

Case No. D45/08

Profits tax – intention to purchase the property – whether or not the appellant could successfully prove that his intention to purchase the property was for self-use or for his parents’ residence – genuinely held, realistic and realizable intention. [Decision in Chinese]

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Andrea Fong and Edward Shen.

Date of hearing: 13 June 2008.

Date of decision: 29 December 2008.

The appellant claimed that his intention to purchase the property was for self-use and for his parents’ residence. However, later he discovered that he could not satisfy the criteria to apply for investment immigration to Hong Kong and he could not successfully commence his business in Hong Kong. In addition, his wife’s tourist visa application was rejected. Therefore, the appellant offered the property for sale after purchase and the property was sold two months after the purchase of the property. The appellant objected to the profits tax assessment on the profits from the sale of the property.

Held:

1. In this appeal case, the Board has to determine whether or not the appellant could successfully prove that his intention at the time of acquisition was for self-use or for his parents’ residence. The appellant’s stated intention at the time of acquisition could not be fully accepted. Genuinely held, realistic and realizable intention could be determined after considering all the evidences, including what have been said and done by the relevant people (Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196 and All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750 followed).
2. The Board considered that the appellant could not successfully prove his intention at the time of acquisition was for self-use or for his parents’ residence. Therefore, the profits gained by the appellant from the sale of the property was subjected to profits tax.

Appeal dismissed.

Cases referred to:

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

Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196

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

Taxpayer represented by his tax representative.

Chan Wai Lin and Tsui Nin Mei for the Commissioner of Inland Revenue.

案件编号 D45/08

利得税 – 购入物业的意图 – 是否成功地举证了他当日购入该物业时抱着购入自住或购入给他的父母居住的意图 – 真确的、实际的和可以实现的意图

委员会：何耀华（主席）、房萃仪及沈埃迪

聆讯日期：2008年6月13日

裁决日期：2008年12月29日

上诉人声称购买物业用作自用和给父母居住，但他后来发觉不符合条件申请以投资移民来港，在香港又未能成功开展生意及妻子的来港旅游签证申请不获批准，因此于购买物业后立即放卖并于两个月后出售该物业。上诉人反对税务局向他从买卖该物业所得利润作出的利得税评税。

裁决：

1. 在此宗上诉，委员会要判断究竟上诉人是否成功地举证了他当日购入该物业时抱着购入自住或购入给他的父母居住的意图。而上诉人自己今天陈述他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 和 All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750）。
2. 委员会认为上诉人未能成功举证，证明他购买该物业的意图，是用作自住或给他的父母居住。因此上诉人出售该物业所得收益应缴纳利得税。

上诉驳回。

参考案例：

Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196

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

纳税人由其税务代表出席聆讯。

陈慧莲及徐年美代表税务局局长出席聆讯。

决定书：

背景

1(a) 上诉人于2004年3月14日签订一份临时买卖合约，以1,978,000元购买位于A地址的B物业，当时该物业仍未建成。B物业的完成规定事项证明书（或称满意纸）于2005年4月15日发出，该物业于同年5月17日转让予上诉人。

1(b) 上诉人于2005年5月28日签订一份物业临时买卖合约，以2,590,000元出售B物业，并于同年7月29日将该业转让予买家。上诉人从买卖B物业获得纯利567,700元。

2. 评税主任认为上诉人买卖B物业属生意性质的投机活动，并向他作出下列2005/06课税年度利得税评税：

应评税利润	<u>567,700元</u>
-------	-----------------

应缴税款	<u>90,832元</u>
------	----------------

3. 上诉人声称购置B物业的意图是用作自住和给父母居住，但他后来发觉不符合条件申请以投资移民来港，在香港又未能成功开展生意及妻子的来港旅游签证申请不获批准，因此出售该物业。

4. 税务局副局长在考虑过上诉人的反对理由后于2008年2月29日发出评税决定书，决定维持上述2005/06课税年度利得税评税。

5. 上诉人反对税务局副局长的决定，并就此提出上诉。上诉人坚持他购买B物业的意图是给予父母同住(父母当时及现在都居于C国家)。在B物业入伙后，上诉人试图将该物业借给他的姨母，但姨母觉得不合用，把该物业还给他，他才卖出该物业。

案情事实

6. 委员会从证供及双方呈交的文件得悉以下事实。

7. 上诉人持中国护照，在C国家经商，其妻子D女士持C国家护照。

8. 香港入境处于2003年10月推行资本投资者入境计划，让资本投资者(即那些把资金带来香港，但不会在计划范畴内在港参与经营任何业务的人士)来港居留。计划一般适用于中国籍而已取得外国永久性居民身分的人士及其它指明身分类别的人士。

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

9. D女士的律师于2005年7月12日接到入境事务处的通知，拒绝批准她提交的旅游签证申请。

10. 上诉人与母亲E女士于2003年9月29日以分权共有人身份签订购入位于F地址的G物业。上诉人与母亲所占业权份额比例分别为百分之九十及百分之十。

11. 根据入境事务处的纪录，上诉人于2001年1月1日至2008年5月13日在香港逗留日子如下：

在香港逗留日子		备注
期间	日数	
2002/03课税年度 5-6-2002至12-6-2002	<u>8</u>	
2003/04课税年度 27-9-2003至28-9-2003	2	
29-9-2003至1-10-2003	3	29-9-2003签订正式合约购买G物业
31-10-2003至3-11-2003	4	1-11-2003签订转让契约购入G物业
12-3-2004至15-3-2004	<u>4</u>	14-3-2004签订临时买卖合同购入B 物业
	<u>13</u>	
2004/05课税年度	<u>0</u>	
2005/06课税年度 16-5-2005至16-5-2005	1	
17-5-2005至18-5-2005	2	17-5-2005签订转让契约购入B 物业
		28-5-2005H女士代表上诉人签订临 时买卖合同出售B物业
29-7-2005至30-7-2005	2	29-7-2005签订转让契约出售B 物业
30-7-2005至1-8-2005	<u>2</u>	
	<u>7</u>	
总数：	<u>28</u>	

12. 上诉人的税务代表L先生在聆讯时代表上诉人作出以下声称及解释：

- (a) 上诉人于2002年到香港寻找商机，其中一项是经营宾馆，当时准备购买位于I区的J酒店，后来因合作大股东反对，不成事。
- (b) 2003年，上诉人觉得物业价格便宜，于是买入G物业准备作为他在香港的居所，随后他又买入B物业准备给他的父母住。因为两物业都准备自住，所以都是以现金一次过付清。

- (c) 上诉人当时买入物业也有另一目的，就是希望取得投资移民的资格，后来才知道不符合条件。
- (d) 上诉人的太太不能取得香港入境处的签证，再加上他觉得香港投资成本开始偏高，所以上诉人于2005年决定暂停到香港投资的计划。
- (e) 于2005年决定暂停到香港的投资计划后，上诉人把B物业借给他的姨母，姨母已申请水电并准备装修，但发觉该物业有露台，怕小孩子爬，会有危险，还有她想自己买(她后来买入K物业)，所以上诉人才打算卖掉B物业。保留G物业收租，以备将来他再到香港经商时有一个居所。

有关的法例条文及法律原则

13. (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征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。」

14. 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?'

15. 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 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.'

16. 从上述法例条文及案例中我们得到的启示是：在此宗上诉，我们要判断究竟上诉人是否成功地举证了他当日购入B物业时抱着购入自住或购入给他的父母居住的意图？而上诉人自己今天陈述他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

17. 上诉人声称于2003年时他认为物业价格便宜，购入G物业准备作为在香港的居所，随后再购入B物业准备给父母居住。但购买其后，基于不同原因，上诉人取消在香港居住的计划而出售B物业。客观的事实是上诉人和他的太太及上诉人的父母一直居住于C国家及在C国家经商。在决定购买上述两项物业前，上诉人凭什么理由相信他和他的家人必可获得批准到香港定居呢？

18. 上诉人声称在香港开展生意不成功，故此打消在香港居住的意图而出售B物业。客观的事实是上诉人在上诉文件中提及的经商项目只有2002年时准备购入I区J酒店。在聆讯时，L先生响应有关上诉人在香港研究过什么生意这问题，只重复了J酒店这项目。再者，上诉人于2002/03至2005/06课税年度内，在香港逗留的日子只有28天，而在2004/05课税年度没有一天到访香港。再者，除了在2002/03课税年度在香港逗留了8天，可能是为了没有成事的J酒店项目外，上诉人来港日子主要是购入G物业及B物业和出售B物业，没有证据显示上诉人在港逗留的日子有经营或积极探讨任何其它生意，我们因此不信纳上诉人打算在香港发展生意的声称。

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

19. 除了在香港开展生意不成功，上诉人同时指因不符合条件申请投资移民，故此出售B物业。入境事务处于2003年10月1日宣布「资本投资者入境计划」的申请详情时已指明该项新政策不适用于内地居民，除非该内地居民已以合法途径获取外国永久居民身份。一家人移民是重要的决定，上诉人不但没有留意入境事务处在宣布时已指明的申请条件，而且于2004年3月14日签订临时买卖合同购入B物业前，有充足时间也没有查证清楚入境计划的规则。故此，我们不信纳上诉人购买B物业的目的是希望取得投资移民资格这个声称。

20. 上诉人称出售B物业是由于家人不能来香港居住，跟购入时间长短没有关系。客观的事实是由始至终上诉人及其家人是否可来香港定居都是一个很大的问号，而上诉人持有B物业的时间很短暂(物业的满意纸于2005年4月15日发出，物业并于2005年5月17日转让及交付给上诉人，上诉人于11日后，即2005年5月28日，已签订临时买卖合同将楼宇出售)，上诉人和家人从未入住该物业，亦没有任何具体计划迁入该物业居住。

21. 上诉人声称在B物业入伙后便把该物业借给他的姨母M女士使用，但M女士其后发现B物业不合用，上诉人才出售该物业。首先，当上诉人购买B物业时，并未有把该物业借给M女士居住的意图，故此对本案没有直接关系。再者，上诉人于2005年5月17日收楼，在11日内已将楼宇出售。所谓将楼宇借给M女士居住的声称，很难令人相信。

总结及裁决

22. 总结上述分析，我们认为上诉人未能成功举证，证明他购买B物业的意图，是用作自住或给他的父母居住。因此上诉人出售该物业所得收益应缴纳利得税。

23. 我们因此驳回上诉并维持原有的评税。