

Case No. D23/08

Profits tax – intention to purchase the property – one transaction could be considered as business activity – section 26E of the Inland Revenue Ordinance (‘IRO’). [Decision in Chinese]

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Wilson Chan Ka Shun and K L Alex Lau.

Date of hearing: 30 May 2008.

Date of decision: 9 September 2008.

The appellant claimed that she purchased Property B for own use. However the appellant offered Property B for sale immediately after purchase and the appellant sold Property B within 2 months after her purchase. The appellant claimed that she sold Property B because Property B faced the air-conditioning equipments. The appellant purchased Property C for leisure and for sports and fitness purpose. The appellant did not move to live in Property C because the appellant claimed that Property C had water leakage problem. The appellant objected to the profits tax assessment on the profits of the appellant from the sale and purchase of Property B. In respect of the interest payment to bank for the mortgage of Property C, the appellant considered that the appellant was entitled to the home loan interest deduction.

Held:

1. On law, even one transaction could be considered as business activity. Whether or not the sale and purchase of each property by the appellant was profitable business activity would depend on her intention at the time of purchase of the property. After considering all the evidence of the witness and the whole case, the Board found that the intention of the appellant to purchase Property B was not for the use as her own residence.
2. Section 26E of the Inland Revenue Ordinance has stipulated clearly the requirements on deductions allowable on home loan interest. One of the main requirements is the taxpayer must use the said property in the year of assessment as his place of residence. Since the evidences of the present case clearly show that the place of residence of the appellant is not Property C, the appellant could not have her requested home loan interest deduction.

(2008-09) VOLUME 23 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

Appeal dismissed.

Taxpayer in person.

Yip Chi Yuen and Ng Yuk Chun for the Commissioner of Inland Revenue.

案件编号 D23/08

利得税 – 购入物业的意图 – 一次交易也可以构成属于生意性质的活动 - 《税务条例》第26E条

委员会：何耀华（主席）、陈嘉信及刘冠伦

聆讯日期：2008年5月30日

裁决日期：2008年9月9日

上诉人声称购买B物业作自用，但上诉人于购买B物业后立即放卖，并于两个月内出售B物业，上诉人声称出售B物业是因为B物业对着冷气散热设备。上诉人购买C物业作消遣及运动健身之用，上诉人没有迁入C物业因上诉人声称C物业有漏水问题。上诉人反对税务局向她从买卖B物业所得利润作出的利得税评税。就抵押C物业向银行支付的贷款利息，上诉人认为应获得居所贷款利息的扣除。

裁决：

1. 在法律上，一次交易也可以构成属于生意性质的活动。上诉人买卖每一宗物业是否构成营利的生意行为，取决于她在购买该物业时的意图。在考虑过所有证人的证供及整个案情后，委员会裁定上诉人的意图并不是购入B物业作自住之用。
2. 《税务条例》第26E条有关居所贷款利息的豁免有很明确的规定，其中一个主要的条件是上诉人在有关课税年度必须使用该物业作为其居住的地方。既然本案的证据清楚显示在课税年度，上诉人的居住地方不是C物业，上诉人就不能获得她要求的居所贷款利息的扣除。

上诉驳回。

纳税人亲自出席聆讯。

叶梓元及伍玉珍代表税务局局长出席聆讯。

决定书：

背景

1. 上诉人反对税务局向她作出的2004/05课税年度的评税，并向本委员会上诉。上诉人的反对理由如下：

- (a) 就其从买卖A屋苑一单位及车位(以下称B物业)所得利润,上诉人认为她不须要缴交税款。
- (b) 就其为抵押A屋苑另一单位及车位(以下称C物业)向D银行支付的贷款利息,上诉人认为她应获得居所贷款利息的扣除。

案情事实

2. 我们从双方呈交的文件得悉以下事实。

3. 上诉人在有关的课税年度内一直都在E物业居住。上诉人在聆? 当日仍然在E物业居住。

4. 上诉人于2004年1月28日签署了认购表,委托F地产代理有限公司(以下简称F地产)认购B物业。上诉人于同日交给F地产一张350,000元的银行本票。银行本票的抬头人是代表发展商的律师行。

5. 上诉人于2004年2月14日签订临时买卖合同购入B物业。当时,A屋苑的建筑工程仍未竣工。签订合同时,上诉人给予发展商一张350,000元支票,抬头人是第4段所述的代表发展商的律师行,日期是2004年2月14日。其后,上诉人并从F地产取回第4段所述的350,000元银行本票。

6. 上诉人于2004年2月15日签订临时买卖合同购入C物业,当时,A屋苑的建筑工程仍未竣工。

7. 上诉人于2004年3月28日签订临时买卖合同出售B物业。上诉人的购入价是6,282,600元。上诉人的出售价是7,180,000元。当时,A屋苑的建筑工程仍未竣工。

8. A屋苑的入伙纸于2004年8月27日发出。

9. 上诉人于2004年3月28日转售的B物业于2004年11月3日完成交易。上诉人从此买卖获利897,400元。

(2008-09) VOLUME 23 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

10. 上诉人于2004年10月28日完成C物业的交易，并将该物业抵押给D银行，以获取贷款6,044,220元。在2004年11月至2005年3月31日期间，上诉人共支付贷款利息50,886元给D银行。

11. 根据电力公司提供的资料，E物业单位及C物业单位在相关期间的用电纪录如下：

<u>E物业单位</u>		<u>C物业单位</u>	
<u>读表日期</u>	<u>度数</u>	<u>读表日期</u>	<u>度数</u>
7-9-2004	5463		
8-11-2004	2818	9-11-2004	(账户生效日期)
7-1-2005	2966	7-1-2005	70
8-3-2005	4254	8-3-2005	26
9-5-2005	3500	9-5-2005	140
7-7-2005	4425	7-7-2005	123

上诉人的声称及案情分析

12. 上诉人声称她在购买B物业前曾经跌倒，这使她领会到须要寻觅设有升降机的地方居住。A屋苑与上诉人居住的E物业同是在同一街道。她已居住在这街道上多年，十分喜欢周围的居住环境，这是她购买B物业作自用的起因。

13. E物业虽为地下，但筑在斜坡上，入屋要上一层楼。上诉人声称她的原意是E物业给予她的大儿子居住，她和她小儿子则迁往B物业居住。如大儿子短时间内不结婚，则可考虑出租E物业。

14. 上诉人其后？有完成购买B物业，并于签订临时买卖合同购买该物业(2004年2月14日)两个月内以确认人身份签订临时买卖合同出售该物业(2004年3月28日)。上诉人声称出售B物业是因为该单位对着冷气散热设备。

15. 上诉人又声称在察觉B物业的平台可能放置冷气散热设备这问题后，她即向地产代理作出投诉，并要求取消购买该物业。当时地产代理向她解释假如她不购买B物业，她仍须支付代理费。地产代理并向她建议卖掉B物业及购买另一A屋苑物业。上诉人于是在2004年2月15日购入C物业，并将B物业放卖。于2004年3月28日，上诉人成功以确认人身份出售B物业。

16. 上诉人于2004年10月28日完成C物业的交易，并将该物业抵押给D银行。但上诉人直至聆讯当日仍然在E物业居住，没有迁入C物业。C物业的用电量很低(见本决定书第11段)，因为上诉人只是到该单位作消遣及运动健身之用。上诉人并？有装

(2008-09) VOLUME 23 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

修该单位。上诉人声称C物业有漏水问题，这是她不迁入该单位居住的原因。有关漏水问题她与发展商之间的诉讼在聆讯当日仍未解决。

17. 在这宗个案，上诉人与税务局之间一个重要的争议是上诉人何时察觉B物业具有面对冷气散热设备这问题。事实上，就这问题而言，上诉人自己在不同的文件上也有不同的说法。以下是一些例子：

(a)	在日期2006年1月26日致评税主任的信中	上诉人声称她在支付订金购买B物业时，当时只有地产代理的平面图。当上诉人知道平台可能会放置冷气机散热机之后，地产代理答应替她放卖，她便购买C物业来代替。
(b)	在日期2006年10月6日致评税主任的信中	上诉人声称她在支付订金后当日(即2004年2月14日)黄昏才察觉有关问题，于翌日向地产代理作出投诉。地产代理建议她卖掉B物业及购买另一个单位。假如她不购买B物业，她仍须支付代理费。她于2004年2月15日购入C物业作代替。
(c)	在日期2007年10月31日致税务局局长的信中	上诉人声称她是在签署协议后约1个月才取得发展商的售楼说明书，并知悉有关问题。
(d)	在日期2008年3月9日致本委员会的信中及2008年3月12日的上诉理由陈述书中	上诉人声称F地产所持的楼面平面图没有提及平台这部分会用作安装空调的抽气扇，但显示平台这部分属于公众部分。
(e)	在日期2008年3月12日的上诉理由陈述书中	上诉人声称她在2004年1月28日签订买卖协议，正式售楼说明书是在约3星期后派发，她其后匆匆找代理说出她的困难，那代理建议她出售B物业及购买一个单位作代替。她即时签订协议买入C物业。

18. 在考虑过有关文件及上诉人的申述，我们认为：

- (a) 于2004年1月28日上诉人签署认购表及交给F地产一张350,000元银行本票时，上诉人很有可能未取得售楼说明书及未察觉有冷气散热设备这问题。
- (b) 从上诉人签署两个A屋苑单位的买卖合约的时间(即2004年2月14日签署购买B物业的合约，又于2004年2月15日签署购买C物业的合约)，我们有理由相信：
 - (i) 在2004年2月14日签署B物业时，上诉人已取得售楼说明书及已得悉冷气散热设备这问题。
 - (ii) 上诉人曾就有关问题向地产代理投诉。
 - (iii) 地产代理向上诉人建议卖掉B物业及购买另一A屋苑物业作替换。
 - (iv) 基于地产代理承诺替她放卖B物业，上诉人同意并于2004年2月14日签署购买B物业的临时买卖合约，并于2004年2月15日签署购买C物业的临时买卖合约。
- (c) 于2004年2月14日，上诉人是可以选择不签署B物业的临时买卖合约的，因为在此之前，上诉人只签署了地产代理的认购表而不是和发展商之间有约束力的买卖合约。在此情形下，特别是在地产代理没有披露冷气散热设备这问题而上诉人又同意经地产代理购买另一个A屋苑单位，地产代理实在？有理由坚持若上诉人取销购买就必须支付B物业的代理费。
- (d) 上诉人选择签署购买B物业的合约，并立即委托地产代理放卖，主要原因不是为慳代理费，而是有信心地产代理可以成功放卖及取得利润。

19. 上诉人在反对有关评税时声称购买B物业前？有投资其他物业。上诉人又声称，她在发现B物业有散热设备的问题时，立即购买另一A屋苑物业替代。该替代物业(即C物业)，上诉人在四年后的今天仍然继续持有。我们认为这些因素不能作准。在法律上，一次交易也可以构成属于生意性质的活动。上诉人买卖每一宗物业是否构成营利的生意行为，取决于她在购买该物业时的意图。上诉人购买C物业的意图是什么？她在购买该物业四年后仍然继续持有，可否被视为支持她购楼自用的声称？上述问题并不是本宗上诉要处理的问题。我们要处理的问题，是找出上诉人购买B物业的

意图。就这个问题，我们认为在签署认购表时，上诉人的意图并不明确，但在关键的时刻，即上诉人签署合约购买B物业时，上诉人的意图是在签署买卖合同后，立即放卖。上诉人的意图并不是购入该物业作自住之用。在此情形下，再加上上诉人在签署合约购置该物业一个多月后，即以确认人身份出售该物业，上诉人出售该物业所得的收益实在？有理由豁免缴纳利得税。

20. 至于上诉人购入C物业四年多仍未迁入该物业一事，上诉人解释是因为漏水问题未解决，恐怕迁入该物业居住会影响她与发展商之间的诉讼。我们对于上诉人的解释？有需要进行分析，因为《税务条例》第26E条有关居所贷款利息的豁免有很明确的规定，其中一个主要的条件是纳税人在有关课税年度必须使用该物业作为其居住的地方。既然本案的证据清楚显示在2004/05课税年度，上诉人的居住地方是E物业而不是C物业，上诉人就不能获得她要求的居所贷款利息的扣除。

总结及裁决

21. 基于上述原因，我们驳回上诉及维持原有的评税。