

**Case No. D25/13**

**Profits tax** – trading – whether the sale and purchase of property amounted to a trade – intention of taxpayer – to be inferred from all the circumstances – sections 2, 14(1) and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance (‘the Ordinance’). [Decision in Chinese]

Panel: Chan Chi Hung SC (chairman), Leung Wai Keung Richard and Wong Wang Tai Fergus.

Date of hearing: 30 September 2013.

Date of decision: 20 December 2013.

The Appellant entered into a preliminary sale and purchase agreement to buy a property (‘the Property’) in March 2010. He claimed that he bought the Property because his then home was not large enough for to be his future matrimonial home. Formal completion took place in June 2010. In September 2010, the Appellant entered into another sale and purchase agreement to sell the Property, with formal completion taking place in October 2010. He claimed to have discovered after the purchase of the Property that the Property’s location was inconvenient for him to go to work, and it was discovered during renovation that the Property was not large enough as his matrimonial home. So he sold the Property to obtain money to purchase another larger property in October 2010, with formal completion in November 2010.

But evidence shows that in May 2010, a lady (with the same surname as the Appellant’s mother) put the Property up for sale and for rent, leaving the mobile phone number of the Appellant’s sister as the contact number. There were revisions to the asking price and rent on 3 subsequent occasions, and the mobile phone number of the Appellant’s sister remained to be the contact number.

The Deputy Commissioner determined that profits tax should be levied on the profits obtained by the Appellant from the sale and purchase of the Property. The Appellant appealed, claiming the Property was for his own use but not for profit by resale. He further claimed that the Deputy Commissioner ought to have allowed all the renovation and miscellaneous expenses as deduction when calculating the assessable profits.

**Held:**

1. The key to determine whether a taxpayer was engaging in a trade when buying and selling an asset was his intention at the time of purchase (Lionel Simmons)

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

Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue [1980] 53 TC 461 followed).

2. The taxpayer's intention was a question of fact on which the tribunal of fact had to make a value judgment. The intention was an objective one to be inferred from all the circumstances of the case. The stated intention of the taxpayer could not be decisive (All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue [1992] 3 HKTC 750; Lee Yee Shing v Commissioner of Inland Revenue [2008] 3 HKLRD 51 followed).
3. In the present case, the Appellant must have known and participated in putting up the Property for sale and for rent even before his purchase of the Property was formally completed, and in revising the asking price and rent. There was no evidence from the Appellant to show the contrary. It was unbelievable that his mother and sister would do so on their own without the Appellant's approval. It was also incredible for the Appellant to claim that he only discovered the Property was inconveniently located and too small only after he purchased the same. There was no evidence to show that the Property was indeed renovated during the period alleged by the Appellant.
4. Analysing the evidence properly, the intention of the Appellant was to make a profit from the sale and purchase of the Property. This amounted to a trade under section 14(1) of the Ordinance.
5. The Appellant provided no evidence to prove the amount of deductions he claimed, especially regarding the renovation of the Property. Therefore, the Appellant failed to challenge the profits tax levied.

**Appeal dismissed.**

Cases referred to:

Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioner of Inland Revenue [1980] 53 TC 461

All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue [1992] 3 HKTC 750

Lee Yee Shing v Commissioner of Inland Revenue [2008] 3 HKLRD 51

Taxpayer in person.

Chan Siu Ying Shirley and Yau Yuen Chun for the Commissioner of Inland Revenue.

**案件编号 D25/13**

**利得税** – 业务 – 买卖物业是否构成一项业务 – 纳税人的意图 – 要从整体情况推断出来 – 《税务条例》(《税例》)第2, 14(1)及68(4)条

委员会：陈志鸿资深大律师(主席)、梁伟强及黄宏泰

聆讯日期：2013年9月30日

裁决日期：2013年12月20日

上诉人于2010年3月期间就购买一个物业(「该物业」)签署临时买卖合约。他指称他当时的居所太小，不足以作为他将来的婚姻居所，故他购入该物业。该交易于2010年6月期间完成。上诉人于2010年9月期间签署另一份临时买卖合约将该物业出售，交易并于2010年10月完成。上诉人指称他在购买该物业后发现该物业的地点不便他上班，并且于装修时发现该物业太小，不适合作为他的婚姻居所。因此他出售该物业以套现于2010年10月期间购买另一个较大的物业，交易并于2010年11月期间完成。

但证据显示一位女士(与上诉人的母亲同姓)于2010年5月期间将该物业放售及放租，并留下上诉人妹妹的手提电话号码作联络之用。其后放售价及租金有3次的更改，联络电话号码仍是上诉人妹妹的手提电话号码。

副局长认为上诉人应该就买卖该物业所得的利润缴交利得税。上诉人提出上诉，指该物业是他自用而非意图出售图利。他进一步指称副局长在计算应评税利润时，应全部扣减其声称装修及其他支出。

**裁决：**

1. 在决定纳税人买卖资产时是否在经营一项生意,关键在他购买资产时的意图(跟从 Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue [1980] 53 TC 461)。
2. 纳税人的意图是事实裁决者就一项事实裁决作出的决定。该意图是客观性地考虑过整体情况后推断出来的。纳税人所声称的意图并非决定性(跟从 All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue [1992] 3 HKTC 750; Lee Yee Shing v Commissioner of Inland Revenue [2008] 3 HKLRD 51)。
3. 在本案中,上诉人必定得知及参与将该物业在还未完成购入的交易前放售及放租,及其后修改放售价及租金。上诉人并没有提交证据作反证。上诉人的母亲及妹妹在没有上诉人的许可下自行放盘这说法,实在难以置信。上诉人指称他只在购入该物业后才发现它位置不便及太小,亦不可信。在本案中也没有证据显示该物业在上诉人指称的时间有装修的迹象。
4. 在正确分析证据下,上诉人购入该物业的意图是出售图利。这符合《税例》第14条下所指的业务。
5. 上诉人并没有提供任何证据支持他声称的支出,尤其是关于装修的开支。因此上诉人未能举证利得税的评税额有误。

## 上诉驳回。

参考案例:

Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioner of Inland Revenue [1980] 53 TC 461  
All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue [1992] 3 HKTC 750  
Lee Yee Shing v Commissioner of Inland Revenue [2008] 3 HKLRD 51

上诉人亲自出席聆讯。

陈筱莹及邱婉真代表税务局局长出席聆讯。

## 决定书:

1. 上诉人 A 先生于 2010 年 3 月 12 日由他的母亲 (下称「上诉人母」) 代表他签订临时买卖合同, 同意以港币 2,993,800 元购入 B 建筑物中的一个住宅单位 (下称「B 物业」)。该交易于 2010 年 6 月 30 日完成。上诉人于同年 9 月 6 日签订临时买卖合同, 同意以 3,673,000 元出售 B 物业。该交易于 2010 年 10 月 20 日完成。
2. 税务局副局长于 2013 年 5 月 31 日发出决定书, 认为上诉人应就买卖 B 物业所得的利润征收利得税。
3. 上诉人就该决定提出上诉。上诉人辩称 B 物业购入之目的为自用而并非意图出售图利。再者, 上诉人认为税务局在计算应评税利润时, 应全部扣减其声称装修及其他支出。

## 有关的基本事实

4. 上诉人在 2010/11 课税年度未婚, 受雇于一香港注册之有限公司 (下称「C 公司」) 为经理, 并获得下列入息:

<u>课税年度</u>	<u>期间</u>	<u>入息(元)</u>
2009/10	1-4-2009 – 31-3-2010	390,000
2010/11	1-4-2010 – 31-3-2011	416,000

5. 上诉人父母于 1994 年 6 月 15 日以分权共有方式, 各持有百分之五十业权购入 D 建筑物一单位 (下称「D 物业」), 作价 998,000 元。上诉人母于 2009 年 6 月 1 日以 750,000 元转让她持有的一半业权予上诉人。上诉人父及上诉人于 2010 年 6 月 25 日将他们持有的全部业权以 1,680,000 元转让上诉人妹。
6. (a) C 公司于 2007 年 6 月某日在香港注册成立有限公司。在有关期间, C 公司的唯一股东及董事为上诉人父, 而业务地址为 E 建筑物一单位 (下称「E 物业」)。

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

- (b) 上诉人于2010年7月5日获委任为C公司的秘书，同日上诉人父代表C公司向公司注册处递交的秘书及董事更改通知书（委任/离任），内申报上诉人的住址为D物业。
7. (a) 上诉人母代表上诉人于2010年3月12日签订临时买卖合约，同意以2,993,800元购入B物业，并支付佣金14,969元予F公司。该临时买卖合约订明上诉人同意以1,000元购买灯饰。该交易于2010年6月30日完成。
- (b) 上诉人于2010年9月6日签订临时买卖合约，同意以3,673,000元出售B物业，并支付佣金23,000元予G公司。该交易于2010年10月20日完成。
8. 为购买B物业，上诉人于2009年6月30日从H银行取得按揭贷款2,000,000元（下称「按揭贷款」），以行息年率2厘（即最优惠利率减3厘），分240个月摊还，每月还款10,117.70元。H银行并于2009年7月13日支付上诉人现金回赠20,000元。

9. 上诉人在2010至2012年期间购入及或出售下列物业：

<u>物业地点</u>	<u>买入</u>	<u>卖出</u>
	(a) 临时买卖合约日期	(a) 临时买卖合约日期
	(b) 正式买卖合约日期	(b) 正式买卖合约日期
	(c) 转让契日期	(c) 转让契日期
	(d) 买价	(d) 买价
屋苑J一单位（下）	(a) 01-10-2010	(a) 04-04-2012

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

称「J物业」)	(b) 14-10-2010 (c) 30-11-2010 (d) 2,360,000元	(b) 20-04-2012 (c) 09-07-2012 (d) 3,200,000元
K建筑物一单位	(a) 04-03-2011 (b) 18-03-2011 (c) 30-09-2011 (d) 2,000,000元	

10. 上诉人是连租约购入 J 物业，租期为 2009 年 8 月 8 日至 2011 年 8 月 7 日，每月租金为 7,500 元。

11. 就税务局的问卷查询，上诉人回复如下：

(a)	<u>D物业</u>	<u>B物业</u>
物业的拟作或实际用	是	是
用作自住居所		
出售物业的理由	是	是
转换另一住宅		
转换住宅的原因	单位371呎(建筑)不足够，转买较大合适结婚用途单位。	单位530呎(建筑)装修期间不出合适结婚用途所需房间(实用只5成7)，转买较实用居屋。
新住宅的地点	B物业 (530呎)	J物业 (546呎)

(b) 出售B物业的纯利如下：

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

	元	元
售出价 ( 第(5)(b)项事实 )		3,673,000
<u>减</u> : 买入价 ( 第(5)(a)项事实 )		<u>2,993,800</u>
		679,200
<u>减</u> : 律师费( 4,600元+3,800元 )	8,400	
印花稅	44,907	
买楼代理佣金	29,900	
卖楼代理佣金	23,000	
銀行利息	52,190	
裝修費	<u>150,600</u>	
纯利		<u>370,203</u>

12. 上诉人提供下列文件：

- (a) 水务署在 2010 年 8 月 11 日就 B 物业发出的付款通知书，内征收水费按金 400 元。
- (b) 香港电灯有限公司（下称「港灯」）在 2010 年 10 月 18 日致电上诉人的通知书，内通知就 B 物业的登记电力用户已于 2010 年 7 月 15 日转为上诉人。

13. 上诉人就评税主任的查询，提供他在 2009 年 9 月 19 日至 2012 年 7 月 29 日期间的出入境纪录证明，并回复如下：

- (a) 上诉人因工作需要出差到中国内地，星期一，二通常在香港公司，星期三至六在中国内地，因此委托家人协助寻找合适自用单位，不存在想做生意或投机活动。
- (b) 上诉人寻找一个适合长远居住的单位。家人找到 B 物业。因为 B 物业位 L 区域是中产居住地区，而面积 530 呎，大小合适，加上楼价是他能力所及，可为将来结婚提供居所，所以他选择购买 B 物业。



- (c) 上诉人多年储蓄支付首期，并以工作收入支付按揭还款。
- (d) B 物业在 2010 年 7 月进行装修 3 至 4 个星期。上诉人星期三至六都出差到中国内地，只有星期六、日确认一些重要事情，故委托家人找装修师傅，以较便宜价格进行装修。当时他打算把 B 物业留作自用，装修师傅也不是专业工程人员。装修过程中常因加入他的意见而作出修改。装修师傅是以个人名义承接装修工程，只收现金，家人没有留正式记录，他们尝试找回装修师傅及其电话，但都没有结果。
- (e) 他自 2009 年 4 月 1 日起的住址如下：

物业	期间
M屋苑一单位(下称「M物业」)	当上诉人去探望父亲及食饭等，他在客厅。该物业约300呎。
E物业	当上诉人在香港工作忙及加班等，住在该物业，经理房约80呎。该物业的租客为C公司。
其他朋友家，宾馆及酒店	当时间不合适时
B物业	2010年7月1日至10月20日

- (f) 他搬进 B 物业后，感觉房间太小，厅也不大，不合结婚用（建筑 530 呎，实用只有 300 呎）。再者交通不便，特别公共交通不足，塞车，早上试过回 N 区域迟到，故此他迁离 B 物业。
- (g) 他发觉 B 物业不合适后，需找另一合适单位，呎数 650 至 700 呎，但一般市场单位的楼价已超出他能力所及，只有实用率较高之居屋可考虑。当时（2010 年）居屋楼价每月都在涨，为保证有一较大单

位可作结婚用途，他短时间决定买 J 物业（三十年楼），因此才短时间内出售 B 物业，以应付资金需要。

- (h) J 物业的实用面积为 41.70 平方米，有 2 个房间。他连租约购入 J 物业。

## 争论点

14. 在本个案中，委员会须决定的问题是(a) 上诉人从出售位于 B 地址（下称「B 物业」）所得的利润是否须课缴利的税；(b) 如是的话，在计算应评税利润时，以上开支差额（下称「该开支差额」）是否可获扣减：

	<u>申索的开支</u>	<u>已予扣减的开支</u>	<u>差额</u>
	元	元	元
买楼代理佣金	29,900	(14,969)	14,931
银行利息	52,190	(52,014)	176
装修费	150,600	(0)	150,600
灯饰	-	(1,000)	(1,000)
	<u>232,690</u>	<u>(67,983)</u>	<u>164,707</u>

## 有关法律

15. 《税务条例》（下称《税例》）第 14(1)条规定如下：

「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征收其在每个课税年度的利得税。」

16. 《税例》第 2 条对行业、生意有以下的释义：

「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；」

## 分析

17. 在决定纳税人买卖资产时是否在经营一项生意，关键在他购买资产时的意图。Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue [1980] 53 TC 461。

18. 上诉人于上诉聆讯时宣誓作供，作出相关性的几个要点分析如下。

19. 他在购入 B 物业时并未有详细体验该物业与他工作地点之交通情况。当时，他认为该物业在 L 区域，一中产区域，而售价刚符合他的经济能力，所以打算将来结婚后家庭居所之用。该物业成交后，他亲身体验到交通极为不便，需要套现去购买另一合适物业自用。他有将该物业装修及有住数天。

20. 上诉人强烈否认在 B 物业购入成交完成前已同意或指示亲人放盘出售。但环境证据如下。

21. 上诉人的妹妹（下称「上诉人妹」）为 F 公司的雇员。上诉人购入 B 物业之临时合约为上述公司作为地产经纪促成。该临时合约第 17 条亦指出买家为 F 公司的雇员家属。证据显示代表 F 公司在该临时合约签字的应是上诉人妹。

22. 根据 G 公司提供的书面数据及他们提供的计算机纪录的打印数据，于 2010 年 5 月 15 日，B 物业经由 G 公司放盘售卖（作价港币 3,800,000 元）。一名只提供姓氏（与上诉人母同姓）的女士为放盘联络人，联络手提电话号码使用人事后由电话公司证实为一与上诉人妹同姓名的人士。于同一放盘出售资料，该物业亦以每月租金 14,000 元放盘出租。

23. 以上证据显示，一定有相关人士将上诉人妹的手提电话号码及 B 物业提供给 G 公司及将该物业放盘出售及出租。上诉人亦没有传召上诉人母或上诉人妹作供。从以上证据分析，上诉人一定知道及参与将 B 物业于 2010 年 5 月 15 日放盘以有利润价格出售，及出租。

24. 于 2010 年 8 月 6 日，放盘资料改为以 3,900,000 元出售及以每月 15,000 元出租 B 物业。之后再有数据显示该放盘之售价及租金更改如下：

日期	售价(元)
09-08-2010	4,000,000
24-08-2010	3,800,000
31-08-2010	3,680,000

25. 该等放盘数据之联络人均只提供姓氏（与上诉人同姓）及女性一名。但放盘提供的联络电话号码是上诉人妹的手提电话号码（上诉人同意此点）。联络人电邮地址亦包括上诉人买入 B 物业之临时合约上签名经纪的英文名字。相关该放盘的计算机纪录讯息包括‘GET KEY’，及‘MS [P] CALL ME SD GOT MY WANTED CARD, IF REACH 3.9M WILL SELL. FV BY APPT.’ ‘MS [P] SD [MR A] IS HER RELATIVE, NEGOTIATION AND FV CONTACT HER IS OK.’

26. 据上诉人所说，他经常在中国大陆做事。他要经由上诉人母及上诉人妹放盘租售不足为奇。从以上证据分析，上诉人母及上诉人妹一定有在上述时间为 B 物业以上述售价及租金放盘。上诉人坚持他未有授权任何人在上述时间放盘。即是说，上诉人母及上诉人妹自作主张放盘及更改租售价。

27. 上诉人在这方面的证供全不可信。证据清楚显示（本委员会亦如此作出事实裁决），上诉人经由亲人于上述时间（即在签临时合约购入及成交后的非常短时间内）放盘租售 B 物业。

28. 除以上事实外，委员会亦考虑到以下相关上诉人购买 B 物业之意图的其他事实。

29. 上诉人声称在 B 物业花费大约 150,600 元，装修作将来结婚用途。但上诉人未能提供任何相关文件证明。再者，在上诉人声称装修期间没有实际耗电纪录。委员会裁定上诉人并没有（亦未能举证）他确有装修或支出任何相关使费。

30. 至于上诉人声称他购入成交后才体验交通不便及 B 物业实用面积细小，全不合理及不可信。

31. 至于上诉人为 B 物业做按揭，并不是上诉人购买 B 物业之意图的有力证据。做不做按揭关乎上诉人的财政状况。若现金不够或需要周转，无论上诉人意图炒卖图利或意图自用，都需要为 B 物业做按揭。

32. 主观意图须经客观事实及情况予以验证：

在 All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue [1992] 3 HKTC 750 一案，Mortimer 法官指出纳税人在购买及持有资产时的意图无疑是十分重要，假如有证据证明该意图为真正持有，实际及可实现的，而所有情况均显示纳税人在购买资产时的用意是投资，那么他便同意该资产属投资项目。由于这是关乎事实的问题，没有单一测试可提供答案，尤其是纳税人所声称的意图并非决定性，而真正的意图只能依整体证据和情况来判断。相关判词原文如下（第771页）：

*‘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 realizable, 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.’*

33. 生意的标记

(a) Lee Yee Shing v Commissioner of the Inland Revenue [2008] 3 HKLRD 51 一案涉及的交易是股票买卖，终审法院的判词指出某些活动是否构成行业或生意是事实和程度的问题，应交由专责寻找事实真相的机构，在考虑过整体客观情况后作出决定。相关判词原文如下：

*‘The question whether something amounts to the carrying on of a trade or business is a question of fact and degree to be answered by the fact-finding body upon a consideration of all the circumstances.’*

*‘No principle of law defines trade. Its application requires the tribunal of fact to make a value judgment after examining all the circumstances involved in the activities claimed to be a trade.’*

- (b) McHugh NPJ 指示，Simmons 一案所指经营生意的意图不是主观性而是客观性，要从个案的全面情况推断，并考虑到生意的标记是否存在。相关判词原文如下：

*‘The intention to trade to which Lord Wilberforce referred is not subjective but objective: Iswera v. Commissioner of Inland Revenue [1965] 1 WLR 663 at p.668. It is inferred from all the circumstances of the case, as Mortimer J pointed out in All Best Wishes Ltd. v. Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750 at p.771. .... However, in cases where the taxpayer is claiming that a loss is an allowable deduction because he or she had an intention to resell for profit or where the taxpayer has made a profit but denies an intention to resell at the date of acquisition, the tribunal of fact determines the intention issue objectively by examining all the circumstances of the case. It examines the circumstances to see whether the “badges of trade” are or are not present. In substance, it is “the badges of trade” that are the criteria for determining what Lord Wilberforce called “an operation of trade”.’*

34. 由以上证据及事实裁决分析，上诉人购入 B 物业的意图是出售（无论交吉出售或连租约出售）图利。这是行业或生意行为。跟据《税例》第 14(1)条规定，所得利润须课缴利得税。

35. 至于该开支差额的上诉，上诉人未能提交任何数据及文件证明他声称的相关开支数额。尤其装修支出方面，上文第 29 段已列出相关裁决理由。

36. 《税例》第 68(4)条规定如下：

「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。」

## 裁决结论

37. 根据以上分析，本委员会全部驳回上诉人的上诉，并确认上诉人被评定的利得税及款额。