

Case No. D9/10

Profits tax – calculation of profits – limited company selling a landed property – whether the cost should be based on the price paid by current shareholders to acquire shares in the limited company. [Decision in Chinese]

Panel: Kenneth Kwok Hing Wai SC (chairman), Lee Fen Brenda and Wong Fung Yi.

Date of hearing: 29 April 2010.

Date of decision: 14 May 2010.

The appellant was a limited company which acquired a landed property on 19 March 2003. The appellant signed an agreement to sell the property on 24 February 2004. The Inland Revenue Department assessed profits tax on the appellant for the sale in the 2004/05 assessment year, based on the difference between the sale price and the purchase price. The appellant claimed that when calculating the profit for selling the property, the cost should be the price paid by the current shareholders to the previous shareholders for acquiring its shares. Also, the appellant claimed that the property should not be subject to tax because it was a capital investment.

Held:

1. The appellant provided no evidence to show that the property was a capital investment, so this argument was bound to fail. Also, when the appellant purchased the property, the cost was the purchase price. The price paid by the shareholders for the shares of the appellant was irrelevant. The cost could not be adjusted subsequently as well.
2. The appellant disregarded the reasons and authorities relied on by the Deputy Commissioner when confirming the assessment. This appeal was frivolous and vexatious, and wasted the resources of the Board. Therefore the appellant needed to pay \$5,000 as the costs before the Board.

Appeal dismissed and costs order in the amount of \$5,000 imposed.

Chow Mo Lam, Certified Public Accountant (Practising), for the taxpayer.

Chan Wai Yee, Chan Tsui Fung and To Yee Man for the Commissioner of Inland Revenue.

案件编号 D9/10

利得税 – 计算所得利润 – 有限公司出售地产物业 – 成本是否根据现股东购买有限公司股份的价格计算

委员会：郭庆伟资深大律师（主席）、李帆及王凤仪

聆讯日期：2010年4月29日

裁决日期：2010年5月14日

上诉人为一间有限公司，并于2003年3月19日购入一地产物业，上诉人于2004年2月24日签署合约转售物业。税务局就此一买卖向上诉人作出2004/05课税年度利得税评税，并以买卖之间的差价作为基础。上诉人声称在计算出售物业所得的利润时，应以现股东向前股东购入上诉人股份的价格作为物业的成本。另外，上诉人声称物业为资本性投资，故应免税。

裁决：

1. 上诉人未有提供任何证据支持该物业为资本性投资，所以这个论点必然败诉。另外，上诉人在购买物业时，成本价为购买价。这与股东后来买卖上诉人的股票的代价无关。成本价亦不能随后调整。
2. 上诉人漠视税务局副局长维持评税的理由及典据。这上诉是琐屑无聊或无理取闹，并浪费委员会资源，所以上诉人需缴付5,000元作为委员会的讼费。

上诉驳回及判处港币5,000元的讼费命令。

纳税人由周武林执业会计师代表出席聆讯。

陈慧仪、陈翠凤及陶绮雯代表税务局局长出席聆讯。

决定书：

事关重要的事实

1. 税务上诉委员会(「委员会」)作出以下事实的裁断。
2. 上诉人于2003年2月26日在香港注册成立为有限公司。
3. 上诉人于2003年3月19日与一地产发展商签订临时买卖协议,以16,245,000元购入当时尚在兴建中的地产物业。上诉人于2004年2月24日签署转售合约,以24,800,000元出售该地产物业,交易于2004年11月11日完成。
4. 税务局向上诉人作出2004/05课税年度利得税评税。
5. 上诉人声称在计算出售地产物业所得的利润时,应以现股东购入其股份的价格作为地产物业的成本。
6. 税务局副局长维持2004/05课税年度利得税评税。

副局长的决定理由

7. 副局长在确定地产物业成本价时所持的决定理由为:
 - 「(6) 有关计算出售〔地产物业〕所得的利润的方法,〔上诉人〕提出以现股东购入〔上诉人〕股份的价格作为物业的成本。本人不同意〔上诉人〕的观点。有限公司及股东为独立法人,有限公司就其物业的交易,与股东就其股份的交易,涉及不同的交易者,各产生不同的法律权利及责任,因此评税的基准亦有所不同〔可参考 Beutiland Co Ltd v CIR, 3 HKTC 520¹及 Hong Wah Investment Co Ltd v CIR, HCIA 1/1986, 5 November 1986²〕。
 - (7) 虽然〔上诉人〕声称现股东购买其股份的目的是购买〔地产物业〕,但2004年协议清楚显示,〔另一人〕是向〔前股东〕购买她们的股份及债权,而〔地产物业〕的业权仍由〔上诉人〕持有。本局须根据〔上诉人〕当时没有出售〔地产物业〕的事实去处理〔上诉人〕的税务事宜,在这方面,〔上诉人〕提出将2004年协议视为物业买卖合约的论点是不成立的。在 Harley Development Inc. & Trillium Investment Ltd v CIR 4 HKTC 91³一案中,法官指出即使纳税人可藉着不同方式的交易达致相同的结果,纳税人仍受到其交易的形式约束。有关判词的原文如下:

¹ 参阅第526页。

² 参阅第4页。

³ 参阅第110页。

‘Here it may be that the appellants could have achieved the same result by going about the transactions in a different way but they have not done so. The appellants are bound by the form of their transactions.’

- (8) 由于〔上诉人〕是以 16,245,000 元的价格自发展商购入〔地产物业〕，因此在计算其出售物业的利润时，应以该价格作为成本。本人同意评税主任...就〔上诉人〕的应评税利润的计算。
- (9) 基于上述理由，〔上诉人〕的反对无效。2004/05 课税年度利得税评税现予维持。」

上诉理由

8. 上诉人的上诉理由陈述书的内容如下：

「该评税过高，因为我们认为我们购买物业的成本应以我们购买该公司的价值计算，这是一宗实质重于形式(Substance Over Form)的交易，我们没有理由要负担上一手所赚的利润的税款，况且我们认为该利润是一项由一个资本性投资所得，可以免税。」

聆讯过程

9. 上诉人所有董事、股东及员工全部缺席聆讯。上诉人派遣周武林执业会计师代表出席。

10. 周武林执业会计师并无传召任何证人，没有引述任何有关典据，亦没有作出任何可理解的陈词。

11. 周武林执业会计师说：

「我哋唔同意。睇吓你哋点讲。」

12. 委员会邀请周武林执业会计师就《税务条例》第 112 章第 68(9)条作出陈词。然后委员会告知双方税务局没有必要响应。

琐屑无聊或无理取闹的上诉

13. 在缺乏任何证据支持下，资本性投资的论点必然败诉。周武林执业会计师亦「不再作进一步的申辩。」

14. 显而易见，在评定上诉人的利得税时，成本价是上诉人购买地产物业的成本价。与股东后来买卖股票的代价无关，亦不能随后调整。

15. 上诉人漠视副局长所列出的理由及典据。周武林执业会计师完全没有提出任何有关典据或理据支持明显不能成立的上诉理由。

16. 委员会认为上诉人提出这琐屑无聊或无理取闹的上诉绝对是滥用税务上诉程序。

个案的处置

17. 委员会驳回上诉，并确认上诉所针对的评税额。

18. 委员会认为本案浪费委员会资源，对其他纳税人不公平。委员会命令上诉人缴付 **5,000 元** 作为委员会的讼费，该笔款项须加在所确认的税款内一并追讨。