信，真确的、实际的和可以实现的意图必须在考虑所有证据(包括有关人等曾经说过的话及曾经做过的事)后，方可作出裁决。

案情分析

22. 纳税人于早期给予税务局的信件中声称物业I所属屋苑设施齐备、环境优美、适合孩子成长，因此购买物业I的用途是自住(见本裁决书第12(a)段)。但后期纳税人又在上诉书中声称购入物业I拟作退休后的居所，购入物业后将继续住在部门宿舍并将物业I出租(见本裁决书12(b)段)。纳税人于不同时间就其购买楼宇的用途作出不同的声称，实在令人怀疑她的声称的可信性。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

23. 本案的客观事实显示纳税人在购买物业I前,她的丈夫乙先生已获惩教署编配入住宿舍丙。按公务员事务规例规定,有关宿舍必须全时间作为入住的寓所。该宿舍月租只是2,000元左右,面积有2,000平方呎(见本裁决书第13段)。基于此等事实,我们不相信纳税人准备放弃宿舍丙而迁入物业I作为居所。

24. 至于纳税人声称购入物业I先作收租用途,待退休后再作居所一事,这个声称一方面与纳税人购楼自住并为孩子提供优美成长环境的声称矛盾,另一方面亦与本案的事实(显示纳税人从没有在购买物业I前对有关物业的租金回报作评估)不符。我们因此对纳税人购入有关物业作为收租投资用途这声称存疑。

25. 纳税人在上诉书中及在聆讯时多次强调她曾委托多间地产代理包括航空公司及银行的地产部放盘出租物业I。但本案的事实是纳税人没有提出证据证明她曾经委托地产代理放租,而《税务法例》第68(4)条很明确地规定纳税人需履行举证责任。再者,即使纳税人确曾委托多间公司放盘出租有关物业,这亦不等同她在购买物业I时是准备长期持有该物业。

26. 纳税人又声称她和她的丈夫在1997年因为国企红筹股大跌,所以将物业I出售以偿还债项。但纳税人并没有提供任何证据证明她在出售物业I前她的投资出现严重亏损。客观的事实是香港在1997年10月初前股市和物业市道畅旺,直至1997年10月底港元受到狙击,利率才承受重大的上升压力,致使股市和物业市场出现显着的调整。纳税人签订临时买卖合同出售物业I的日期是1997年8月8日,而1997年8月的恒生指数、恒生中国企业指数及恒生香港中资企业指数都是在高位。这些指数是到了1997年10月才有较大幅度的下调(见本裁决书第15段)。明显地,股票市场及投资环境是在纳税人出售物业I后才逆转。我们因此认为纳税人没有成功举证红筹股大跌是引致她出售物业I的真正原因。

27. 就纳税人辩称她是采用即供分期而因此购买物业的目的不是炒卖这论点,我们认为不论是用作长线投资或是炒卖,购买者都会争取最好的付款条款。而本案的事实显示,发展商向即供分期的买家收取的售楼价款确实比向建筑期付款的买家所收取的为低。因此采纳那一种付款条款与购买物业目的并没有必然的关系。

28. 纳税人在上诉的文件里及在聆讯时提出了其他辩解,包括她每次买入物业均有先后次序,并没有在同一时间持有多个物业;她在物业II的买卖上在账面亏损了十多万;她用妹妹的名义购买物业IV亏损了百多万等(见本裁决书第17段)。我们认为这些辩解对纳税人在本案的上诉没有帮助。本案的关键是纳税人当日购入物业I时的意图。

案情总结

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

29. 我们认为此宗上诉的关键是纳税人购买物业I时的意图。在考虑过纳税人及乙先生的证供及整个案情后，我们认为纳税人没有成功举证她当日购入物业I时的意图是作自住或长线投资之用。

裁决

30. 我们因此驳回上诉并维持原有的评税。