

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

Case No. D76/01

Profits tax – sale of property – whether profits derived from the sale of the property assessable to profits tax – intention at the time of acquisition – whether previous sales transactions indicative of trading intention – whether financial ability as sole factor to test the trading intention. [Decision in Chinese]

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Herman Fung Man Hei and Ng Ching Wo.

Date of hearing: 13 July 2001.

Date of decision: 7 September 2001.

The taxpayer purchased Property 1 in May 1996 and sold it in July 1997. At the time when the taxpayer purchased Property 1, the taxpayer already owned Property 2, which was purchased in 1991. The taxpayer had made profits from several previous sales of properties. The assessor raised profits tax on the gains from the sale of Property 1. The taxpayer objected to the assessment on the ground that the taxpayer intended to acquire Property 1 for self use and the gains from the sale of Property 1 was capital in nature and not assessable to tax.

Held:

1. The intention of the taxpayer of course cannot be ascertained by the assertion of the taxpayer. The true intention of the taxpayer must be determined from considering all the evidence, including what has been said or done by all relevant parties in the case (Simmons v IRC and All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue followed).
2. The Board was of the view that the previous property transactions of the taxpayer had no direct implication on whether or not the taxpayer's intention for the purchase of Property 1 was for self use.
3. The Board considered that the key issue was the intention of the taxpayer rather than the financial ability of the taxpayer. The sufficiency of the taxpayer's financial ability was just one of the factors to assess such an intention and it could not be assessed solely from the accounting point of view. The Board has to consider the view of the investors at that time so as to infer the intention of the taxpayer. If at that moment the view of the public was optimistic towards the property market and the public generally forecasted a rise and a never falling property market, they would consider that several tens of thousand deficits could easily be reconciled by the gains from their other

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

property investments. Such a forecast is wrong. However, the Board does not have any responsibility to criticize or punish anyone with such a wrong perception of the property market. In fact, a lot of people with such wrong perception have already suffered from the merciless acts of the market economy. If the Board accepted that the taxpayer at the moment of purchase truly believed that he had the financial ability to proceed with such an investment, the Board should not deny such an intention for the reason that it was not realistic or realisable.

4. The Board accepted the evidence of the taxpayer that he intended to sell Property 2 since 1996 and the taxpayer intended to use Property 1 as the place of home for his family.

Appeal allowed.

Cases referred to :

Simmons v IRC [1980] WLR 1196

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

Fung Ka Leung for the Commissioner of Inland Revenue.

Taxpayer in person.

案件编号 **D76/01**

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

利得税 – 出售物业 – 从出售物业赚取的利润应否课缴利得税 – 购入物业时的意图 – 购入物业前的数次买卖对购入物业的意图有否直接关系 – 财力是否测试意图的单一方法

委员会：何耀华(主席)、冯文起及吴正和

聆讯日期：2001年7月13日

裁决日期：2001年9月7日

纳税人于1996年5月购入物业一并于1997年7月出售该单位。纳税人于购入物业一时已拥有物业二，物业二于1991年购入。纳税人之前有多次从出售物业获利的记录。评税主任就出售物业一的利润作出利得税评税。纳税人反对有关评税，其上诉理据为：购入物业一的意图是用作自住，因此本上诉所涉及的利润属于资产增值性质，无需课税。

裁决：

1. 纳税人所述的意图当然不能尽信，真确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（Simmons v IRC及All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue）。
2. 纳税人于购买物业一前所进行的数次物业买卖对他购入物业一的意图(是否有换楼自住)没有直接关系。
3. 委员会认为本上诉的关键在于纳税人的意图，而非其财力。财力是否足够只是其中一个去测试这个意图的方法，而且财力是否足够并不是用一个纯会计角度来计算。委员会得考虑当时一般投资者的心态，从而推测纳税人的意图。假如当时一般人的心态都是对市道乐观的，而资产价值只会升不会跌，那么在他们心目中，几十万元的决口很容易被他们所持有的其它投资利润所填补。这种心态是错误的，但委员会没责任批评或惩治任何对物业市喽抱有这错误观念的人士。事实上，很多误信资产只会升值的人已受到市场经济的无情教训。假如委员会认为纳税人当时确信他有财政能力进行有关的投资，则委员会就不应以「不实际、不可实现」为理由而否定纳税人购入物业一的意图。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

4. 委员会相信纳税人自1996年开始尝试出售物业二与纳税人及其家人确实拟搬入物业一自住的证供。

上诉得直。

参考案例：

Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196
All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750

冯加良代表税务局局长出席聆讯。
纳税人亲自出席聆讯。

裁决书：

背景

1. 甲先生（以下称为「纳税人」）于1996年5月购入屋苑乙一住宅单位（以下称为「物业一」）并于1997年7月出售该单位。评税主任认为纳税人买卖物业一是一项属于生意性质的活动，因此，他向纳税人作出下述1997/98课税年度利得税评税：

应评税利润（即毛利减除费用）	元 <u>3,830,436</u>
按标准税率计算的税款	574,565
减：按税款豁免（1997课税年度）令所豁免的税款	<u>57,457</u>
应缴税款	<u>517,108</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2001年3月28日发出评税决定书，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，无需课税。

案情事实

4. 纳税人向委员会作供，委员会从证供及双方呈交文件中得悉以下事实。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

5. 在1989年至1996年5月签署楼花合同购入物业一时，纳税人共购入七个物业，其中五个已出售，因此在购入物业一后，纳税人共持有下述物业：

	购入			出售		
	合约 日期	转让 契日期	购入价 元	合约 日期	转让 契日期	出售价 元
屋苑丙一住宅单位 (以下称为「物业二」)		30-9-1991	1,300,000			
屋苑丁一住宅单位 (以下称为「物业三」)	7-12-1993	25-9-1995	2,539,682			
物业一	15-5-1996 *11-5-1996	15-5-1997	5,843,600	8-8-1997 *27-7-1997	12-9-1997	10,550,000

*临时合约日期

6. 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（该楼宇仍在兴建中）向银行戊以楼花即供分期衡平法按揭形式取得4,090,000元贷款。上诉人与银行戊协议该笔贷款连利息分240个月摊还，每月供款36,143.77元。

7. (a) 纳税人持有的物业二是作自住用途。
- (b) 纳税人持有的物业三是作收租用途。
- (c) 至于物业一，纳税人声称购入该物业拟作自住用途，后因不能出售物业二，所以出售物业一。

8. 纳税人并对于买卖物业一作了以下表述：

- (a) 「由于多年来不满意自住的旧楼，所以打算换新楼。当我买入物业一入伙时，本人已经办好入伙手续，连住客证都办好了，准备随时入住。但是必须把旧居出售。」
- (b) 「在新楼入伙前（约半年）已经通知地产公司要卖旧居（即现时的住址）直到新楼入伙多时都未能出售。」
- (c) 「由于没有能力再供楼，所以要接受把新楼（物业一）卖出。」

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (d) 「我和家人都非常喜欢新楼（物业一），我们常到新楼会所及附近游玩，并拍下生活照片。」（纳税人提供了他的儿子及外父在新楼及附近所拍的照片）
9. (a) 在回复评税主任的查询时，纳税人声称物业二放盘价如下：
- 「我在地产代理取得资料，楼上[单位]已售出3,650,000，所以说叫价3,600,000。曾经有客人看过楼，到最后都未能成交。在收新楼入伙纸后，我将叫价减到3,000,000，但最后都没有人真正想买。到新楼入伙多时，所有现金用完所以决定出售新楼。」
- (b) 纳税人在接受盘问时，对于物业二的放盘价并没有一个明确的答复。他曾提及的数字高至4,500,000元，低至3,500,000元。
10. (a) 评税主任从下列地产公司得悉纳税人曾于下列日期委托他们出售物业二：
- | | 最早的委托日期 |
|-------|------------|
| 地产公司一 | 1998年7月21日 |
| 地产公司二 | 1998年7月24日 |
| 地产公司三 | 1998年8月19日 |
- (b) 纳税人提交了证据，显示他于1996年12月委托了一间地产公司四出售物业二（对于该地产公司2000年11月1日信函所提的放盘价2,800,000元，纳税人指出这数字是不正确的。错误的原因可能是放盘价随楼市下跌而调低，而该地产公司在发出有关信函时错把2000年的放盘价，列为1996年12月的放盘价）。

法律原则

11. 本委员会以此类上诉案经常引用的两个裁决为指引，一为 Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196；另一个则为 All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750。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，问题是纳税人在购入资产时该意图是否已经存在。纳税人购入的意图是转售图利抑或作为永久投资？很多时候，我们需要再作提问，纳税人可能出售该项永久投资以作出另一项更理想的投资，是以纳税人在售出首项投资后不论是获利或是亏损，当中不一定涉及生意性质的买卖。意图是会改变的。本属投资性质的物业可以变成营运存货，我认为反之亦然。」

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

12. 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。」

13. 从上述案例中我们得到的启示是：在此上诉我们要判断究竟纳税人在购入物业一时抱口甚么意图？而纳税人自己今天陈述他当日的意图当然不能尽信，真确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

14. 税务局代表冯先生在盘问纳税人过程及其最后陈词中所提的论据主要集中于纳税人没有财力去负担物业一按揭贷款每月的分期付款。既然纳税人没有足够财力实行他的换楼计划，冯先生便进一步质疑纳税人声称购入物业一是用作换楼自住这个意图。

15. 冯先生除了因为纳税人的财力不足对其购楼自住的意图提出质疑外，亦对纳税人以下行为提出质疑：

- (a) 纳税人在收楼约两个半月后便成功把物业一出售，这与纳税人声称以物业一作为长期居所不符。
- (b) 三间颇具规模的地产代理公司均表示纳税人在1998年中才委托他们出售物业二。这与纳税人声称曾积极尝试出售物业二以换取物业一不符。
- (c) 纳税人于购买物业一前，曾进行数次物业买卖图利。

16. 对于冯先生所提的多项质疑，纳税人提供了以下辩解：

- (a) 纳税人早前经营的烧腊及食物生意虽不成功，但在结束及退出时取得足够资金，使纳税人可以支付物业一的首期订金。把物业二按揭给银行已是为了其它生意投资用途，并不是用作支付物业一的楼价款。考虑其是否有财力购买物业一时，不应把银行已贷款计算在内（因另有资产如股票承担）。至于物业一，未偿还的按揭约为4,000,000元，因此，如能把物业二出售以取得3,500,000元至3,600,000元，那么物业一

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

未偿还的借款便只剩下数十万元,他和他的妻子及外父三人可以负担这笔借款。

- (b) 在收楼约两个半月后便出售物业一,一方面是因为不能成功出售物业二,而另一方面物业一买家的地产经纪又非常积极,出价吸引。
- (c) 他在1996年年底及1997年年初确实有积极尝试出售物业二。除了在他自己工作的地产公司五挂牌外,他亦于1996年12月委托了附近一家地产公司——地产公司四。后期再委托其它几家地产公司。
- (d) 他自1989/90年起的投资策略都是同一时间持有两间物业,一间作自住,另一间作收租用。当他有相当积蓄时,便换取较大或较新的单位。他并不认为有关行为是炒卖图利。

17. 在考虑过纳税人的证供及整个案情后,

- (a) 我们相信纳税人确曾于1996年年底或1997年年初尝试出售物业二。虽然在聆讯时,纳税人对于放盘价的金额没有给予一个明确的答复,但我们相信纳税人此举不是回避问题,而是确实反映了纳税人当时的心态,既然「楼上」成交达3,650,000元,那么他心目中的目标价当在3,600,000元上下。如果多人「睇楼」,他可能实时将价提升至4,000,000元;但如少人问津,他又可能将售价降至3,500,000元或3,200,000元。税务局提供的证据显示物业二在1996年5月11日只值3,200,000元,但事实上物业市场在1996年5月至1997年5月这段时间仍然在上升中,我们不认为有足够证据显示纳税人的放盘价过高。而且即使放盘价过高,亦不能因此而否定纳税人出售物业二的意图。
- (b) 我们相信纳税人及其家人确实有搬入物业一自住的意图。除了纳税人呈供有关他的儿子及外父在新屋的照片外,纳税人在证供中提及他一家人对改善居住环境的期望,以及他的妻子对于未能迁入物业一居住而对他的抱怨等情况。有关的证供都是直率可信的。
- (c) 我们认为纳税人于购买物业一前所进行的数次物业买卖对于他今次购入物业一是否有换楼自住的意图没有直接关系。
- (d) 有关纳税人的财力方面,我们认为本上诉的关键在于纳税人的意图。财力是否足够只是其中一个去测试这个意图的方法,而且财力是否足够并不是用一个纯会计角度一分一毫来计算。我们应考虑到当时一般投资者的心态(从而推测纳税人当时的心态)。假如当时一般人的心态都是对市道乐观的,资产价值只会升不会跌,那么在他们心目中,几十万元缺口很容易会被他们持有的其它投资升值所填补。这种心态无疑是错误的,但我们的职权不包括对犯这些错误的人加以惩治或责

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

备，而事实上，很多误信资产只会升值的人已受到市场经济无情的教训。假如我们认为纳税人当时确信他有财政能力进行有关的投资，我们就不应以有关项目「不实际、不可实现」为理由而否定纳税人购入物业一以作投资自住的意图。

本委员会对纳税人意图的判断

18. 裁决最终系于本委员会是否接受纳税人购入物业一时抱有换楼自住的意图。在考虑过所有情况后，本委员会认为纳税人的证供可靠，并接受纳税人购入物业一拟作自住用途的声称。

结论

19. 基于上述原因，本委员会认为纳税人已承担举证责任以证明评税不正确。本委员会裁定上诉得直，撤销有关评税额。