

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

Case No. D48/02

Profits tax – sale and purchase of a property – whether profits tax should be assessed – depends on whether the sale of a property was trading in nature – it was crucial to ascertain the intention of the taxpayer at the time of acquisition of the property – mere declaration of intention was of limited value – objective facts and circumstances had to be considered – evidence was needed to substantiate the contention of the taxpayer – the circumstances and facts of the case cast doubt on the veracity of the taxpayer – burden of proof on the taxpayer – sections 14(1) and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance (‘IRO’). [Decision in Chinese]

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Dennis Law Shiu Ming and David Wu Chung Shing.

Date of hearing: 24 May 2002.

Date of decision: 3 August 2002.

The taxpayer purchased Property 1 in May 1996 and sold it in June 1997. The assessor imposed profits tax on the taxpayer for the year of assessment 1997/98 on the ground that the sale of Property 1 was trading in nature.

The taxpayer objected to the above assessment on the ground that Property 1 was purchased for his residence. Upon considering his notice of objection, the Commissioner maintained her view that profits tax should be imposed on the taxpayer for the year of assessment 1997/98.

The taxpayer appealed to the Board against the determination of the Commissioner. The taxpayer argued that since Property 1 was purchased as a capital asset for self residence, the gains he made from the sale of Property 1 were therefore not derived from an adventure in the nature of trade and he was not liable to profits tax.

Held:

1. Section 14 of the IRO is the charging provision for profits tax.
2. Under section 68(4) of the IRO, the onus of proving that the assessment appealed against is excessive or incorrect is on the appellant.

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

3. In deciding whether a property was a trading asset or capital asset, it was necessary for the Board to ascertain whether the intention of the taxpayer, at the time of acquisition of the property, was for disposal of it at a profit or permanent investment: per Lord Wilberforce in Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196 at 1199.
4. An intention to hold property as a capital investment must be definite. The stated intention of the taxpayer was not decisive. Actual intention had to be determined objectively: per Mortimer J in All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750 at 771.
5. Mere declaration of intention of the taxpayer in his acquisition of Property 1 was of limited value. The stated intention of the taxpayer had to be tested against objective facts, circumstances and the whole of the evidence.
6. The Board was of the view that there were some factors which were in favour of the taxpayer, for instance, apart from Property 1 and Property 2, the taxpayer did not involve in any other property transactions. Besides, his family did return to Hong Kong from overseas for good in the year of assessment 1997/98.
7. However, apart from his stated intention and the ‘fung shui’ reason, the taxpayer failed to put forward any evidence to substantiate his contention that Property 1 was bought solely for family residence.
8. Upon carefully considered each and every argument advanced by the taxpayer and the whole of the evidence, the Board was unable to come to terms with the stated intention of the taxpayer for the purchase of Property 1.
9. The Board found that the contention of the taxpayer was contradicted by the evidence. The taxpayer failed to discharge the burden of proof that his intention at the time of acquisition of Property 1 was not for disposal of it at a profit. Therefore, the appeal was dismissed and the original assessment confirmed.

Appeal dismissed.

Cases referred to:

Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196

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

Chow Cheong Po for the Commissioner of Inland Revenue.

Taxpayer in person.

案件编号 D48/02

利得税 – 买卖物业 – 应否评定利得税 – 要视乎买卖物业是否属生意性质的活动 – 关键是纳税人当初购买有关物业的意图 – 不能尽信纳税人陈述他当初购买物业的意图 – 必须考虑所有客观事实及证据 – 纳税人须提供佐证 – 纳税人所提出的理据与事实及证据不符 – 举证责任在上诉人 – 《税务条例》第14(1)及68(4)条

委员会：何耀华（主席）、罗绍明及吴中忻

聆讯日期：2002年5月24日

裁决日期：2002年8月3日

纳税人于1996年5月购入物业一，并于1997年6月将之出售。评税主任认为纳税人买卖物业一是一项属生意性质的活动，因此他向纳税人作出1997/98课税年度利得税评税。

纳税人以购买物业一作为居所为理由，反对上述评税。税务局局长在考虑过纳税人的反对通知书后，于2002年3月15日发出决定书，决定维持1997/98课税年度的利得税评税。

纳税人反对税务局局长的决定，并就此提出上诉。纳税人的上诉理据为：购入物业一的意图是用作自住，因此纳税人坚持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. 有关利得税的规定见于《税务条例》第14(1)条。
2. 根据《税务条例》第68(4)条的规定，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。
3. 在衡量有关物业买卖是否属生意性质或资产增值，委员会必须考虑纳税人购入资产时的意图是转售图利抑或作为永久投资：参考Lord Wilberforce法官在Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196一案中第1199页的判词。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

4. 持有物业作资本投资的意图必须明确，纳税人所声称的意图并非决定性，而实际意图必须以客观事实来决定：参考Mortimer法官在All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750一案中第771页的判词。
5. 纳税人就购买物业一所声称的意图不能作准，委员会必须考虑所有客观事实及整体证据。
6. 在本案中，本来有些因素是对纳税人有利的。例如，除了买卖物业一及购入物业二外，纳税人并没有涉及其他物业买卖。此外，纳税人的妻子及儿子又确实是于1997/98课税年度回流香港定居。
7. 但除了纳税人声称的意图及所谓「风水」的原因外，他完全没有提供证据去支持物业一是购作自住的说法。
8. 在考虑过纳税人的证供及整个案情后，委员会不接纳纳税人有关购买物业一所声称的意图。
9. 委员会认为纳税人所提出的声称与证据不符。纳税人未能履行举证责任，以证明他购买物业一并非为了出售谋利。因此，委员会驳回上诉并维持原有的评税。

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

周章宝代表税务局局长出席聆讯。
纳税人亲自出席聆讯。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

裁决书：

背景

1. 甲先生（以下称「纳税人」）于1996年5月购入位于新界的屋苑一住宅单位（「物业一」），并于1997年6月出售物业一。评税主任认为纳税人买卖物业一是一项属生意性质的活动，因此他向纳税人作出下述1997/98课税年度利得税评税：

	元	元
楼宇出售价		13,000,000
减：楼宇购入价		<u>7,332,900</u>
毛利		5,667,100
减：有关的费用		
抵押估价	3,250	
印花税	205,215	
出售楼宇地产代理佣金	78,000	
律师费用	120,621	
装修费用	14,500	
银行利息	<u>675,574</u>	<u>1,097,160</u>
应评税利润（纯利）		<u><u>4,569,940</u></u>

2. 纳税人以购买物业一作为居所为理由，反对上述评税。税务局局长在考虑过纳税人的反对通知书后，于2002年3月15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. 纳税人反对税务局局长的决定，并就此提出上诉。纳税人的上诉理据为：购入物业一的意图是用作自住，因此纳税人坚持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，纳税人选择在宣誓后作供，并接受税务局代表的盘问。

案情事实

5. 委员会从纳税人的证供及双方呈交的文件得悉以下事实。

6. 纳税人于1972年与乙女士结婚，他们育有三位儿子，于1996年时分别为18岁、15岁及12岁。

7. 纳税人的妻子及三位儿子于1996年时都在国家丙居住，1997年年底才返回香港。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

8. 1996年5月11日，纳税人签署楼花合同购买物业一，购入价为7,332,900元。该宗买卖于1997年5月7日成交。
9. 纳税人为了支付物业一的楼价并为了获得即付售楼价款的特别折扣，于1996年6月（当时该楼宇仍在兴建中）向银行丁以楼花即供分期平衡法上的按揭的形式取得5,133,000元贷款。纳税人与银行丁协定该笔贷款连利息分300个月摊还，每月供款43,957元。
10. 除了上述银行丁的贷款外，纳税人又从财务公司戊取得另一笔1,446,580元的贷款支付物业一的楼价。
11. 1997年6月24日，纳税人签署临时买卖合约，以13,000,000元出售物业一。该宗买卖于1997年10月27日成交。
12. 1997年6月18日，纳税人签署临时买卖合约，以11,400,000元购入位于香港岛的一个单位（「物业二」）。该宗买卖于1997年8月16日成交。
13. 物业一的实用面积为1,043平方呎；物业二的实用面积为979平方呎。
14. 纳税人在上诉书内及在证供中就其买卖物业一所考虑的因素作了以下表述：
 - (a) 纳税人声称他购买物业一作自住用途。
 - (b) 在购买物业一时，纳税人觉得该物业位处新界，空气及环境都较市区好，遂决定买入，当时没有考虑到交通问题。
 - (c) 纳税人入住物业一后，发觉交通不便，而且交通费很昂贵，特别是他经常都要逗留在香港岛的办公地点工作至深夜，计程车每程花费200元，于是决定出售物业一，并买入物业二作居住用途。
15. 纳税人的税务代表在与税务局的来往书信中就纳税人买卖物业一一事提供了以下的补充解释：
 - (a) 自1991年开始至购入物业一时，纳税人在其办公地点（位于香港岛）居住。因为他经常离开香港工作，所以没有另置住所。
 - (b) 在1996年期间，他觉得物业价钱合理，为免失去机会，加上他的妻子及儿子亦将回港居住，所以决定购入物业一。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (c) 纳税人的妻子是澳门居民，1972年来港与纳税人结婚。婚后，纳税人及其妻子在澳门居住。至1991年，纳税人开始在其香港的办公地点居住，纳税人的妻子及儿子则在国家丙居住。到了1997年年底，纳税人的妻子和儿子回港与纳税人居住。
- (d) 在物业一入伙后，纳税人及其妻子在该物业内居住了约两个月的时间。但因为物业一与其办公地点的来往交通不便，所以他们在那里的居住时间不多。

16. 就纳税人声称他在物业一入伙后曾在该物业居住约两个月一事，税务局代表呈交的文件显示：

- (a) 纳税人在1997年5月10日通知发展商有关物业一需修理的项目，并留下门匙予工程人员跟进。
- (b) 中华电力有限公司（「中华电力」）所提供的用电纪录显示物业一的电力供应帐户于1997年6月19日才开户。中华电力亦确认上诉人是物业一的首位登记用电客户，而在此之前并没有任何用电纪录。即是说，在1997年五月初至6月19日期间，物业一并没有电力供应。而7月及8月的用电量约为每个月100度左右，但纳税人在物业二的用电量每个月平均为400多度。

17. 根据地产代理公司已提供的业主跟进纪录，纳税人早于1997年4月30日已放盘出售物业一，放盘价为12,200,000元。1997年5月19日，曾有买家出价11,800,000元，但不为纳税人接纳。1997年6月20日，有买家出价13,000,000元，纳税人还价13,500,000元，并交出门匙予地产代理公司已安排买家到物业一参观。最后物业一于1997年6月24日以13,000,000元出售。这些交易及议价详情均登载于地产代理公司己的纪录内。除了放盘日期外，纳税人对这些纪录没有异议。至于放盘日期方面，纳税人的税务代表在上诉书中及与税务局的书信中提出了两个不同版本的答案：

- (a) 由于物业一是于1997年6月24日成功出售，该物业应在一、两个星期前（即1997年6月初）放盘，因为当时物业市场兴旺，出售物业容易及快捷。
- (b) 纳税人于1997年4月30日向地产代理公司已放盘出售物业一只是因为他想知道当时的市值。

纳税人在作供时强调上述(b)项的说法是错误的，他不明白为何他的税务代表会提出这个上诉理由（纳税人的税务代表对此问题没有回应或解释）。由于地产代理公司已与本案全无利益关系，而有关的纪录又十分清晰，本委员会接纳放盘日期为1997年4月30日。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

18. 纳税人就物业一申索了14,500元的装修开支。根据纳税人呈递的单据，这14,500元是用于购买灯饰用品，而单上注明交货日期是1997年7月14日，即迟于纳税人售出物业一的日期（1997年6月24日）。在作供时，纳税人仍坚称这14,500元是物业一的开支，并声称除这些灯饰外，他没有购买其他家俬便迁入物业一居住。

19. 除了上述第16(b)段所述的用电纪录及第18段所述的支出单据外，纳税人没有提供任何其他在物业一进行装修、添购家具等的单据或其他证据。

有关的法例条文及法律原则

20. 《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。」

21. 《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。」

22. 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?’

23. 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

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

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.'

24. 从上述法例条文及案例中，我们得到的启示是：在本上诉中，我们要判断究竟纳税人是否成功地举证了他当日购入物业一时抱着购入自住的意图。纳税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

25. 纳税人声称他在1997年6月购入物业二以替换物业一作自住之用。在本个案中，纳税人在出售物业一后，确实是完成了购买物业二的交易，并且一直在物业二居住，但这行为对于纳税人在购买物业一时是否抱有投资自住的意图只有中性的影响，原因如下：

- (a) 纳税人并没有提供证据显示他在购入物业二时确实拥有投资自住的意图。纳税人更没有提供证据显示有关的投资自住意图是真确的、实际的及可以实现的（例如有足够财力长期持有物业）。
- (b) 纳税人自1997年迄今一直住在物业二并不一定是因为他购买物业二时已存有投资自住的意图，亦有可能是因为物业跌价，不容易脱手而被逼长期持有。
- (c) 即使纳税人在1997年购入物业二时拥有真确及可以实现的投资自住意图，这也不表示他在1996年购入物业一时拥有同样的投资自住意图。因为有可能是物业一的买卖使他赚了大笔金钱，使他在1997年产生了一个他在1996年未有的意图—购买房屋使家人安乐居住的意图。

26. 鉴于上述第25段所述的原因，我们认为本案的关键是纳税人购买物业一时的意图。纳税人声称他购买物业一的意图是购买居所自住，并强调在入伙后确实迁入该物业居住约两个月，及后却因交通太不方便而决定出售该物业，并买入物业二作居

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

住用途。在考虑过纳税人的证供及整个案情后，我们不接纳纳税人上述的声称。事实上，有关的证据显示：

- (a) 纳税人在1997年4月30日（未有入伙纸前）已放盘出售物业一；
- (b) 物业一于1997年6月19日才取得供电，6月24日已成功出售；
- (c) 物业一于1997年6月19日取得供电，但纳税人已于6月18日签署购入物业二的合约。

因此，纳税人指他在物业一居住了两个月，因交通不便才决定将之出售并另购居所，这个说法不能令人信服。至于纳税人就物业一申索装修开支以作为支持他曾在该物业居住的理据，这更是愚不可及，因为有关单据只显示了纳税人购买了灯饰，有关灯饰可用于物业一，亦可用于物业二。两者之中，尤以后者可能性为高，因为纳税人已于6月24日出售物业一，没有甚么理由会在7月14日为该已出售的物业购买灯饰。

27. 在本案中，本来有些因素是对纳税人有利的。例如，除了买卖物业一及购入物业二外，纳税人并没有涉及其他物业买卖。此外，纳税人的妻子及儿子又确实是在1997/98课税年度回流香港定居。在具备这些有利因素的情形下，倘若纳税人能进一步提供证据显示他在1996年5月11日确有买屋自住的意图（如(a)在财政方面，他的经常收入足以支付银行丁及财务公司戊的分期供款；及(b)在面积及间隔方面，他已经考虑过及与家人商讨过房间分配办法，而购入的物业一确实符合他一家五口的居住需求）的话，则纳税人实有机会上诉成功。但纳税人（在有税务代表协助下）完全没有提供这方面的证据，只是在聆讯将近结束时临时提出了所谓「风水」的原因去解释他为何出售物业一（惟没有任何证据支持这声称的原因），并反覆强调他有购买物业一作自住的意图（即入伙后他确实迁入物业一居住两个月，后因交通不便才将之出售，并另购物业二居住）及重申他那个没有说服力的说法。我们除了驳回上诉外，别无其他选择。

裁决

28. 我们认为纳税人未能履行举证责任，以证明他购买物业一并非为了出售谋利。因此，我们驳回上诉并维持原有的评税。