

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

**Case No. D94/02**

**Profits tax** – whether the gains arising from the disposal of property were liable for profits tax – whether expenses should be allowed – sections 14(1) and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance. [Decision in Chinese]

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Kenneth Leung Kai Cheong and Liu Ling Hong.

Date of hearing: 9 August 2002.

Date of decision: 29 November 2002.

The appellants, Madam A and Mr B, purchased Property 1 in August 1996 and sold it in June 1997 with a gain. The assessor was of the view that the gains made by the appellants from the sale of Property 1 were trading profits chargeable to profits tax.

Having considered the documents supplied by the appellants for the purpose of this appeal, the Revenue took the view that the appellants did not tender credible evidence in support of the renovation expenses claimed and applied to the Board to have the assessable profits adjusted accordingly.

The grounds of appeal of the appellants were as follows:

- (a) Property 1 was originally intended for their use as a holiday dwelling and was sold later as such usage was abandoned.
- (b) The appellants applied the sale proceeds from Property 1 to the purchase of Property 2 of Mr B for the purpose of investment and rental income.
- (c) The appellants were property investors and not property traders.

At the material times, Mr B was studying in Australia. Between 1 April 1996 and 31 March 1998 Mr B was in Hong Kong for 73 days.

The sale and purchase as well as mortgage of Property 1 and the purchase and renting of Property 2 were executed by Madam A acting as the attorney of Mr B.

At the appeal hearing, Madam A gave sworn evidence and was cross-examined by the Revenue.

## INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

### **Held:**

1. The Board had to decide if the appellants had successfully discharged the burden of proving their intention in the purchase of Property 1 was for their own use as residence or holiday dwelling. The Board held that the credibility of Madam A's testimony regarding the intention at the time of acquisition of Property 1 was very low.
2. According to the dates of the provisional agreements for sale and purchase for the two properties, the purchase money for Property 2 could not have come from the sale proceeds of Property 1.
3. Whether a taxpayer has to be charged with profits tax on gains from the disposition of a property depends on whether the taxpayer, at the time of the purchase of such a property, had the intention of making a profit from its sale. Whether the taxpayer has previously or subsequently been accepted as a long term investor in relation to the disposition of other properties is irrelevant to the particular transaction in question.
4. Documents produced by the appellants in respect of the renovation expenses claimed had many inconsistencies. The appellants failed to provide any bank statements or records to prove that the said expenses had been made. The Board disallowed the deduction claimed. Further, since Madam A had been the attorney of Mr B, the expense on air fare for Mr B to return to Hong Kong was personal in nature and was therefore disallowed.

### **Appeal dismissed.**

Cases referred to:

*Simmons v IRC* [1980] 1 WLR 1196

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

Leung Wing Chi for the Commissioner of Inland Revenue.

Lau Kam Cheuk of Messrs S Y Leung & Co, Certified Public Accountants, for the taxpayers.

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

案件编号 D94/02

利得税 – 买卖物业的盈余应否课税 – 有关费用的扣减 – 《税务条例》第14(1)及68(4)条

委员会：何耀华（主席）、梁继昌及廖凌康

聆讯日期：2002年8月9日

裁决日期：2002年11月29日

上诉人甲女士与乙先生于1996年8月购入物业一，并于1997年6月将之出售而获得盈余。评税主任认为上诉人买卖物业一属生意性质的投机活动，有关利润应课缴利得税。

处理此上诉的税务局代表在审阅过有关文件后，认为上诉人没有就扣减物业一装修费一事提供可信的证据，因此要求委员会修订有关的应评税利润。

上诉人的上诉理由如下：

- (a) 上诉人购买物业一本作渡假屋之用，后来放弃此用途，故将之出售。
- (b) 上诉人把出售物业一所得之金钱转投于其中一位上诉人（乙先生）的物业二作投资及收租用途。
- (c) 两位上诉人都是物业投资者，不是物业买卖者。

在相关时候，乙先生正在澳洲接受教育。在1996年4月1日至1998年3月31日期间，乙先生曾在香港逗留了73天。

物业一的买卖、抵押及物业二的购买及租赁事宜都是由甲女士以乙先生的授权人身份进行。

在上诉聆讯时，甲女士选择在宣誓后作供，并接受税务局代表的盘问。

裁决：

## INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

1. 委员会要判断究竟上诉人是否成功地举证了他们当日购入物业一时抱着购入自住或购入作为自用渡假屋的意图。委员会认为甲女士对于当日购入物业一的意图所作的声称的可信性甚低。
2. 根据物业一及物业二的临时买卖合约的日期，购买物业二的资金不可能是源于出售物业一所得的收益。
3. 一名纳税人是否需要就某项物业买卖中所得的盈余纳税，关键在于该纳税人在购入该项物业时有没有将之转售图利的意图。该名纳税人在该宗交易前后的其他物业买卖中是否曾被接纳为长线投资者一事与该宗交易无关。
4. 上诉人就有关装修费支出所提交的文件疑点甚多。上诉人未能提交银行记录证实有关装修费的支出。委员会认为上诉人不得在计算买卖物业一的应评税利润时扣减该等支出。此外，由于甲女士已持有乙先生的授权书，故乙先生的回港机票纯属私人开支，与买卖物业一无关。因此，委员会认为上诉人不得扣减乙先生的回港机票费用。

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

梁咏慈代表税务局局长出席聆讯。

梁少燕会计师行的刘锦焯代表纳税人出席聆讯。

## INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

裁决书：

背景

1. 甲女士及乙先生（以下合称「上诉人」）于1996年8月购入位于新界的物业一，并于1997年6月出售该物业。评税主任认为上诉人买卖物业一属生意性质的投机活动，并向上诉人作出下列估计利得税评税：

	元
应评税利润	<u>700,000</u>
应缴税款	<u>105,000</u>

2. 上诉人反对以上评税，并称物业一是购作乙先生居住之用，所赚得的款项不应徵收利得税。

3. 在考虑过上诉人的反对通知书后，税务局局长于2002年4月25日发出决定书，拒绝接受上诉人购楼自住的理由，但按上诉人提供的资料，把原先估计的700,000元应评税利润减少为347,484元。

4. 上诉人反对税务局局长的决定并提出上诉。上诉人的上诉理由如下：

- (a) 上诉人购买物业一作为渡假屋，后来放弃此用途，故将之出售。
- (b) 上诉人把出售物业一所得之金钱转投于其中一位上诉人（乙先生）的物业二作投资及收租用途。
- (c) 两位上诉人都是物业投资者，不是物业买卖者。

5. 处理此上诉的税务局代表在审阅过有关文件后，认为上诉人没有就扣减物业一装修费253,900元一事提供可信的证据，因此要求本委员会驳回上诉，并修订有关的应评税利润至601,384元。

6. 在上诉聆讯时，其中一位上诉人（甲女士）选择在宣誓后作供，并接受税务局代表的盘问。

案情事实

7. 委员会从甲女士的证供及双方呈交的文件得悉以下事实。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

8. 甲女士有两名儿子。甲女士的住址是位于九龙的物业三。在1996/97课税年度期间，甲女士的两名儿子同在澳洲接受教育。其幼子已回港，现正在香港一大学攻读法律；其长子（即上诉人之一的乙先生）仍在澳洲，攻读博士学位。

9. 甲女士是一位中医，经营药行丙。

10. 甲女士所经营的药行丙于1996年10月11日获银行丁给予下列信贷：

(a) 透支额592,000元；及

(b) 贷款额900,000元。

11. 甲女士在报税表内声称她所经营的药行丙于1996/97课税年度的应评税利润为28,372元。

12. 在有关的课税年度期间，甲女士与乙先生曾拥有下列物业：

物业地点	拥有人	购买		出售	
		临时合约日期#	正式合约日期*	临时合约日期#	正式合约日期*
		转让合约日期	买价	转让合约日期	卖价
物业三	甲女士	1979	182,057元	尚未出售 (甲女士自住物业)	
物业四	甲女士	24-7-1989* 25-9-1989	2,600,000元	18-11-1996* 27-3-1997	13,080,000元
物业五	甲女士与 戊先生	10-11-1994	1,370,000元	尚未出售	
物业一	甲女士与 乙先生	30-8-1996# 2-9-1996* 17-10-1996	4,418,000元	13-6-1997# 10-7-1997* 20-10-1997	5,650,000元
物业二	乙先生	14-12-1996# 15-1-1997* 8-4-1997	1,050,000元	尚未出售	

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

13. (a) 物业三面积约603平方呎，有两间睡房。  
 (b) 物业一楼高两层，楼面面积约1,100平方呎，有主人套房和两间客房。  
 (c) 物业二楼高两层，有一厅三房。
14. 甲女士于1994年5月19日签订合约，由1994年5月15日至1996年5月14日每月以40,000元出租物业四。甲女士在聆讯作供时声称租客以‘Licence’形式续租至1996年6月底。
15. 上诉人于1996年10月17日以物业一作抵押向银行丁借得一笔3,080,000元的贷款。该笔贷款分240个月偿还，每期还款27,711.56元。
16. 物业二由1997年8月15日起以每月6,500元出租，租约为期三年。
17. 乙先生由1993年至1997年期间于澳洲一大学分别修读三年制的学士课程及两项分别为一年制的研究文凭及硕士课程，而有关硕士课程的修读期为1997年3月至同年的12月底。
18. 乙先生于1996年4月1日至1998年3月31日期间曾在以下时段逗留香港：

抵港日期	离港日期	留港日数
5-12-1996	8-12-1996	14
8-12-1996	18-12-1996	
4-10-1997	14-1-1997	11
17-1-1997	7-2-1997	22
8-2-1997	23-2-1997	22
23-2-1997	1-3-1997	
15-5-1997	18-5-1997	4

19. 由于乙先生大部份时间不在香港，故物业一的买卖、抵押及物业二的购买及租赁事宜都是由甲女士以乙先生的授权人身份进行。
20. 为证明物业一属自住之用，甲女士提供有关该物业分别于1997年2月、4月、5月、6月、8月及10月发出的电费单副本。该等电费单显示用电纪录如下：

发单月份	用电度数	电费 元
1997年2月	1	16.5 (最低收费)
1997年4月	0	17.0 (最低收费)

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

1997年5月	0	17.0 (最低收费)
1997年6月	0	17.0 (最低收费)
1997年8月	0	17.0 (最低收费)
1997年10月	69	58.0

21. 甲女士计算出售物业一所得盈余如下：

	元	元
售价		5,650,000
减：买入价	4,418,000	
买楼律师费	21,993	
印花税	121,595	
买楼代理佣金	12,000	
银行利息	365,932	
贷款手续费	4,500	
装修费	253,900	
卖楼律师费	20,534	
卖楼代理佣金	53,000	
差饷	3,756	
大厦管理费	19,603	
电费	177	
石油气	26	
乙先生回港机票	14,518	
簿记费	<u>7,500</u>	
盈余		<u>5,317,034</u> <u>332,966</u>

有关的法例条文及法律原则

22. (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徵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。」

## INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

23. 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?’*

24. 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 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.’*

25. 从上述法例条文及案例中我们得到的启示是：在本上诉中，我们要判断究竟上诉人是否成功地举证了他们当日购入物业一时抱着购入（给乙先生）自住或购入作为自用渡假屋的意图。上诉人自己今天陈述他们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他们的证据（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

## INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

26. 在提出本上诉之前，甲女士在回覆税务局的多封信件中声称购买物业一原是定作儿子乙先生居住之用，其后因乙先生决定继续深造，遂将该物业改作别墅、渡假屋之用。后来决定不需要渡假屋，故将物业出售。然而，上诉人在上诉书中却改称该物业是买来作为渡假屋。在聆讯时，甲女士又声称购买物业一是作儿子乙先生居住之用，她本人当时的计划是仍旧住在市区，周末及假日才回去探望儿子及渡假。委员会认为甲女士对于当日购入物业一的意图所作的有关声称的可信程度甚低。

- (a) 根据甲女士在聆讯时提供的资料，乙先生是修读金融财经学科，工作兴趣也是在这方面。甲女士何以会替一个很可能在市区金融财经行业工作的儿子找一个在新界的住所呢？
- (b) 甲女士经营的药行丙于1996/97课税年度的利润只有28,372元。甲女士及家人居住在一间600平方呎位于九龙的物业，但同一时间甲女士又有经济能力送两位儿子留学澳洲。这显示甲女士是一位「节俭成家」的表表者，又何以会反常地在两位儿子仍未在社会立足前花费400万元购买渡假屋呢？

27. 在提出本上诉之前，甲女士在回覆税务局的信件中声称：「〔乙先生〕回港时有空亦入住〔物业一〕作为渡假屋之用。至于家具、电风扇我亦放置齐备，以便我等随时作为渡假屋使用。」但上诉人所提交的电费单却显示除了1997年9月至10月期间有耗用69度电的纪录之外，其他时间该物业的用电量近乎零；而在1997年9月至10月期间，乙先生根本不在香港。因此，委员会认为乙先生没有真正在该物业居住过。上诉人于1997年6月13日已签订临时合约出售该物业，1997年9月至10月的耗电量极其量只显示上诉人曾在决定出售物业后短暂使用该物业。

28. 甲女士在聆讯时又声称出售物业一的其他原因是搬运家俬到该物业的货车在1996年年底发生一次翻车事故及发展商在附近兴建新房屋，因此将物业出售。对于上述的翻车事件，甲女士没有提供交通部或保险公司纪录或其他客观证据，故委员会不予接纳。至于发展商在附近兴建新房屋一事，确实会导致一位爱好清幽宁静的业主出售物业，但同时亦会使一位购入物业待升值的业主趁该区买卖转旺的时机将之高价出售。

29. 上诉人在上诉书中声称把出售物业一所得之金钱转投于乙先生所购买的物业二，这个声称显然与事实不符。因为物业一于1997年6月签订临时买卖合同出售并于1997年10月成交，但购买物业二的临时买卖合同早于1996年12月签订并于1997年4月成交。因此，购买物业二的金钱不可能是源于出售物业一的。

30. 上诉人在上诉书中又声称两位上诉人都是物业投资者，不是物业买卖者。在作出有关声称时，甲女士可能不理解以下税务法律的原则——即每一位纳税人在某项物业买卖中所得的盈余是否需要纳税，关键在于该纳税人在购入该项物业

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

时有没有转售图利的意图。在该宗交易的前后，该名纳税人在其他物业买卖中是否曾被接纳为长线投资者而获豁免纳税一事与该宗交易无关。

31. 在计算买卖物业一的盈余时，上诉人扣减了装修费253,900元。就装修费253,900元的开支，上诉人提供了以下详情：

	元
装修公司一 – 全屋油乳胶漆	68,000
– 楼梯	<u>37,900</u>
	105,900
装修公司二 – 钢闸、围栏、沙窗、楼梯	128,000
装修公司三 – 楼梯、油漆	<u>20,000</u>
	<u>253,900</u>

32. 就装修公司一的装修费，上诉人提交了下列文件：

- (a) 三张号码为96501、96502及96503分别在1997年3月18日、1997年4月3日及1997年4月16日发出共68,000元的现金收据。
- (b) 1997年4月15日的发票，承做下列68,000元的油漆工程：
  - (i) 厅、房的墙身及天花全新油乳胶漆
  - (ii) 厅、房的柚木翻新油沥架
  - (iii) 洗手间及厨房的天花新造油漆

33. 就装修公司二的128,000元装修费，上诉人提交了下列文件：

- (a) 1997年4月13日的发票，承做下列工程：
  - (i) 不锈钢摺闸两幅
  - (ii) 铭质趟门防蚊沙窗七套
  - (iii) 橡木螺旋型楼梯连橡木扶手
  - (iv) 不锈钢围栏
- (b) 1997年4月20日发出的收据。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

34. 就装修公司三的装修费，上诉人提交了1997年5月4日的报价单，承做下列工程：

- (a) 全屋翻油乳胶漆，不连天花
- (b) 全屋木门及地脚线翻油沥架
- (c) 全屋地板车磨、翻油水晶油
- (d) 柚木楼梯连扶手
- (e) 楼梯角杂物柜
- (f) 厨房及厕所装天花灯饰
- (g) 全屋装窗帘

该报价单显示，总工程费为60,000元，订金为20,000元，完成楼梯后付20,000元。7月1日前完工验收后付余额。

35. 就上诉人扣减装修费一事，税务局代表质疑为何在1997年3月18日至1997年7月1日期间（即上诉人提供装修费单据内所述的装修期）物业一并无任何用电纪录，甲女士未能对此作出令人信服的解释。

36. 就税务局代表质疑为何装修公司一、二及三同被聘请作楼梯工程，而装修公司一及三同被聘请作油漆工程一事，甲女士解释因为装修公司三在收取了20,000元订金后只送来若干油漆及装修材料，却没有进行任何工程，因此需要另聘装修公司。但当委员会指出有关说法与事实不符时（因为装修公司三的报价单及收取订金的收条日期是1997年5月4日，但装修公司一的发票是1997年4月16日，而装修公司二的发票是1997年4月13日），甲女士未能对此提供合理的解释。

37. 委员会又对装修公司一的发票及收据提出以下疑问：

- (a) 装修公司一出了两张发票
  - (i) 发票号码 #AC1280 日期： 1997年4月15日
  - (ii) 发票号码 #AC1281 日期： 1997年5月30日
- (b) 装修公司一出了四张收据
  - (i) 收据号码96501 日期： 1997年3月18日

## INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- |                 |                |
|-----------------|----------------|
| (ii) 收据号码96502  | 日期： 1997年4月3日  |
| (iii) 收据号码96503 | 日期： 1997年4月16日 |
| (iv) 收据号码96558  | 日期： 1997年5月30日 |

为何上述发票(a)(i)及(a)(ii)的号码是相连的？为何上述收据(b)(i)、(b)(ii)及(b)(iii)的号码是相连的？在有关时间内，难道甲女士是装修公司一的唯一顾客吗？甲女士对委员会上述疑问，未能提供合理的解释。

38. 由于上诉人就有关装修费支出所提交的文件疑点甚多，而上诉人又没有提交银行记录证实有关装修费的支出，因此委员会认为上诉人不得在计算买卖物业一的应评税利润时扣减253,900元的装修费。委员会又同意由于甲女士已持有乙先生的授权书，故乙先生的回港机票纯属私人开支，与买卖物业一无关。因此，委员会接纳税务局的要求，把上诉人的应评税利润修订如下：

	元
上诉人申报出售物业一的盈余	332,966
加：乙先生回港机票	14,518
装修费	<u>253,900</u>
应评税利润	<u>601,384</u>

### 案情总结

39. 委员会认为此宗上诉的关键是上诉人购买物业一时的意图。上诉人声称购入物业一的意图是给乙先生自住，其后又声称购入物业的意图是作为渡假屋。在考虑过甲女士的证供及整个案情后，委员会不接纳上诉人上述的声称。至于计算买卖物业一的盈余这个问题，鉴于上述第38段所述的原因，委员会认为上诉人不得扣减乙先生的回港机票费用14,518元及装修费用253,900元。

### 裁决

40. 委员会认为上诉人未能履行举证责任，证明他们购买物业一并非为了出售谋利。因此，委员会驳回上诉，并修订有关应评税利润至601,384元。