

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

Case No. D97/02

Profits tax – sections 14(1) and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance – intention at the time of acquisition – onus of proof on the appellant to show that the intention to invest on capital asset was realistic and realizable. [Decision in Chinese]

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Peter Sit Kien Ping and Herbert Tsoi Hak Kong.

Dates of hearing: 6 and 7 September 2002.

Date of decision: 11 December 2002.

The appellant purchased a property in 1996. The said property was later sold in 1997. The assessor considered that such sale was in the nature of trade and so profits tax assessment was raised on the appellant.

The appellant insisted that she purchased the said property as residence for self use. The said property was sold because the appellant was demanded early repayment of the loan from her friend who financially supported her to buy the said property. The profit derived from such sale was not in the nature of trade and was only an increase in the value of the capital asset which should not be chargeable to profits tax.

Held:

1. On this appeal, the Board has to determine whether or not the appellant has successfully proved that her intention to buy the said property was to use it as her own residence. The appellant's stated intention of course was not decisive. Genuinely held, realistic and realizable intention of the appellant can only be determined after considering all the evidence including things said and done (Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196 and All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750 followed).
2. The Board accepted that under the legal principle stated in All Best Wishes Ltd, if a taxpayer declared that at the time when he purchased the property, his intention was an investment in the capital asset, the taxpayer should produce evidence to prove that such intention was realistic and realizable.

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

3. After considering all the witnesses' evidence and the circumstances of the case, the Board accepted that the intention of the appellant in purchasing the said property was for her own residence. Therefore the profit in question was not derived from the transactions in the nature of trade. Instead it was an increase in the value of the capital asset and such profit should thereby not be chargeable to profits tax.

Appeal allowed.

Cases referred to:

Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196

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

Tse Yuk Yip for the Commissioner of Inland Revenue.

Taxpayer in person.

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

案件编号 D97/02

利得税 – 《税务条例》第14(1)及68(4)条 – 购入物业的意图 – 上诉人应提出证据证明资产投资的意图是实际和可以实现的

委员会：何耀华（主席）、薛建平及蔡克刚

聆讯日期：2002年9月6日及7日

裁决日期：2002年12月11日

上诉人在1996年购入一住宅单位，并于1997年出售该物业，评税主任认为该宗买卖是一项属于生意性质的活动，遂向上诉人作出利得税评税。

上诉人坚持购买该物业的意图是用作自住，而由于财政上支持她买楼的朋友向她提出提前还款的要求，所以她才出售该物业。因此，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。

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她当日购入该单位时抱着购入自住的意图。上诉人自己今天陈述她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及 All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750)。
2. 委员会同意，按 All Best Wishes Ltd 这案例给予的启示，假如纳税人声称其购入物业时拥有资产投资的意图，该纳税人应提出证据，证明有关意图是实际的和可以实现的。
3. 在考虑过所有证人的证供及整个案情后，委员会接纳上诉人购买该单位的意图是用作自住，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。

上诉得直。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

参考案例：

Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196

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

谢玉叶代表税务局局长出席聆讯。

纳税人亲自出席聆讯。

判决书：

背景

1. 甲小姐（以下称「上诉人」）于1996年5月购入屋苑乙一住宅单位（「屋苑乙大单位」），并于1997年9月出售该单位。评税主任认为上诉人买卖屋苑乙大单位是一项属于生意性质的活动，遂向上诉人作出下述1997/98课税年度利得税评税：

	元	元
楼宇出售价		12,930,000*
减：楼宇购入价		<u>6,296,100</u>
毛利		<u>6,633,900</u>
减：有关的费用		
购入物业律师费用	4,170	
印花税	173,143	
出售楼宇地产代理佣金	35,200	
出售物业律师费用	16,450	
银行利息	<u>610,000</u>	838,963
应评税利润（纯利）		<u>5,794,937</u>

* 减除上诉人声称给予买家的50,000元折扣

2. 上诉人以购买屋苑乙大单位作为居所为理由，反对上述评税。税务局局长在考虑过上诉人的反对通知书后，于2002年5月30日发出决定书，维持上述1997/98课税年度的利得税评税。

3. 上诉人反对税务局局长的决定，并就此提出上诉。上诉人坚持购入屋苑乙大单位的意图是用作自住，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。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

4. 在上诉聆讯时，上诉人选择在宣誓后作供，并接受税务局代表的盘问。上诉人除了亲自作供外，又安排了四位证人作供。这四位证人是丙先生（上诉人的好朋友）、丁先生（上诉人的上司）、戊女士（上诉人家族公司的会计员）及己女士（上诉人的前家庭女佣）。该四位证人亦在宣誓后作供，并接受税务局代表盘问。

案情事实

5. 委员会从各证人的证供及双方呈交的文件中得悉以下事实。

6. 上诉人是一位专业建筑师，1994年11月至今都在一地产工程公司工作，协助策划地产发展项目。

7. 在1995至1999年期间，上诉人曾拥有下列物业：

物业地点	购入 〔临时合约日期〕 (正式合约日期) 转让契日期 买价	出售 〔临时合约日期〕 (正式合约日期) 转让契日期 卖价
一大厦车位 (「车位物业」)	(2-10-1995) 25-10-1995 750,000元	尚未出售
屋苑乙大单位	〔14-5-1996〕 (18-5-1996) 6-5-1997 6,296,100元	〔23-9-1997〕 (6-10-1997) 15-11-1997 12,980,000元
屋苑乙细单位	〔17-10-1997〕 (31-10-1997) 16-12-1997 7,440,000元	〔22-1-1999〕 (4-2-1999) 13-2-1999 3,920,000元

8. 上诉人为了购买车位物业向财务公司取得一笔637,000元的按揭贷款，分240个月摊还，每月供款6,042元。

9. 上诉人购买屋苑乙大单位时，该物业仍在兴建中。屋苑乙大单位有睡房三间，可出售面积为986平方呎。上诉人是根据员工计划的规定购买屋苑乙大单位的。该计划规定：

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (a) 购入的楼宇必须由员工自住；
- (b) 在购入三年内员工不可转售；
- (c) 如有关员工于三年内离职或拟出售楼宇，雇主有权以原价回购。

10. 为了支付屋苑乙大单位的楼价，上诉人和她的好朋友丙先生联名向银行一申请了一笔楼花即供分期衡平法上的按揭贷款。贷款金额4,407,270元，分240个月摊还，每月供款39,653元。此外，丙先生又向上诉人提供了一笔2,062,733元的免息贷款，协助上诉人支付首期楼价及印花税。

11. 于购入屋苑乙大单位及向银行一取得上述衡平法上的按揭贷款时，上诉人的每月工资为44,400元。

12. 上诉人于1997年9月23日签署临时买卖合同出售屋苑乙大单位，并于1997年10月17日签署临时买卖合同购入屋苑乙细单位。屋苑乙细单位的可出售面积为686平方呎。

13. 为了支付屋苑乙细单位的楼价，上诉人向银行二取得一笔5,200,000元的按揭贷款，分360个月摊还，每月供款48,541元。

14. 上诉人于1998年2月28日签署租约，将屋苑乙细单位租出。租期一年，由1998年3月15日开始，月租14,800元。

15. 在与税务局的来往书信中，上诉人曾作出以下声称：

- (a) (i) 在1996/97课税年度，上诉人的总收入为663,926元。
 - (ii) 在1997/98课税年度，上诉人的总收入为964,200元。
 - (iii) 有关收入足以支付上述银行一的年度供款492,000元（ $41,000 \times 12 = 492,000$ 元）。
- (b) 银行一的供款是上诉人唯一的主要财务负担，上诉人的其他支出很少，而且她对自己的专业发展前景及在公司获得升级加薪很有信心，因此她毫不怀疑自己承担屋苑乙大单位按揭贷款的能力。
- (c) 至于丙先生给予她的200多万元免息贷款一事，因丙先生同意头五年可以免供款，然后于2001年5月开始分七年偿还，故上诉人很有信心届时她的收入足够支付银行贷款及丙先生贷款每月所需的分期供款。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (d) 有关购楼自住的动机方面，上诉人声称她一直都是与父母亲及兄弟姊妹在父亲位于九龙区的祖屋同住。虽然祖屋面积很大（有6,000平方呎），环境高尚，但因为有两位母亲，所以家庭关系较为复杂，而其中一位同父异母的兄长行为欠佳又与上诉人不和，所以她一直都想搬出祖屋自己居住。
- (e) 上诉人于1997年5月签署屋苑乙大单位的转让契，她声称在1997年7月至9月期间入住该单位，并曾用了小量金钱购买灯饰、暖炉等。
- (f) 至于出售屋苑乙大单位及购入屋苑乙细单位一事，上诉人声称由于丙先生的经济情况突然恶化，要求她提早清还200多万元的免息贷款，她被逼将屋苑乙大单位出售。但她当时仍然不想回祖屋居住，因此在出售屋苑乙大单位后（1997年9月），随即购买屋苑乙细单位（1997年10月）。
- (g) 上诉人于1997年12月至1998年2月期间在屋苑乙细单位居住。屋苑乙细单位其后于1998年3月出租，而上诉人则搬回祖屋居住。上诉人声称搬回祖屋居住的原因是其同父异母的兄长已搬离祖屋，而且1998年年初香港经济环境变坏，加薪的机会骤降，因此她便应母亲要求搬回祖屋。
- (h) 在上诉人声称居住于屋苑乙大单位及细单位期间，该等单位的用电量及用水量甚少，上诉人的解释是她的工作时间甚长，在家的时间很短，而且为了不过于激怒她的父亲，她很大部份的公余时间仍在祖屋逗留。

证人「丙先生」的证供

16. 丙先生是一名商人，与上诉人家族居住在同一区，与上诉人是世交，同是潮州人及与上诉人家族经营同类型生意，属于同一商会。丙先生经常与上诉人及上诉人的父、兄来往，很了解上诉人的复杂家庭环境及希望搬离祖屋自己居住的愿望。

17. 上诉人于1996年4月或5月间第一次向丙先生提出借贷要求。丙先生当时生意很大，任何时间抽调数百万元都没有问题，因此丙先生很豪气地答允了上诉人的要求，给予上诉人200多万元免息贷款，并同意有关贷款可于数年后开始分期偿还。丙先生又确认为了协助上诉人取得楼宇按揭贷款，他以共同借款人身份签署了银行一的借贷文件。但对于借贷申请书上描述他与上诉人是未婚夫妻关系，上诉人强调这是错误的。他亦不同意上诉人和他是世伯侄女关系的说法。我们认为上诉人与丙先生的关系并不是此案的关键。关键是丙先生有没有借款给上诉人，以及上诉人购买屋苑乙大单位时是否对丙先生的经济支持有信心。我们认为不需深究上诉人与丙

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

先生的关系，故接纳丙先生声称他借款给上诉人纯属「好朋友拔刀相助」，并在此裁决书中称呼丙先生为上诉人的「好朋友」。

18. 丙先生在聆讯时声称在1997年年中，由于他经营的中港贸易生意突然逆转，银行收缩信贷，因此他被逼向上诉人提出要求提早还款。丙先生并向委员会呈交了两封银行于1997年7月28日发出的催收信，分别向丙先生的两间公司追讨两笔分别为440多万元及320万元的借贷欠款。银行又将两份催收信件副本给予包括丙先生在内的担保人。

证人「丁先生」的证供

19. 丁先生是上诉人的上司。他向委员会解释了公司的员工购楼计划不是鼓励员工买卖赚钱，所以有三年不可转售的条件（见上述第9段）。但员工购楼计划亦是希望能留下表现好的员工忠心服务，因此如果有关员工工作表现好，但有特殊情况在三年内卖楼，公司也会酌情决定豁免原价回购的规定。在此个案中，他是上诉人的直属上司，上诉人在三年内转售楼宇的行为是经他批准并得到公司豁免原价回购规定的。

证人「戊女士」的证供

20. 戊女士是一位会计员，在上诉人的家族公司工作了三十多年。她认识上诉人家族的成员，并确认上诉人的同父异母兄长曾有债权人到公司追索的情况。

证人「己女士」的证供

21. 己女士是一位外籍女佣，在上诉人的祖屋工作至2000年。她确认上诉人的同父异母兄长行为欠佳，甚至向她（即己女士）索取金钱，该兄长于1998年迁出祖屋。己女士又确认认得在本上诉作供的「丙先生」，丙先生曾多次到访，是位「家庭朋友」。

上诉人的证供

22. 上诉人是一位专业建筑师，现居住于湾仔一单位（面积400多平方呎，新建筑物），上诉人于2001年4月购入该单位自住。

23. 上诉人在作供时表示她在申请购买屋苑乙大单位的前后，都有到过屋苑乙参观。至于示范单位方面，上诉人回应她参观过‘Pre-sale show Flat’。虽然她没有参与屋苑乙项目的具体发展及策划，但她参与过公司其他项目的发展及策划工作，了解到屋苑乙的「级数」，所以有信心购买。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

24. 上诉人在作供时承认没有向父母提及她欲购买屋苑乙大单位或向他们寻求资助。由始至终，她只有向丙先生一人要求财政支持。上诉人又解释在1996年推出的屋苑乙单位全属大单位，而在丙先生支持下，她认为有足够能力，所以申请认购屋苑乙大单位。至于在1997年7月迁入屋苑乙大单位前没有进行装修一事，上诉人解释这是因为发展商提供的基本设施很好，可随时入住，而且于1997年年中，丙先生已开始向她提出提前还款的要求，因此没有进行装修。

25. 至于把屋苑乙大单位出售的过程，上诉人强调是于1997年8月16日委托地产公司一（并不是于1997年7月10日经地产公司二）放盘。经多番议价后，她于1997年9月23日经地产公司一成功出售有关单位。

26. 上诉人在作供时，很坦率地透露了她在祖屋的家庭生活情况。除了提及其中一位同父异母的兄长的行为令她产生恐惧及迁出祖屋的意图外，上诉人并没有对其家族的其他成员作出任何批判。但字里行间我们都可以感受到上诉人在祖屋生活时的无奈及委屈。相信上诉人在祖屋的生活情节，很大可能与巴金名著《家、春、秋》内所描述的大家庭生活有巧合的雷同。有关大家庭的复杂生活环境不是本案的关键，关键是有没有足够的诱因使上诉人产生购屋自住的意图。在聆听过上诉人的证供后，我们认为有关的诱因是存在及足够的。因此，对于上诉人的具体家庭生活情况，我们就不再在此详述。

有关的法例条文及法律原则

27. 《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。」

28. 《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。」

29. 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：

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

‘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?’

30. 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.’

31. 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她当日购入屋苑乙大单位时抱着购入自住的意图。上诉人自己今天陈述她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。

案情分析及总结

32. 税务局代表对于上诉人购买屋苑乙大单位的意图提出以下质疑：

- (a) 如果上诉人觉得与她同父异母的兄长同住在祖屋内难以忍受，她应该购买一个现楼单位而不是一个在建物业的单位。
- (b) 屋苑乙大单位太大且超出上诉人的经济能力，假如迁出祖屋居住是上诉人的主要目的，她应该选择一个面积较细及在她经济能力范围内的单位。

33. 我们不同意税务局代表的上述观点。我们从上诉人的证供得到的印象是除了避开同父异母之兄长这个因素外，上诉人亦非常希望能出人头地，使其父母亲觉

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

得她有成就。她的家庭背境及好胜心理都使她要迁出祖屋。除了购买位于高尚地点的「名牌」楼宇外，她别无选择。至于屋苑乙大单位是否超出上诉人的经济能力，我们相信上诉人的有关证供。她于1996年在一间全港知名的地产公司任建筑师，主理项目发展策划工作。在当时的环境，上诉人对自己的专业发展前景及升级加薪抱有乐观态度是完全可以理解的。其后事实亦证明，虽然香港经济环境转坏，上诉人的每年收入仍有相当大的增幅——由1996/97课税年度的60多万元增至1997/98课税年度的90多万元（见上述第15(a)段）。

34. 税务局代表又指没有证据证明丙先生有足够经济能力给予上诉人长时间的经济支持。我们同意按 All Best Wishes Ltd 这案例给予的启示，假如纳税人声称其购入物业时拥有资产投资的意图，该纳税人应提出证据，证明有关意图是实际的和可以实现的。但这宗上诉的关键是上诉人的意图而不是丙先生的意图。在此宗个案，丙先生是上诉人的家庭朋友。在上诉人的心目中，丙先生是一位有地位的商人，在商会与其父、兄平起平坐。上诉人相信丙先生有能力给予她实际的经济支持是可以理解的。而事实上，丙先生的确有信守承诺，提供了200多万元的免息贷款给上诉人完成有关物业的交易。

35. 丙先生本人给予上诉人经济支持的承诺是否超越他的经济能力而构成一个不实际及不可实现的承诺，这点本来不影响上诉人购楼投资的意图，但既然在此问题上我们听取了丙先生的证供，而涉案双方又在这问题表达了她们的观点，我们亦在此简述我们的看法。我们相信丙先生在这方面的证供。我们相信丙先生当时是有足够的经济能力进行他「豪气助人」的壮举。至于其后他的中港贸易生意突然逆转，使他需要上诉人提早还款，这亦在商场中常见。当然，很多时当豪气的银主需要其义助的人还款时，可能会遇到推搪或「刘备借荆州，一去没回头」的情况。但丙先生今次幸运地遇上另一位同样有义气的朋友，迅速售楼还款。因此，我们认为丙先生在给予上诉人200多万元免息贷款时是有经济能力作出及维持这项贷款的。我们又认为其后丙先生经济环境的变迁亦构成上诉人被逼出售物业的原因。

36. 除了丙先生和上诉人自己的证供外，其他几位证人的证供对委员会处理此上诉都有不同程度的帮助。在考虑过所有证人的证供及整个案情后，我们接纳上诉人购入屋苑乙大单位的意图是用作自住，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。

裁决

37. 基于上述原因，我们认为上诉人已承担举证责任以证明评税不正确。因此，我们裁定上诉得直，撤销有关评税。