

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

Case No. D23/03

Profits tax – sections 14(1) and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance – intention at the time of acquisition – onus of proof on the appellant to show that the intention of investing on capital asset was genuinely held, realistic and realizable. [Decision in Chinese]

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Karl Kwok Chi Leung and Mabel Lui Fung Mei Yee.

Date of hearing: 14 March 2003.

Date of decision: 27 May 2003.

The appellant purchased a property in November 1996. The said property was later sold in July 1997. The assessor considered that such sale was in the nature of trade and so profits tax assessment was raised on the appellant.

The appellant insisted that she purchased the said property as residence for her parents. The profit in question was therefore not in the nature of trade and was only an increase in value of the capital asset, which should not be chargeable to profits tax.

Held:

1. On this appeal, the Board has to determine whether or not the appellant has successfully proved that her intention of buying the said property was for the residence of her parents. The appellant's stated intention of course was not decisive. Genuinely held, realistic and realizable intention of the appellant can only be determined after considering all the evidence, including what has been said or done by relevant parties (Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196 and All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750 followed).
2. After considering all the witnesses' evidence and the whole of the case, the Board accepted that the intention of the appellant of purchasing the said property was for the residence of her parents. Therefore the profit in question was not derived from the transactions in the nature of trade. Instead it was an increase in the value of the capital asset and such profit should thereby not be chargeable to profits tax.

Appeal allowed.

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

Cases referred to:

Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196

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

Wong Kai Cheong for the Commissioner of Inland Revenue.

Taxpayer in person.

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

案件编号 D23/03

利得税 – 《税务条例》第14(1)及68(4)条 – 购入物业的意图 – 上诉人应提出证据证明资产投资的意图是真确、实际和可以实现的

委员会：何耀华（主席）、郭志梁及吕冯美仪

聆讯日期：2003年3月14日

裁决日期：2003年5月27日

上诉人于1996年11月购入一住宅单位，并于1997年7月出售该单位。评税主任认为该买卖是一项属于生意性质的活动，遂向上诉人作出利得税评税。

上诉人坚持购买该物业的意图是用作其父母的居所，故本上诉所涉及的利润并非源自生意活动，而是属于资产增值，无须课税。

裁决：

1. 在本上诉中，委员会要判断究竟上诉人是否成功地举证了她当日购入物业时抱着购入给她的父母居住的意图。上诉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(参考Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196及All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750)。
2. 在考虑过所有证人的证供及整个案情后，委员会接纳上诉人购入物业的意图是给她的父母居住，故本上诉所涉及的利润并非源自生意活动，而是属于资产增值，无须课税。

上诉得直。

参考案例：

Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196

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

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

黄啟昌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. 上诉人于1996年11月购入一住宅单位（「物业一」），并于1997年7月出售该单位。评税主任认为上诉人买卖物业一是一项属于生意性质的活动。因此，他向上诉人作出下述1997/98课税年度利得税评税：

	元	元
楼宇出售价		4,068,000
减：楼宇购入价		<u>2,449,100</u>
毛利		1,618,900
减：购入物业律师费用	11,800	
印花稅	36,737	
银行利息及提前还款罚息	150,368	
出售物业律师费用	13,300	
出售楼宇地产代理佣金	<u>32,544</u>	<u>244,749</u>
应评税利润（纯利）		<u><u>1,374,151</u></u>

2. 上诉人以购买物业一作为其父母居所为理由反对上述评税。税务局局长在考虑过上诉人的反对通知书后于2002年11月25日发出决定书，决定维持上述1997/98课税年度的利得税评税。

3. 上诉人反对税务局局长的决定，并就此提出上诉。上诉人坚持购入物业一的意图是用作其父母的居所，故本上诉所涉及的利润并非源自生意活动，而是属于资产增值，无须课税。

4. 在上诉聆讯时，上诉人选择在宣誓后作供，并接受税务局代表的盘问。上诉人除了亲自作供外，又安排了三位证人作供。这三位证人是甲先生（上诉人的父亲）、乙女士（上诉人的母亲）及丙先生（上诉人的丈夫）。他们亦在宣誓后作供，并接受税务局代表的盘问。

案情事实

5. 委员会从各证人的证供及双方呈交的文件中得悉以下事实。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

6. 上诉人是一位高级行政人员，在一公司任分行经理，月薪约为35,000元。

7. 在1994至1998年期间，上诉人曾进行下述的物业买卖活动：

物业	购入	出售
	(1) 买卖合约日期 (2) 转让契日期 (3) 买价	(1) 买卖合约日期 (2) 转让契日期 (3) 卖价
物业二	(1) 8-4-1994 (2) 22-6-1994 (3) 3,880,000元	(1) 31-3-1998 (2) 21-4-1998 (3) 4,080,000元
物业三*	(1) 15-5-1996 (2) 2-5-1997 (3) 6,029,200元	尚未出售，由上诉人及她的丈夫居住
物业一	(1) 20-11-1996 (2) 14-6-1997 (3) 2,499,100元	(1) 15-7-1997 (2) 19-8-1997 (3) 4,068,000元

* 有关物业由上诉人及丈夫联名持有。

8. 上诉人于1994年6月22日以唯一拥有人的身份购入物业二作居住用途。上诉人所提供的资料显示物业二的按揭贷款额为2,400,000元，上诉人须分240期清还，还款额为每月21,594元。

9. 上诉人于1996年1月与丙先生结婚后，两人以6,029,200元的代价于1996年5月15日联名购入物业三作结婚居所。

10. 丙先生是银行丁的高级职员，购买物业三时获其雇主以优惠息率向他提供两笔贷款，合共4,090,000元。楼价余款由丙先生出售他拥有的一个居屋单位所得的款项（售价1,690,000元）及丙先生向他的兄弟商借的80多万元支付。

11. 上诉人于1996年11月20日以唯一拥有人的身份购入物业一。该物业的按揭贷款额为1,710,000元，须分240期摊还，每期还款14,840元。

12. 上诉人于1996/97课税年度申报的入息是549,528元，即上诉人每月的平均收入为45,794元。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

13. 上诉人的父母及上诉人的弟弟戊先生一向在屋邨己的公屋单位居住。上诉人的母亲乙女士于1997年1月22日以绿表资格向香港房屋委员会申请位于东涌的居屋单位（「物业四」）。有关申请于1997年年初获批准，而上诉人的父母于1997年8月联名取得物业四的楼契。

14. 上诉人声称购买物业一时（即1996年11月）的意图是用作其父母的长远居所，但当其父母于1997年1月22日申请物业四成功后，上诉人便决定把物业一出售。

甲先生及乙女士的证供

15. 甲先生是上诉人的父亲，乙女士是上诉人的母亲。可能是年纪大和语言不通的关系，除了上诉人是他的女儿，以及她很孝顺父母及很关心他们的居住环境外，甲先生对于购买物业一以及申请物业四的时间及意图都未能向委员会提供进一步资料。

16. 乙女士向委员会作供时提供了以下资料：

- (a) 她和她的丈夫共有四名儿女，上诉人是三女，戊先生是四子。
- (b) 在1996年前，她曾经多次以绿表资格申请居屋，但不成功。
- (c) 这次成功申请到物业四，她认为是由于她的儿子戊先生在机场工作的关系。
- (d) 上诉人在购买物业一前曾带她前往楼盘参观。她对物业一的位置满意，理由是大女儿也在该区的物业居住。
- (e) 在成功抽得物业四后，她决定购买该物业，并与丈夫和儿子戊先生迁入居住，理由是成为居屋业主是她一向的期望，而戊先生又在机场工作。

丙先生的证供

17. 丙先生是上诉人的丈夫。他向委员会作供时提供了以下资料：

- (a) 在购买物业三时，他任职于银行了。他的雇主向他提供两笔利息优惠的贷款：
 - (i) 3,000,000元贷款：年息4%，分20年摊还；
 - (ii) 1,090,000元贷款：年息5%，分5年摊还。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

贷款初期他需每月供款约35,000元，现在每月供款额减至约25,000元。他的收入足以支付物业三的供款，不需要上诉人分担。

- (b) 购买物业三的余款主要由他出售自己拥有的居屋单位所得的款项支付，不足之数（约80万元）则向他的兄弟商借。有关借款已全数归还。

上诉人的证供

18. 上诉人是一位职业女性，很重视居住环境，并深切盼望她及其家人可以早日由公屋社群晋身为居屋或私人屋苑社群。

19. 她于1994年6月仍未结婚，但已独力购入物业二居住。物业二与屋邨已距离很近，所以在她购入物业二后，她的父母实质上已搬入物业二居住，但名义上仍然保留屋邨已公屋单位的住客身份，以保存升格至居屋的机会。

20. 上诉人与丙先生于1996年1月结婚后，上诉人的父母搬回屋邨已的公屋居住，但上诉人一直期望可以早日给她的父母提供一个较好的居住环境。

21. 因此，在上诉人和丙先生购入物业三作自住用途后，上诉人便决定买入另一间物业给她的父母居住。

22. 上诉人新买入的物业（即物业一）的每月供款额为14,840元，金额较物业二的每月供款额21,594元为低。

23. 上诉人于1996年11月签署了物业一的买卖合同后，她的父母于1997年1月底申请的物业四获批准。此项新发展使物业一失去了作为上诉人父母居所的用途，故上诉人决定出售物业一，并于1997年7月15日成功出售。

24. 上诉人并就她的弟弟戊先生的疾病，以及他失去赚钱能力及需要照顾等问题向委员会提供了一些资料。由于有关资料相当混乱，而且与本上诉的关键问题（即上诉人购买物业一的意图）没有直接关系，故我们不在此叙述这些资料。

有关的法例条文及法律原则

25. 《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。」

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

26. 《税务条例》第68(4)条规定：

「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。」

27. 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？」

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?’

28. 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份，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.’

29. 从上述法例条文及案例中我们得到的启示是：在本上诉中，我们要判断究竟上诉人是否成功地举证了她当日购入物业一时抱着购入给她的父母居住的意图。上诉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

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

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。

案情分析及总结

30. 税务局代表对于上诉人购买物业一的意图提出以下的质疑：

- (a) 上诉人每月的平均收入只是45,794元，没有经济能力同时拥有物业二（每月供款21,954元）及物业一（每月供款14,840元）。空谈意图而没有能力实践是完全无效的。
- (b) 上诉人的父母既然不断提出居屋申请，这显示居屋屋苑才是他们长久安居的目标，故上诉人购买物业一作其父母长远居所一事显得没有实际需要。
- (c) 上诉人解释有关申请物业四的决定是其父母在戊先生的健康状况转坏时作出的（上诉通知书第三段），但上诉人没有提供任何证据证明戊先生的精神及身体健康于1996年11月至1997年1月期间迅速恶化至令人担忧其能否过独立生活的地步。
- (d) 上诉人对于戊先生的健康状况、他是否可以过独立生活及上诉人的父母是否打算与他同住等问题交代得很混乱，而且前后矛盾。这使上诉人对有关问题所作的声称的可信性大打折扣。
- (e) 上诉人声称出售物业一所得的款项已借予父母清还物业四的按揭贷款，但事实上上诉人于1997年8月成功出售物业一，但于1998年7月才把一笔1,200,000元的款项存入其父母的银行帐户内，以及物业四的抵押于1999年11月才获撤销。

31. 我们不同意税务局代表上述的观点。

- (a) 上诉人的证供很清晰地显示了她的计划是从物业二搬往物业三居住及买入一间楼价较低的物业（即物业一）给她的父母居住。物业二之后便可出售或出租。因此，除了一个短暂的过渡时期外，上诉人的薪金收入不需同时用以应付物业一及物业二的分期供款。
- (b) 上诉人及她的母亲的证供很明确地表达了她们的心愿，就是以公屋绿表的身份申请居屋。但居屋多次申请都不成功，上诉人希望在她迁往一个高尚物业居住同时能为她的父母找到一个较公屋舒适的私屋居所是可以理解的。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (c) 上诉人在上诉通知书的第三段只是说戊先生的健康状况令她必需出售物业一。本上诉的关键在于上诉人购买物业一时的意图而不是上诉人出售物业一的原因。再者，在戊先生的健康状况方面，上诉人也并非全是空谈。在上诉人提供的证据中，除了2001年3月13日的医生证明信证明戊先生于2000/01年度患有‘mitochondrial myopathy’病症外，医院住院诊疗纪录亦显示戊先生除患有上述‘mitochondrial myopathy’病症外，亦患有‘agoraphobia’的精神病，而‘agoraphobia’精神病是一种长期慢性病。鉴于戊先生于1998年12月4日辞退了机场的工作，那么他在1997年已出现令其家人担心的精神病病徵的说法亦有相当高的可信性。
- (d) 上诉人对于戊先生的健康状况等问题，确实是交代得很混乱。我们认为这可能是由于很多精神病患者的家人对病症不甚了解。因此，我们认为这一部分证供的混乱和矛盾不影响上诉人作为证人的可信性和可靠性。
- (e) 上诉人是否把出售物业一的款项给予她的父母清还物业四的按揭贷款与本上诉无关。至于上诉人为何于1997年8月出售物业一后直至1999年10月才清还物业四的按揭贷款更与本上诉无关。

32. 在考虑过所有证人的证供及整个案情后，我们接纳上诉人购入物业一的意图是给她的父母居住，故本上诉所涉及的利润并非源自生意活动，而是属于资产增值，无须课税。

裁决

33. 基于上述原因，我们认为上诉人已履行举证责任以证明评税不正确。因此，我们裁定上诉得直，撤销有关的评税。