

Case No. D3/08

Profits tax – whether profits arising from sale of property should be chargeable to profits tax – sections 2(1), 14(1) of the Inland Revenue Ordinance (‘IRO’). [Decision in Chinese]

Panel: Chow Wai Shun (chairman), Lee Hung Chak and Albert To Tak Pui.

Date of hearing: 11 January 2008.

Date of decision: 7 April 2008.

The Appellant held and sold a number of properties within a period of two years. The Commissioner of Inland Revenue ruled that the profits arising from such sale were chargeable to profits tax. The Appellant disagreed and claimed that those properties were acquired for her own use and/or investment.

Held:

1. When determining whether a person is carrying on a trade when he buys and sells property, the key is the intention of that person when acquiring the property. Was it acquired with the intention of disposing it at a profit, or was it acquired as a permanent investment? The requisite intention is an objective one. The subjective intention of the taxpayer is to be judged by reference to objective facts. ‘Intention’ connotes an ability to carry it into effect. ‘Ability’ connotes the possession of sufficient financial capital.
2. The Appellant purchased 18 properties within a period of two years. During the same period, she sold nine of them. In respect of the three properties which are not subject to dispute in this appeal, the Appellant sold as a confirmor. Out of the six properties which form the subject-matter of this appeal, the Appellant never resided in, or leased out, five of them. The remaining one was only used by her for a short time. Given the numerous and frequent purchases, the speed with which the properties were sold, the short time for which the Appellant held the properties and the sale pattern, coupled with the limited financial means of the Appellant, the Appellant’s subjective intention that she acquired the properties for her own use and/or investment cannot be accepted when judged against the above objective facts.

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

3. The sale of the properties by the Appellant falls within the meaning of 'trade' under the IRO. The profits arising from such sale should be chargeable to profits tax.

Appeal dismissed.

Cases referred to:

Simmons v CIR 53 TC 461
All Best Wishes Limited v CIR (1992) 3 HKTC 750
D11/80, IRBRD, vol 1, 374

Taxpayer in person.

Chan Tak Hong for the Commissioner of Inland Revenue.

案件编号 D3/08

利得税 买卖物业所得利润应否缴税 《税务条例》第2(1), 14(1)条。

委员会：周伟信（主席）、李雄泽及陶德培

聆讯日期：2008年1月11日

裁决日期：2008年4月7日

上诉人于两年内持有并出售多项物业，税务局评定上诉人从这些买卖所得的利润应缴付利得税。上诉人提出反对，声称买入该等物业的目的是自用及/或投资。

裁决：

1. 在决定有关人士买卖物业时是否在经营一项生意，关键在该人购买物业时的意图，购买资产的意图是否为了将之沽售图利，抑或作长远投资。所指的意图是客观的，纳税人所持的主观意图须以客观的事实来引证。「意图」一词亦包涵有能力去付诸实行。「能力」包括财政上有足够的资金。
2. 上诉人在两年内购入物业共 18 项，同期卖出物业达 9 项，其中 3 项不提争议的物业，上诉人均以确认人身份出售，争议的 6 项物业中，其中 5 项不曾入住或出租，余下一项只为短期使用。次数之多及频繁，转换物业速度之快，拥有物业时期之短，及出售物业的模式，结合上诉人相对地有限的经济能力，使上诉人的主观自用及/或投资意图，根本经不起客观事实的验证。
3. 上诉人此等买卖物业的活动，已构成有关税例所指，属生意性质的活动，所以其赚得的利润属应评税利润。

上诉驳回。

参考案例：

Simmons v CIR 53 TC 461

All Best Wishes Limited v CIR (1992) 3 HKTC 750
D11/80, IRBRD, vol 1, 374

纳税人亲自出席聆讯。
陈德康代表税务局局长出席聆讯。

裁决书：

1. 上诉人反对税务局向她发出的 2004/05 及 2005/06 课税年度利得税评税。上诉人声称无须就该两课税年度内买卖某些物业所得利润课缴利得税。税务局副局长于 2007 年 10 月 2 日发出决定书，裁定上诉人反对无效，并按上诉人提供资料，修订有关利得税评税如下：

- (1) 2007 年 1 月 19 日发出税单号码为 X-XXXXXXXX-XX-X 的 2004/05 课税年度利得税评税通知书上所显示的应评税利润 400,000 元和应缴税款 64,000 元，增加至应评税利润 902,424 元和应缴税款 144,387 元。
- (2) 2007 年 1 月 19 日发出税单号码为 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 800,000 元和应缴税款 128,000 元，现增加至应评税利润 874,826 元和应缴税款 139,972 元。

2. 上诉人就上述决定书提出上诉。上诉人将各有关物业的购买及出售原因，详列于上诉书内，本委员会将于下文逐一胪列。

案情事实

3. 上诉人宣誓作供，并接受税务局局长代表盘问。

4. 从双方已呈递的文件、上诉人的供词和她对税务局局长代表提问的回应，本委员会确定以下决定书中所据事实，为与本个案相关的事实。

(1) 上诉人于 2004/05 及 2005/06 课税年度买卖下列物业：

(a) 上诉人全权拥有的物业

	物业地点	买入	卖出
		(a) 临时合约日期	(a) 临时合约日期
		(b) 正式合约日期	(b) 正式合约日期
		(c) 契约日期	(c) 契约日期

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

		(d) 买价	(d) 卖价
(i)	A物业	(a) - (b) 3-12-2003 (c) 2-1-2004 (d) 410,000元	(a) - (b) 29-5-2007 (c) 29-6-2007 (d) 600,000元
(ii)	B物业	(a) 3-1-2004 (b) 6-1-2004 (c) 16-9-2004 (d) 3,980,000元	(a) - (b) 27-9-2004 (c) 27-10-2004 (d) 4,450,000元
(iii)	C物业	(a) 7-1-2004 (b) 9-1-2004 (c) 13-2-2004 (d) 2,533,600元	(a) 26-4-2004 (b) 10-5-2004 (c) 8-6-2004 (d) 3,280,000元
(iv)	D物业	(a) 27-1-2004 (b) 30-1-2004 (c) 31-5-2005 (d) 4,896,000元	(a) - (b) 24-3-2005 (c) 16-8-2005 (d) 6,000,000元
(v)	E车位	(a) 20-2-2004 (b) 24-2-2004 (c) 31-5-2005 (d) 290,000元	(a) - (b) 24-3-2005 (c) 5-9-2005 (d) 400,000元
(vi)	F车位	(a) 20-2-2004 (b) 24-2-2004 (c) (注) (d) 290,000元	(a) - (b) 22-4-2004 (c) 31-5-2005 (d) 300,000元
(vii)	G物业	(a) 26-2-2004 (b) 1-3-2004 (c) 29-10-2004 (d) 2,846,200元	(a) - (b) 30-10-2004 (c) 15-12-2004 (d) 3,200,000元
(viii)	H物业	(a) - (b) 19-3-2004 (c) 6-4-2004 (d) 880,000元	(a) - (b) 6-6-2007 (c) 4-7-2007 (d) 1,100,000元
(ix)	I物业	(a) - (b) 19-10-2004 (c) 30-10-2004 (d) 430,000元	(a) - (b) 19-4-2006 (c) 19-5-2006 (d) 520,000元
(x)	J物业	(a) - (b) - (c) 31-12-2004 (d) 1,360,000元	

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

(xi)	K物业	(a) - (b) 1-3-2005 (c) 15-4-2005 (d) 1,590,000元	(a) - (b) 4-4-2005 (c) 26-5-2005 (d) 1,750,000元
(xii)	L物业	(a) - (b) 2-3-2005 (c) (注) (d) 1,465,000元	(a) - (b) 22-3-2005 (c) 30-6-2005 (d) 1,570,000元
(xiii)	M物业	(a) 27-2-2005 (b) 22-3-2005 (c) 30-6-2005 (d) 1,730,000元	
(xiv)	N物业	(a) 27-2-2005 (b) 22-3-2005 (c) 30-6-2005 (d) 1,730,000元	
(xv)	O物业	(a) - (b) 12-4-2005 (c) (注) (d) 1,720,000元	(a) - (b) 1-6-2005 (c) 10-2-2006 (d) 1,800,000元
(xvi)	P物业	(a) - (b) 23-8-2005 (c) 30-11-2005 (d) 700,000元	

注： 上诉人以确认人身份出售物业。

(b) 上诉人与他人共同拥有的物业

	物业地点	上诉人所占业权	买入 (a) 临时合约日期 (b) 正式合约日期 (c) 契约日期 (d) 买价
(i)	Q物业	99%	(a) - (b) 6-7-2004 (c) 2-3-2005 (d) 2,690,000元
(ii)	R物业	50%	(a) - (b) 26-7-2005 (c) 7-10-2005

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

			(d) 1,510,000元
--	--	--	----------------

(2) 为购买物业，上诉人曾取得下列按揭贷款：

物业	贷款机构	贷款金额 (元)	贷款期间	每月供款额 ⁽¹⁾ (元)
B物业	S银行	2,786,000	10-2-2004 – 27-10-2004	14,560.40
	T财务	995,000	10-2-2004 – 27-10-2004	7,970
C物业	U银行	1,773,520	13-2-2004 – 8-6-2004	3,990 ⁽²⁾
	V财务	633,400	13-2-2004 – 8-6-2004	
G物业	W银行	1,990,000 ⁽³⁾	29-10-2004 – 15-12-2004	
H物业	X银行	616,000	6-4-2004 – 4-7-2007	
D物业	X银行	3,427,200	12-3-2004 – 16-8-2005	约 18,500 ⁽⁴⁾
	Y公司 Z公司	1,224,000	12-3-2004 – 16-8-2005	约 8,800
K物业	W银行	1,431,000	15-4-2005 – 26-5-2005	
E车位	X银行	203,000	6-4-2004 – 5-9-2005	1,057.26
F车位	X银行	203,000	13-3-2004 – 31-5-2005	1,057.26
P物业	S银行	448,000	30-11-2005 – 30-9-2026	3,209.70
Q物业	U银行	1,345,000	13-8-2004 – 13-2-2033	约 7,400
	T财务	672,500	13-8-2004 – 13-8-2022	约 6,500

注 (1)：随利率变动

(2)：首两年免供本

(3)：须于2004年12月15日偿还整笔贷款连利息。

(4)：首十二个月的利息由发展商支付

(3) 上诉人于2004/05及2005/06课税年度报税表申报入息如下：

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

- (a) 受雇收入
雇主：AA办馆有限公司
职位：董事
总入息： 240,000元 (2004/05年度)
240,000元 (2005/06年度)

(b) 物业租金收入

- (i) 上诉人于2004/05年度报税表没有申报任何租金收入。
(ii) 2005/06年度的租金收入：

全权拥有物业	出租期间	出租收入 (元)	支出	
			差饷/管理费 (元)	利息 (元)
A物业	1-4-2005 – 31-3-2006	42,000	10,044	15,600
H物业	1-4-2005 – 31-3-2006	54,000	15,348	36,000
J物业	1-4-2005 – 31-3-2006	48,000	5,196	-
M物业	} 1-9-2005 – 31-3-2006	72,100	18,382	105,000
N物业				
P物业	6-12-2005 – 31-3-2006	13,200	2,360	8,800

另外她有两项部份拥有业权的物业出租。

- (4) 税务局向上诉人发出表格，要求她提供出售物业的资料。上诉人于2007年1月10日回覆时声称购入物业的拟作用途及出售物业所得利润如下：

(a) 仍持有物业

物业	用途
A物业	投资
H物业	投资
M物业	自住/投资
N物业	
J物业	投资

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

		(约平方呎)
A物业	2004年4月至 2005年1月	400
I物业	2005年2月至 2005年11月	400
地址AC	2005年12月至 2006年12月	
N物业	2006年12月至 2007年3月	

(9) 上诉人经 AD 地产代理，出售 G 物业、C 物业及 D 物业。

(10) 评税主任按上诉人提供的资料，修订有关年度利得税评税如下：

2004/05课税年度	
出售物业所得利润	元
B物业	96,928
C物业	565,600
G物业	<u>239,896</u>
应评税利润	<u>902,424</u>
应缴税款	<u>144,387</u>
2005/06课税年度	
出售物业所得利润 / (亏损)[附件2]	元
D物业	689,071
E车位	99,207
F车位	(8,142)
K物业	64,127
L物业	38,663
O物业	<u>1,900</u>
应评税利润	<u>874,826</u>
应缴税款	<u>139,972</u>

(11) 税务局副局长决定，上诉人反对无效，并接纳评税主任上述的修订评税。

有关税例和案例

5. 因上诉人已同意 K 物业、L 物业及 O 物业为营业性质的活动，所以，本委员会须裁决的是：上诉人于 2004/05 及 2005/06 课税年度，从出售下列其他物业所得的利润，是否《税务条例》(「税例」)所指的应课税利润：

- (a) B物业
- (b) C物业
- (c) D物业
- (d) E车位
- (e) F车位
- (f) G物业

6. 税例第 14(1)条订明：

「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生产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。」

7. 税例第 2(1)条对「行业」、「生意」作出的定义为：

「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。」

8. 在决定有关人士买卖物业时是否在经营一项生意，关键在该人购买物业时的意图。Lord Wilberforce 在 Simmons v CIR 53 TC 461 指出：

「经营生意须有经营生意的意图。通常的问题是，购买资产时这意图是否存在。购买资产的意图是否为了将之沽售图利，抑或作长远投资？」

英文原文判词为：

‘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?’

9. 所指的意图是客观的，纳税人所持的主观意图须以客观的事实来引证。正如 Mortimer 法官在 All Best Wishes Limited v CIR (1992) 3 HKTC 750 中所言：

「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作为投资，那么我便同意该资产属投资项目。但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来决定……意图只能透过考虑整体客观环境和情况来断定，其中包括纳税人说过的话和做过的事：即当时、之前及之后所说的话和所做之事。」

英文原文判词为：

‘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 ... 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.’

10. 「意图」一词亦包涵有能力去付诸实行。「能力」包括财政上有足够的资金。本委员会案例 D11/80, IRBRD, vol 1, 374 内第 379 页曾就此说明。

原文：

“Intention” connotes an ability to carry it into effect. It is idle to speak of “intention” if the person so intending did not have the means to bring it about or had made no arrangement or taken any steps to enable such intention to be implemented.’

11. 有关上诉的举证责任，税例第 68(4)条列明：

「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。」

上诉人的上诉理由

B 物业

12. 上诉人声称购买 B 物业以自住，原因是 AB 物业地点较偏远，而儿子准备在 2004 年 9 月入读小一，所以要选择较近市区之住宅。另外，由于上诉人一家居住丁屋多年，所以要找有天台和平台的单位。虽然 B 物业的每月按揭供款达 22,000 元，超过上诉人的收入，但是上诉人称其丈夫当时同意负责部份供款。上诉人亦提出投资（租金回报 4.5%）为购买原因之一。

13. 然而，上诉人同月购入 D 物业。而上诉人声称在接收 B 物业时，发现单位的实用率低，并不满意，加上分居后配偶拒绝部份供款，当时又将就要就 D 物业供款，所以二者必须选择其一下，决定出售 B 物业，并准备迁往面积较大的 D 物业。

C 物业

14. 上诉人称在购买 B 物业后，物业代理领她到 C 物业参观，因单位有海景，并且连同车位出售，而其配偶每月到 AE 酒店消遣平均 6 至 7 次，所以上诉人非常满意，当时每月供款不需 4,000 元，上诉人作供时称，此数目比配偶每月到 AE 酒店消费为少，便购入 C 物业，作配偶消遣之用。上诉人亦提出投资（租金回报 5%）为购买原因之一。

15. 上诉人曾向税务局提交其与配偶的住户智能咭副本和支付购买家电支出的信用卡月结单副本，以佐证其曾入住 C 物业。

16. 上诉人声称 C 物业多为其配偶使用，但配偶不愿意供款，后来与配偶为此等金钱问题意见不合，落得分居收场，然而分居后其配偶仍常到 C 物业，为避免太多冲突，故决定将之出售。

D 物业、E 车位及 F 车位

17. 上诉人声称购入 D 物业原作自住用途，因为物业有海景，有天台，面积亦与居住已久的丁屋相若，同时买了两个车位，准备其与配偶使用，上诉人称于 2004 年 9 月购买了一辆汽车代步，接送儿子往返学校，为迁居 D 物业作准备。就 D 物业而言，上诉人亦提出投资（租金回报 4.5%）为购买原因之一。

18. 上诉人与配偶分居不久，出售 F 车位。上诉人称后来有感每天驾车由 AE 区往返 AG 区，对自己带来压力，因其驾驶技术有限，亦确曾屡生险象，所以决定出售 D 物业及 E 车位，并返回 AG 区重觅居所。

G 物业

19. 上诉人提出投资（租金回报 4.5%）为购买原因。

20. 上诉人称购买 G 物业后不久，有地产代理介绍购入 H 物业。当时上诉人的一位弟弟正值失业，而且没有地方居住，上诉人在两项物业之间选择了 H 物业，让其弟居住，因为其弟没有能力负担？贵租金。

案情分析

21. 上诉人陈词及作供期间，情绪多有波动，每当提及与配偶因供款问题而产生龃龉，则份外激动，提及其弟时则更一度泪盈于睫。本委员会对上诉人自身遭遇，深表同情。然而，本委员会法定职责所在，必须依据法理与客观事实分析案情，从而作出裁决。

22. 上诉人声称买入 B 物业、C 物业、D 物业、E 车位、F 车位及 G 物业的目

的是自用及 / 或投资，然而，除 C 物业外，上诉人从未入住、使用、出租或放盘出租上述任何物业。作为配偶消闲之用的 C 物业，上诉人亦只拥有两个多月便出售。

23. 除 G 物业外，上诉人声称出售物业，与其与配偶分居而失去配偶负担供款不无关系，然而孰因孰果，骤看又似纠缠不清。

24. 税务局局长代表屡次提问有关上诉人负担供款的能力问题，上诉人多由配偶负担作回应，然而，上诉人亦供称，每次购买物业，都是自己一人决定，没有事先与配偶商量，更遑论提及日后供款问题。从上诉人证供可见，其配偶根本从未有明显的允诺，所谓配偶负担供款，恐怕只是上诉人一厢情愿居多。尤其是 2004 年 1 月份不足一个月之内，先后买入 B 物业、C 物业及 D 物业，而 D 物业及两个车位，售价比 B 物业及 C 物业更高，单是 D 物业及两个车位每月的按揭供款已高达 30,000 元。即若上诉人配偶当时没有拒绝负担部份供款，上诉人亦曾供称其配偶信用卡户口负债累累，上诉人亦承认同时持有多项物业，根本无法负担供款。换言之，本委员会认为上诉人的主观意图，即购入该等物业作自住及 / 或投资用途，根本从一开始就是不实际及不可实现的。至于日后的家庭纠纷，是否由这等不切实际的主观意图衍生，本委员会无从、亦无需断定；纵然从时间上看，这短期内连串的购买物业行为，可能是上诉人与配偶争执，以致最终分居的导火线。

25. 上诉人亦声称出售 B 物业的原因是接收单位后，发现单位的实用率低。B 物业的实用面积已于订购合约列明，上诉人在决定买入单位前，理应已考虑单位面积是否符合自用的需要。

26. 有关 D 物业与上诉人儿子上学往返交通的问题，上诉人在决定买入单位前，理应亦已考虑，甚至探讨其他可能采用的途径和方法，包括乘搭校车或保姆车，事实上，上诉人在回覆本委员会查询时，其儿子现正乘坐保姆车往返学校。

27. 至于 G 物业，上诉人以之作抵押，取得贷款 1,990,000 元。然而，该笔贷款属短期性质，须于不足两个月内，本利归还。这显示上诉人无意或无能力长期持有 G 物业。

28. 虽然上诉人一再否认曾主动委托地产代理出售有关物业，但另一方面，上诉人亦未能举证曾委托地产代理将物业出租，而上诉人经 AD 地产代理，出售 G 物业、C 物业及 D 物业，乃是不争的事实。

总结

29. 上诉人在两年内购入物业共 18 项，同期卖出物业达 9 项，其中 3 项不提争议的物业，上诉人均以确认人身份出售，争议的 6 项物业中，其中 5 项不曾入住或出租，余下一项只为短期使用。次数之多及频繁，转换物业速度之快，拥有物业时期之短，及出售物业的模式，结合上诉人相对地有限的经济能力，使上诉人的主观

自用及 / 或投资意图，根本经不起客观事实的验证，提供的出售原因亦未能令人信纳。

30. 总结而言，本委员会认为，从客观事实评定，上诉人此等买卖物业的活动，已构成有关税例所指，属生意性质的活动，所以其赚得的利润属应评税利润。此外，上诉人未能符合税例要求，成功举证推翻有关评税。

31. 基于上述理由和分析，本委员会裁定驳回上诉人上诉，并确认第 1 段所示 2004/05 及 2005/06 课税年度利得税的修订评税。