

**Case No. D21/22**

**Profits Tax** – appellant purchasing and selling properties – whether the transactions were of business nature or as family residence or permanent investment – whether expenses for purchasing properties deductible – whether personal/married person and children allowance deductible – sections 16(1), 17(1)(a), 68(4) and 70 of the Inland Revenue Ordinance (Chapter 112) (‘Ordinance’) [Decision in Chinese]

Panel: Loh Lai Ping Phillis (chairman), Ho Shuk Ying Sabrina and Lee Kwong Man.

Date of hearing: 9 August 2022.

Date of decision: 29 November 2022.

The appellant and her spouse (‘**Mr A**’) had three children. During the financial years of 2007/08 and 2011/12, the appellant purchased and sold many properties. The Assessor was of the view that the transactions were of business nature and assessable to profits tax. The appellant objected to the assessment, stating that some of the properties were purchased as family residence and should not be assessable to profits tax.

Upon considering all the evidence and information (eg electricity consumption, mortgage interest and other expenses as well as provisional sale and purchase agreements of some of the properties), the department issued a decision (‘**Decision**’) holding that the transactions were all of business nature and the profits derived were assessable to profits tax. The appellant lodged an appeal to the board (‘**Board**’), relying on the following grounds: (1) five of the properties purchased (after changing from the original position that all properties purchased) were for her family residence, and the profits derived from sale should not be assessable to profits tax; (2) the department wrongfully failed to deduct commission for estate agents, penal interest imposed by banks, fire insurance, renovation costs and legal costs; (3) it was wrong for the department imposed an unfavourable assessment against the appellant if it was because the appellant had objected to its previous assessment against her sister; (4) the department refused to accept her request to pay the tax by instalments despite her difficult financial situation; (5) the department had previously collected \$160,000 profits tax from her, and now requested another \$730,000 of profits tax from her again; (6) the income of Mr A during the financial years was insufficient to pay for their family expenses. The department also did not allow deductions from her profits personal/married person and children allowances.

**Held:**

Legal principles

1. The burden of disturbing the assessment rested upon the taxpayer. The

(2022-23) VOLUME 37 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

‘onus of proving that the assessment appealed against is excessive or incorrect’ under section 68(4) of the Ordinance could not be shifted (All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750 and Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433 considered).

2. In considering the appeal, the primary factor was whether the appellant was operating a business of purchasing and selling those properties during 5 years. In other words, whether the transactions were speculations of business nature, or whether they were for family residence or as permanent investment. In deciding whether the appellant was operating a business, the key was whether her intention (at the time of acquisition of the properties) was for disposing at profit or acquisition as permanent investment. A permanent investment might be sold in order to acquire another investment thought to be more satisfactory, and that did not involve an operation of trade, whether the first investment was sold for profit or at a loss. What was not possible was for an asset to be both trading stock and permanent investment at the same time, nor for it to possess an indeterminate status – neither trading stock nor permanent asset (Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue [1980] 2 All ER798 considered).
3. The intention of the taxpayer at the time of acquisition and holding the asset was a question of fact, and no single test could provide the answer. In particular, the stated intention of the taxpayer could not be decisive and the actual intention could only be judged by considering all the surrounding circumstances, including things said and done, including things said and done at the time, before and after (All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750 considered).
4. Whether a transaction amounted to a speculative activity of business nature depended on all the facts and situations as well as the inter-reactions among different factors. Matters generally regarded as badges of trade were: (1) whether the transaction was one-off; (2) whether the transaction related to the business operated by the taxpayer; (3) the nature of the subject; (4) mode of the transaction; (5) source of finance; (6) whether the project was sold ‘as-is’ or after being processed; (7) whether the project was sold in one batch; (8) intention at the time of acquisition; (9) whether the project provided enjoyment or income to the taxpayer before sale. An individual or one-off transaction could also amount to speculative activity of business nature. The list was not exhaustive, and none of the factors was decisive (Marson (H.M. Inspector of Taxes) v Morton and related appeals [1986] 1 WLR 1343 and Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433 considered).

Whether speculative activity

5. The period during which the appellant held the properties was short, which was a powerful and obvious indicator that they belonged to speculative activity of business nature. Evidence showed that the appellant and Mr A were unable to repay mortgage loan during the relevant tax years. The appellant's allegation that she and her family had resided in five of the properties was totally illogical and unbelievable. In fact, the appellant did not provide evidence to show that she and her family did reside in those properties. Even if the appellant had resided in those properties for short intervals, the intention of acquiring those properties was for profit-making as if the properties were commodities, and not as long-term residence of her and her family. Further, the appellant's transactions were frequent; the mode of transactions revealed persistent and repetitive trade operation; the source of fund in acquiring and holding those properties came from loans, and neither she nor Mr A had the financial means to repay mortgage loans or hold the properties on a long-term basis (D52/03, IRBRD, vol 18, 577 considered).

#### Whether expenses deductible

6. In deciding whether certain part of an expense was deductible, an objective measure must be used, and section 16(1) of the Ordinance authorized the Commissioner to ascertain the amount incurred during the period in the production of profits in respect of which the taxpayer was chargeable to tax (So Kai Tong v Commissioners of Inland Revenue [2004] 2 HKLRD 416 considered).
7. In assessing the profits tax of the relevant financial years, the Commissioner had deducted the general expenses incurred in the transactions, including legal costs, stamp duties, estate agents' commissions, renovation costs and interest expenses. For the bank penal interests, rents and repair costs of certain properties, the appellant did not provide any documents to show that she had inflicted (or inflicted through profits generated from sale of those properties) the said expenses. For rental of certain properties, the Board did not believe the appellant's allegation that she rented the properties back from the purchasers for a period of 6 months soon after she sold them to the purchasers. In any event, the expenses were her family's or her personal expenses. For estate agents' commissions, removal costs of unauthorized building structure at the roof and renovation costs, the appellant did not institute claim for those expenses. The appellant also did not provide any payment record, documents or detailed information for those expenses. In the premises, the appellant's claimed expenses were not deductible.

#### Personal/Married person and children allowances

8. No personal/married person allowance was deductible from the profits derived by the appellant from the properties' transactions. The allowance could only be claimed by electing personal assessment, but the appellant

(2022-23) VOLUME 37 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

did not join Mr A to apply for personal assessment. The relevant point did not constitute any ground(s) of appeal.

**Appeal dismissed.**

Cases referred to:

Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue [1980] 2 All ER798

All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750

Marson (H.M. Inspector of Taxes) v Morton and related appeals [1986] 1 WLR 1343

Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433

So Kai Tong v Commissioners of Inland Revenue [2004] 2 HKLRD 416  
D52/03, IRBRD, vol 18, 577

Appellant in person.

Yun Rita and Chan Wai Lin, for the Commissioner of Inland Revenue.

案件編號 D21/22

**利得稅** – 上訴人購入及出售物業 – 買賣物業是屬生意性質的投機活動或主要是作為家人的居所或是永久投資 – 買賣物業開支可否被扣除 – 可否扣除個人／已婚人士免稅額及子女免稅額 – 《稅務條例》(第112章)第16(1)、17(1)(a)、68(4)及70條(「稅例」)

委員會：羅麗萍(主席)、何淑瑛及李廣文

聆訊日期：2022年8月9日

裁決日期：2022年11月29日

上訴人與配偶(「A先生」)育有三名子女。於2007/08至2011/12課稅年度，上訴人購買及出售了多個物業。評稅主任認為有關交易屬生意性質的投機活動，須就所得的利潤課繳利得稅。上訴人反對上述評稅，聲稱她購買的物業部分用作她與家人的居所，她不應就出售有關物業的利潤課繳利得稅。

經考慮所有證據及資料(如部分物業用電、按揭利息費用及臨時買賣合約等)，稅務局發出決定書(「決定書」)裁定上訴人買賣有關物業的交易全屬生意性質的投機活動，所得利潤須課繳利得稅。上訴人向稅務上訴委員會(「委員會」)提出上訴，並提出以下理由：(1)上訴人購買的其中五個物業(原說法為所有物業)用作她與家人居所，而出售自住物業所得利潤不應課繳利得稅；(2)稅務局錯誤地沒有扣除地產佣金、銀行罰息、火險、裝修費及律師費；(3)若稅務局是因她曾替其姊反對評稅而向她作出對她不利的利得稅評稅，則並不可取；(4)上訴人經濟困難，但稅務局不接受她分期繳稅的要求；(5)稅務局十年前已向她收取160,000元利得稅，而現時又向她收取730,000元利得稅；(6)A先生於有關課稅年度每月的薪俸收入不足以支付他們的生活開支。稅務局在計算她的應繳利得稅時沒有給與個人／已婚人士免稅額及三個子女免稅額的扣除。

**裁決：**

法律原則

1. 推翻評稅的責任在於納稅人。《稅例》第68(4)條「證明上訴所針對的評稅額過多或不正確的舉證責任」是不可轉移的。(參考：All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750 及 Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433)

2. 在考慮本上訴時，首要決定性的因素為上訴人於5年間買賣多個物業是否在經營一項生意，即該等買賣資產是否屬生意性質的投機活動，抑或主要是作為家人的居所或是永久投資。在決定納稅人買賣資產時是否在經營一項生意，關鍵在他購買資產時的意圖是轉售資產圖利還是作為永久投資。納稅人可能為購入另一更理想的投資而出售現有的永久投資項目，不論納稅人在出售原先的投資項目是獲利或虧損，也不涉及生意的運作。一項資產不可能同時是營業資產及資本資產，亦不可能具有不確定的狀態，即同時非營業資產或資本資產。（參考：Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue [1980] 2 All ER 798）
3. 納稅人在購買及持有資產時的意圖是一個關乎事實的問題，沒有單一測試可提供答案。納稅人聲稱的意圖並非決定性，有關意圖必須經過客觀事實和情況驗證，並須在有證據的基礎上，顯示出該聲稱意圖為真確、實際及可實現的。要斷定意圖，就要對證據和情況作全面考慮，包括當時、之前及之後所說過的話及做過的事。（參考：All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750）
4. 一項交易是否屬生意性質的投機活動，取決於該個案的所有事實和情況，及不同因素之間的相互影響。一般被視為營業的標記(badges of trade)的事項如下：(1) 該交易是否屬一次性；(2) 該交易是否與納稅人經營的生意有關；(3) 對象的性質；(4) 該交易進行的方法；(5) 資金的來源；(6) 該項目以現況或加工後出售；(7) 該項目是一批或分批出售；(8) 購買時的意圖；(9) 該項目是否在待售時為納稅人提供了享受、自豪或收入。單一或一次性的交易亦可構成生意性質的投機活動。上述事項並非一份全面清單，當中亦沒有單一項目具決定性。（參考：Marson (H.M. Inspector of Taxes) v Morton and related appeals [1986] 1 WLR 1343 及 Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433）

#### 是否投機活動

5. 上訴人持有居所物業的時間很短暫，是屬生意性質的投機活動有力及明顯的指標。證據亦顯示上訴人及A先生在有關課稅年度沒有能力付物業按揭供款。上訴人聲稱她與家人曾在五個居所物業居住完全不合理，不可信納。事實上，上訴人沒有提供證據證明她與家人確曾在該某些物業居住。即使上訴人曾短暫居住在該些居所物業，其購買實際主要目的是把物業視為商品買賣以圖利，而非作為她與家人的長期居所。此外，上訴人進行的物業買賣交易頻密；進行物業買賣交易的方法顯示持續重複性質的生意經營；購買及持有有關物業的資金來源是借貸，她或A先生並沒有經濟能力長期支付按揭或持有物業；上訴人承認居住在有關物業主要是方便買家隨時參觀物業。（參考：D52/03, IRBRD, vol 18, 577）

開支可否被扣除

6. 在決定一項開支的某部份是否可被扣除時，須用客觀的方法，而《稅例》第 16(1)條授權稅務局長可確定有關開支中，有多少是為產生應課稅利潤而招致。(參考：So Kai Tong v CIR [2004] 2 HKLRD 416)
7. 稅務局於有關課稅年度利得稅評稅時，已扣除估計在買賣物業時所支付的一般開支，包括律師費、印花稅、地產代理佣金、裝修費及利息支出。就某些物業的銀行罰息、物業租金及大廈維修費，上訴人沒有提供任何文件以證明她確曾招致（或因出售有關物業產生應課稅利潤而招致）上述開支。就某些物業的物業租金，委員會並不信納上訴人聲稱在售出物業後隨即向買家租回該物業作為她與家人的居所六個月。無論如何，此開支實為她的家庭或私人開支，而並非為產生應課稅利潤而招致。就某些物業的地產代理佣金、拆除天台僭建物及裝修費，上訴人並沒有提出上述開支的申索。此外，就聲稱的開支，上訴人沒有提供任何付款紀錄、文件或詳細資料，以證明她確曾為產生應課稅利潤而招致上述開支。因此，上訴人申索的上述開支亦不能獲得扣除。

個人／已婚人士及子女免稅額

8. 上訴人從買賣物業賺取的利潤不能扣除個人／已婚人士免稅額及子女免稅額。她必須透過選擇個人入息課稅以申索該等免稅額。另外，上訴人之前並沒有與 A 先生共同作出申請以個人入息課稅方式評稅，有關爭拗論點並不構成上訴理由。

上訴駁回。

參考案例：

Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue [1980] 2 All ER798  
All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750  
Marson (H.M. Inspector of Taxes) v Morton and related appeals [1986] 1 WLR 1343  
Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433  
So Kai Tong v Commissioners of Inland Revenue [2004] 2 HKLRD 416  
D52/03, IRBRD, vol 18, 577

上訴人親自出席聆訊。

甄嘉麗及陳慧蓮代表稅務局局長出席聆訊。

## 決定書：

### A. 背景

1. 上訴人A女士向本稅務上訴委員會（以下簡稱「委員會」）提出本上訴，反對稅務局署理稅務局副局長梁詠慈於2021年7月26日發出的決定（以下簡稱「決定書」），裁定她就評稅主任的利得稅評稅反對無效，並且作出以下裁決：

- (1) 2007/08、2009/10及2010/11課稅年度利得稅評稅須按決定書第(17)項事實予以修訂〔下述第22及23(1), (3), (4)段〕；及
- (2) 2008/09及2011/12課稅年度利得稅評稅予以維持〔下述第22及23(2), (5)段〕。

2. 委員會於2022年8月9日就本上訴進行聆訊（以下簡稱「該聆訊」）。

3. 上訴人親自出席聆訊，沒有代表，親自行事。

4. 稅務局上訴組評稅主任甄嘉麗代表稅務局局長出席聆訊。

5. 答辯方稅務局沒有傳召證人。

6. 雙方均依賴曾交換及交來委員之書信給文件，集結於稅務局文件集R1。

### B. 有關法律條文

7. 與本上訴相關的《稅務條例》(第112章)(以下簡稱「稅例」)的條文如下：

#### 7.1 第14(1)條－利得稅的徵收

「除本條例另有規定外，凡任何人在香港經營任何行業、專業或業務，而從該行業、專業或業務獲得按照本部被確定的其在有關年度於香港產生或得自香港的應評稅利潤(售賣資本資產所得的利潤除外)，則須向該人就其上述利潤，徵收其在每個課稅年度的利得稅。」



7.2 第2(1)條 – 「行業、生意」的釋義

「行業、生意 (*trade*) 包括每一行業及製造業，亦包括屬生意性質的所有投機活動及項目」

7.3 第16(1)條 – 應課稅利潤的確定

「在確定任何人在任何課稅年度根據本部應課稅的利潤時，該人在該課稅年度的評稅基期內，為產生根據本部應課稅的其在任何期間的利潤而招致的一切支出及開支，均須予扣除...」

7.4 第17(1)條 – 不容許作出的扣除

「為確定任何人根據本部應課稅的利潤，以下各項均不得容許扣除—

- (a) 家庭或私人開支...
- (b) ...任何支出或開支而又並非為產生上述利潤而花費者；
- (c) 資本性質的任何開支...」

7.5 第68(4)條 – 上訴舉證責任

「證明上訴所針對的評稅額過多或不正確的舉證責任，須由上訴人承擔。」

**C. 所據事實**

8. 以下所據事實，為有關文件記錄及證據支持，不受爭議：

- (1) 上訴人的配偶是AA先生，他們育有三名分別於1998年、2003年及2008年出生的子女。
- (2) 於2007/08至2011/12課稅年度，上訴人於5年間購買及出售了下列17個物業：

## (2022-23) VOLUME 37 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

<u>物業</u>	<u>購買</u>		<u>出售</u>	
	(i) 臨時買賣合約日期	(ii) 買賣合約日期	(i) 臨時買賣合約日期	(ii) 買賣合約日期
	(iii) 轉讓契約日期	(iv) 買入價	(iii) 轉讓契約日期	(iv) 售出價
(a) B地址 (以下簡稱「物業1」)	(i) XX-XX-2007	(ii) XX-XX-2007	(i) XX-XX-2007	(ii) XX-XX-2007
	(iii) XX-XX-2007	(iv) \$1,450,000	(iii) XX-XX-2007	(iv) \$1,680,000
(b) C地址 (以下簡稱「物業2」)	(i) XX-XX-2007	(ii) XX-XX-2007	(i) XX-XX-2007	(ii) XX-XX-2007
	(iii) XX-XX-2007	(iv) \$1,300,000	(iii) XX-XX-2007	(iv) \$1,400,000
(c) D地址 (以下簡稱「物業3」)	(i) XX-XX-2007	(ii) XX-XX-2007	(i) —	(ii) XX-XX-2007
	(iii) —	(iv) \$1,250,000	(iii) XX-XX-2008	(iv) \$1,380,000
(d) E地址 (以下簡稱「物業4」)	(i) XX-XX-2007	(ii) XX-XX-2007	(i) XX-XX-2007	(ii) XX-XX-2008
	(iii) —	(iv) \$1,325,000	(iii) XX-XX-2008	(iv) \$1,400,000
(e) F地址 (以下簡稱「物業5」)	(i) XX-XX-2007	(ii) —	(i) XX-XX-2008	(ii) —
	(iii) —	(iv) \$1,160,000	(iii) XX-XX-2008	(iv) \$1,250,000
(f) G地址 (以下簡稱「物業6」)	(i) XX-XX-2010	(ii) XX-XX-2010	(i) XX-XX-2010	(ii) XX-XX-2010
	(iii) —	(iv) \$1,220,000	(iii) XX-XX-2010	(iv) \$1,480,000
(g) H地址 (以下簡稱「物業7」)	(i) XX-XX-2008	(ii) XX-XX-2008	(i) XX-XX-2009	(ii) XX-XX-2009
	(iii) XX-XX-2008	(iv) \$1,450,000	(iii) XX-XX-2009	(iv) \$1,690,000
(h) J地址 (以下簡稱「物業8」)	(i) XX-XX-2009	(ii) —	(i) XX-XX-2009	(ii) XX-XX-2009
	(iii) XX-XX-2009	(iv) \$1,800,000	(iii) XX-XX-2009	(iv) \$2,000,000

## (2022-23) VOLUME 37 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

<u>物業</u>	<u>購買</u>		<u>出售</u>	
	(i) 臨時買賣合約日期	(ii) 買賣合約日期	(i) 臨時買賣合約日期	(ii) 買賣合約日期
(i) K地址 (以下簡稱「物業9」)	(iii) 轉讓契約日期	(iv) 買入價	(iii) 轉讓契約日期	(iv) 售出價
	(i) XX-XX-2009	(ii) XX-XX-2009	(i) XX-XX-2009	(ii) —
	(iii) XX-XX-2009	(iv) \$2,080,000	(iii) XX-XX-2010	(iv) \$2,430,000
(j) L地址 (以下簡稱「物業10」)	(i) XX-XX-2010	(ii) XX-XX-2010	(i) XX-XX-2010	(ii) —
	(iii) XX-XX-2010	(iv) \$2,700,000	(iii) XX-XX-2010	(iv) \$2,850,000
(k) M地址 (以下簡稱「物業11」)	(i) XX-XX-2009	(ii) XX-XX-2009	(i) XX-XX-2010	(ii) XX-XX-2010
	(iii) XX-XX-2009	(iv) \$2,100,000	(iii) XX-XX-2010	(iv) \$3,080,000
(l) N地址 (以下簡稱「物業12」)	(i) XX-XX-2010	(ii) XX-XX-2010	(i) XX-XX-2010	(ii) XX-XX-2010
	(iii) XX-XX-2010	(iv) \$1,790,000	(iii) XX-XX-2010	(iv) \$2,500,000
(m) P地址 (以下簡稱「物業13」)	(i) XX-XX-2009	(ii) XX-XX-2010	(i) XX-XX-2010	(ii) XX-XX-2010
	(iii) XX-XX-2010	(iv) \$1,720,000	(iii) XX-XX-2011	(iv) \$2,550,000
(n) Q地址 (以下簡稱「物業14」)	(i) XX-XX-2010	(ii) XX-XX-2010	(i) XX-XX-2010	(ii) XX-XX-2010
	(iii) XX-XX-2010	(iv) \$2,280,000	(iii) XX-XX-2011	(iv) \$3,050,000
(o) R地址 (以下簡稱「物業15」)	(i) XX-XX-2010	(ii) XX-XX-2010	(i) XX-XX-2010	(ii) XX-XX-2010
	(iii) XX-XX-2010	(iv) \$2,200,000	(iii) XX-XX-2011	(iv) \$2,500,000
(p) S地址 (以下簡稱「物業16」)	(i) XX-XX-2010	(ii) XX-XX-2010	(i) XX-XX-2010	(ii) XX-XX-2010
	(iii) XX-XX-2010	(iv) \$2,480,000	(iii) XX-XX-2011	(iv) \$2,800,000

<u>物業</u>	<u>購買</u>		<u>出售</u>	
	(i) 臨時買賣合約日期	(ii) 買賣合約日期	(i) 臨時買賣合約日期	(ii) 買賣合約日期
(q) T地址 (以下簡稱「物業17」)	(iii) 轉讓契約日期	(iv) 買入價	(iii) 轉讓契約日期	(iv) 售出價
	(i) XX-XX-2010	(ii) XX-XX-2010	(i) XX-XX-2011	(ii) XX-XX-2011
	(iii) XX-XX-2011	(iv) \$2,000,000	(iii) XX-XX-2011	(iv) \$3,050,000

(3) 除上述物業1至17之買賣外，上訴人於2007-08課稅年度出售了下列3個物業：

<u>物業</u>	<u>購買</u>		<u>出售</u>	
	(i) 臨時買賣合約日期	(ii) 買賣合約日期	(i) 臨時買賣合約日期	(ii) 買賣合約日期
(a) U地址 (以下簡稱「物業U」)	(iii) 轉讓契約日期	(iv) 買入價	(iii) 轉讓契約日期	(iv) 售出價
	(i) XX-XX-2006	(ii) XX-XX-2006	(i) XX-XX-2007	(ii) XX-XX-2007
	(iii) XX-XX-2006	(iv) \$960,000	(iii) XX-XX-2007	(iv) \$1,260,000

  

(b) V地址 (以下簡稱「物業V」)	(i) XX-XX-2007	(ii) XX-XX-2007	(i) XX-XX-2007	(ii) XX-XX-2007
	(iii) XX-XX-2007	(iv) \$1,360,000	(iii) XX-XX-2007	(iv) \$1,680,000

  

(c) W地址 (以下簡稱「物業W <sup>1</sup> 」)	(i) XX-XX-2007	(ii) XX-XX-2007	(i) XX-XX-2007	(ii) XX-XX-2007
	(iii) —	(iv) \$1,230,000	(iii) XX-XX-2007	(iv) \$1,328,000

## D. 有關評稅及稅務局決定

9. 評稅主任認為上訴人買賣物業U至W的交易屬生意性質的投機活動，她須就所得的利潤課繳利得稅。評稅主任向上訴人作出以下2007/08課稅年度利得稅評稅：

<sup>1</sup> 購買物業W的臨時買賣合約及買賣合約由AA先生簽訂。AA先生於2007年X月X日提名上訴人簽訂購買物業W的轉讓契約。

## (2022-23) VOLUME 37 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

	元
出售物業利潤	
- 物業U	265,700
- 物業V	267,400
- 物業W	<u>53,243</u>
應評稅利潤	<u>586,343</u>
應繳稅款	<u>68,814</u>

10. 上訴人沒有就上述評稅提出反對。上述評稅根據稅例第70條被視為最終及決定性的評稅。

11. 評稅主任亦認為上訴人買賣物業1至17的交易屬生意性質的投機活動，她須就所得的利潤課繳利得稅。評稅主任作出以下2007/08至2011/12課稅年度利得稅評稅：

	<u>2007-08</u>	<u>2008-09</u>	<u>2009-10</u>	<u>2010-11</u>	<u>2011-12</u>
	元	元	元	元	元
出售物業利潤 <sup>2</sup>					
- 物業1	173,847	—	—	—	—
- 物業2	56,811	—	—	—	—
- 物業3	91,500	—	—	—	—
- 物業4	35,550	—	—	—	—
- 物業5	—	53,700	—	—	—
- 物業6	—	—	220,800	—	—
- 物業7	—	—	43,425	—	—
- 物業8	—	—	130,123	—	—
- 物業9	—	—	172,932	—	—
- 物業10	—	—	—	24,812	—
- 物業11	—	—	—	729,722	—
- 物業12	—	—	—	526,064	—
- 物業13	—	—	—	619,848	—
- 物業14	—	—	—	523,273	—
- 物業15	—	—	—	211,096	—
- 物業16	—	—	—	210,766	—
- 物業17	—	—	—	—	<u>869,364</u>
應評稅利潤	<u>357,708</u>	<u>53,700</u>	<u>567,280</u>	<u>2,845,581</u>	<u>869,364</u>
應繳稅款	<u>32,233</u>	<u>8,055</u>	<u>85,092</u>	<u>426,837</u>	<u>118,404</u>

<sup>2</sup> 評稅主任在計算物業1至17的應評稅利潤時，考慮到上訴人在買賣物業可能招致的一般開支，已經給予以下扣除（見續表）：

## (2022-23) VOLUME 37 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

	物業1 元	物業2 元	物業3 元	物業4 元	物業5 元	物業6 元
售出價	1,680,000	1,400,000	1,380,000	1,400,000	1,250,000	1,480,000
減：買入價	<u>1,450,000</u>	<u>1,300,000</u>	<u>1,250,000</u>	<u>1,325,000</u>	<u>1,160,000</u>	<u>1,220,000</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
減：買樓律師費	230,000	100,000	130,000	75,000	90,000	260,000
印花稅	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
買樓代理佣金	200	200	200	200	200	200
賣樓律師費	14,500	13,000	12,500	13,250	11,600	12,200
賣樓代理佣金	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
	16,800	14,000	13,800	14,000	12,500	14,800
					0	
利息	<u>12,653</u>	<u>3,989</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應評稅利潤	<u>173,847</u>	<u>56,811</u>	<u>91,500</u>	<u>35,550</u>	<u>53,700</u>	<u>220,800</u>

	物業7 元	物業8 元	物業9 元	物業10 元	物業11 元	物業12 元
售出價	1,690,000	2,000,000	2,430,000	2,850,000	3,080,000	2,500,000
減：買入價	<u>1,450,000</u>	<u>1,800,000</u>	<u>2,080,000</u>	<u>2,700,000</u>	<u>2,100,000</u>	<u>1,790,000</u>
	240,000	200,000	350,000	150,000	980,000	710,000
減：買樓律師費	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
印花稅	200	200	8,200	40,600	10,200	200
買樓代理佣金	14,500	18,000	20,800	27,000	21,000	17,900
裝修費	100,000	—	100,000	—	100,000	100,000
賣樓律師費	6,000	6,000	6,000	6,000	6,160	6,000
賣樓代理佣金	16,900	20,000	24,300	28,500	30,800	25,000
利息	<u>52,975</u>	<u>19,677</u>	<u>11,768</u>	<u>17,088</u>	<u>76,118</u>	<u>28,836</u>
應評稅利潤	<u>43,425</u>	<u>130,123</u>	<u>172,932</u>	<u>24,812</u>	<u>729,722</u>	<u>526,064</u>

	物業13 元	物業14 元	物業15 元	物業16 元	物業17 元
售出價	2,550,000	3,050,000	2,500,000	2,800,000	3,050,000
減：買入價	<u>1,720,000</u>	<u>2,280,000</u>	<u>2,200,000</u>	<u>2,480,000</u>	<u>2,000,000</u>
	830,000	770,000	300,000	320,000	1,050,000
減：買樓律師費	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
印花稅	200	28,200	20,200	37,300	200
買樓代理佣金	17,200	22,800	22,000	24,800	20,000

(2022-23) VOLUME 37 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

裝修費	100,000	100,000	—	—	100,000
賣樓律師費	6,000	6,100	6,000	6,000	6,100
賣樓代理佣金	25,500	30,500	25,000	28,000	30,500
利息	<u>55,252</u>	<u>53,127</u>	<u>9,704</u>	<u>7,134</u>	<u>17,836</u>
應評稅利潤	<u>619,848</u>	<u>523,273</u>	<u>211,096</u>	<u>210,766</u>	<u>869,364</u>

12. 上訴人反對上述評稅，起初聲稱她購買物業1至17大部分均用作她與家人的居所，她不應就出售有關物業的利潤課繳利得稅。

13. 就評稅主任的查詢，上訴人作出以下聲稱：

- (1) 上訴人的丈夫A先生為破產人士。
- (2) 上訴人與家人一直租用X地址（以下簡稱「物業X」）作為居所。
- (3) 上訴人向兄姊借貸以支付購買物業的首期。
- (4) 物業1是她與友人合資購買，她只收取了出售該物業所得利潤的一半，即66,350元。
- (5) 上訴人最初回覆評稅主任查詢時，聲稱物業1至17大部分均有裝修及用作她與家人的居所。其後，她聲稱曾把物業7、8、9、11、12、13及17用作她與家人的居所。最後，上訴人改稱只有物業8、11、12及17曾經用作她與家人的居所，並分別以50,000元、300,000元、200,000元及300,000元裝修有關物業。
- (6) 上訴人與家人於物業12居住了一年，由於大廈衛生環境欠佳，她與家人搬離及出售該物業。
- (7) 上訴人與家人在有關物業居住是為了方便買家隨時參觀物業，可用較高價錢出售物業。如有買家購買，她與家人便會搬離有關物業。
- (8) 物業1至7、9、10、13至16（即沒有用作上訴人與家人居所的物業）所招致的開支如下：

## (2022-23) VOLUME 37 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

	<u>物業1</u>	<u>物業2</u>	<u>物業3</u>	<u>物業4</u>	<u>物業5</u>	<u>物業6</u>	<u>物業7</u>
	元	元	元	元	元	元	元
買樓代理佣金	14,500	13,000	12,500	13,300 <sup>3</sup>	12,000 <sup>4</sup>	12,200	14,500
賣樓代理佣金	16,800	14,000	13,800	14,000	12,500	14,800	16,900
律師費	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000
利息及火險	50,000	50,000	—	—	—	50,000	50,000
維修費	—	8,000	—	—	—	—	80,000
管理費	—	—	5,000	—	—	—	—
裝修費	—	—	—	—	—	—	200,000

  

	<u>物業9</u>	<u>物業10</u>	<u>物業13</u>	<u>物業14</u>	<u>物業15</u>	<u>物業16</u>
	元	元	元	元	元	元
買樓代理佣金	20,800	27,000	17,200	22,800	22,000	24,800
賣樓代理佣金	24,300	28,500	25,500	30,500	25,000	28,000
律師費	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000
利息及火險	50,000	50,000	88,000	50,000	50,000	50,000
維修費	—	—	70,000	—	—	—
管理費	5,000	—	10,000	—	—	—
裝修費	60,000	—	300,000	300,000	200,000	—
印花稅	20,000	—	—	—	—	—

14. 就上訴人提出評稅反對，評稅主任向香港電燈有限公司取得以下資料：

- (1) 物業7、8、9、11、12、13及17（即上訴人曾經聲稱用作她與家人居所的物業）的登記用戶資料：

	<u>物業7</u>	<u>物業8</u>	<u>物業9</u>	<u>物業11</u>	<u>物業12</u>	<u>物業13</u>	<u>物業17</u>
登記用戶	上訴人	上訴人	上訴人	上訴人	登記用戶非上訴人或AA先生	登記用戶非上訴人或AA先生	上訴人

- (2) 於有關期間，物業7、8、9、11及17的用電量：

<u>物業</u>	<u>讀錶日期</u>	<u>用電度數</u>
物業7	09-08-2008	208
	11-09-2008	419

<sup>3</sup> 物業4的買樓代理佣金為13,300元，比評稅主任計算的13,250元〔第(8)項事實〕多50元。

<sup>4</sup> 物業5的買樓代理佣金為12,000元，比評稅主任計算的11,600元〔第(8)項事實〕多400元。



## (2022-23) VOLUME 37 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

<u>物業</u>	<u>讀錶日期</u>	<u>用電度數</u>
	11-10-2008	389
	08-11-2008	241
	10-12-2008	155
	12-01-2009	177
	11-02-2009	178
	12-03-2009	170
	14-04-2009	201
	13-05-2009	209
	11-06-2009	327
	06-07-2009	376
物業8	14-07-2009	124
	14-08-2009	551
	12-09-2009	526
	14-10-2009	503
	22-10-2009	79
物業9	10-12-2009	48
	04-01-2010	60
物業11	10-09-2009	107
	12-10-2009	55
	10-11-2009	146
物業17	13-05-2011	30
	14-06-2011	6
	29-06-2011	1

15. 上訴人在其2007/08至2011/12課稅年度個別人士報稅表申報她沒有任何薪俸入息。

16. 評稅主任向Y公司及Z銀行取得於2009/10及2010/11期間有關物業9至16的利息及其他費用資料如下：

<u>物業</u>	<u>期間</u>	<u>利息</u>	<u>按揭火險</u>	<u>提前 還款收費</u>	<u>總額</u>
		元	元	元	元
物業9	06-11-2009-05-01-2010	7,050	1,398	14,677	<u>23,125</u>
物業10	09-04-2010-15-06-2010	10,004	2,590	22,072	34,666
物業11	18-08-2009-01-09-2010	31,511	1,260	12,043	44,814
物業12	05-07-2010-21-12-2010	14,731	1,519	12,147	28,397

(2022-23) VOLUME 37 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

<u>物業</u>	<u>期間</u>	<u>利息</u>	<u>按揭火險</u>	提前	<u>總額</u>
				<u>還款收費</u>	
		元	元	元	元
物業13	30-03-2010-01-03-2011	29,949	1,255	13,735	44,939
物業14	09-07-2010-10-03-2011	23,303	1,596	16,311	41,210
物業15	30-11-2010-31-01-2011	4,151	—	5,000	9,151
物業16	08-12-2010-10-01-2011	2,746	2,170	12,400	<u>17,316</u>
					<u>220,493</u>

17. 另外評稅主任向土地註冊處取得物業3及10的臨時買賣合約，有關合約顯示以下資料：

- (1) 上訴人出售物業3時沒有支付賣樓代理佣金\$13,800元；及
- (2) 上訴人出售物業10時支付的賣樓代理佣金為14,250元，而並非\$28,500元。

18. 經考慮所有證據及上訴人提交的資料，稅務局於2021年7月26日發出決定書，裁定上訴人買賣物業1至17的交易，全部屬生意性質的投機活動，所得利潤須課繳利得稅。

19. 上訴人聲稱就物業交易中所招致的開支〔上文第13(8)段〕完全沒有記錄或任何證據支持，因此，評稅主任不接納有關開支的扣除。

20. 由於物業6的轉讓契約日期為2010年X月X日〔上文第8(2)(f)段事實〕，有關利潤220,800元屬2010/11課稅年度的應評稅利潤，不應在2009/10課稅年度計算。

21. 另外，根據從Y公司、Z銀行及土地註冊處所得的資料〔上文第16段〕，理應修訂先前給予有關物業的利息及賣樓代理佣金的扣除。

22. 基於以上，稅務局接納並裁定如決定書中第1(17)段所列，對於2007/08、2009/10及2010/11課稅年度利得稅修訂如下：

## (2022-23) VOLUME 37 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

	<u>2007/08</u>	<u>2009/10</u>	<u>2010/11</u>
	元	元	元
先前評定的利潤	357,708	567,280	2,845,581
<u>加</u> ：物業6的應評稅利潤	—	—	220,800
賣樓代理佣金			
- 物業3	13,800	—	—
- 物業10	—	—	28,500
利息			
- 物業9	—	11,768	—
- 物業10	—	—	17,088
- 物業11	—	—	76,118
- 物業12	—	—	28,836
- 物業13	—	—	55,252
- 物業14	—	—	53,127
- 物業15	—	—	9,704
- 物業16	—	—	7,134
	<u>371,508</u>	<u>579,048</u>	<u>3,342,140</u>
<u>減</u> ：物業6的應評稅利潤	—	220,800	—
賣樓代理佣金			
- 物業3	—	—	—
- 物業10	—	—	14,250
利息			
- 物業9	—	23,125	—
- 物業10至16	—	—	220,493
應評稅利潤	<u>371,508</u>	<u>335,123</u>	<u>3,107,397</u>
應繳稅款	<u>34,441</u>	<u>50,268</u>	<u>466,109</u>

23. 總括以上，稅務局決定如下：

- (1) 2007/08課稅年度利得稅：  
應評稅利潤357,708元及應繳稅款32,233元，增加為應評稅利潤371,508元及應繳稅款34,441元。
- (2) 2008/09課稅年度利得稅：  
應評稅利潤53,700元及應繳稅款8,055元，現予維持。
- (3) 2009/10課稅年度利得稅評稅：  
應評稅利潤567,280元及應繳稅款85,092元，減少為應評稅利潤 335,123元及應繳稅款50,268元。
- (4) 2010/11課稅年度利得稅評稅：

應評稅利潤2,845,581元及應繳稅款426,837元，增加為應評稅利潤3,107,397元及應繳稅款466,109元。

- (5) 2011/12課稅年度利得稅：  
應評稅利潤869,364元及應繳稅款118,404元，現予維持。

24. 上訴人就此稅務局決定提出本上訴。

### **E. 本上訴爭拗點-上訴理由**

25. 根上訴人分別於她2020年4月28日（原文如此；但該信件實於2022年4月28日交來並由委員會簽收）的上訴理由陳述書、2022年7月5日的信件、該聆訊及她於2022年8月12日的總結陳述書及聲稱，現總結其上訴理由如下：

- (1) 上訴人起初聲稱她購買物業1至17大部份均用作她與家人的居所。
- (2) 提出反對評稅及就評稅主任的查詢，她曾聲稱物業7、8、9、11、12、13及17用作她與家人的居所；其後改稱只有物業8、11、12及17曾經用作她與家人的居所〔上文第13(5)段〕。
- (3) 後來於提出本上訴期間，上訴人於2022年7月5日的信件及該聆訊開始時改稱物業7、8、11、12、13、15及16是用作她與家人的居所。她指稅務局應按時序分配一個物業作為她與家人的居所，並且從出售自住物業所得的利潤不應課繳利得稅。
- (4) 其後，上訴人在該聆訊作供期間，最後供稱及多次確認只有五個物業，即物業7、8、11、12及15〔以下簡稱「居所物業」〕曾用作她與家人的居所，出售五個居所物業所得的利潤不應課繳利得稅。
- (5) 上訴人確認並同意就其他十二個非居所物業的買賣（即物業1至6、9、10、13、14、16及17）所得的利潤應課繳利得稅。
- (6) 上訴人指稅務局評定利得稅時，只是初步評定表面的利潤，錯誤地沒有扣除地產佣金、銀行罰息、火險、裝修費及律師費。

- (7) 上訴人指出，若稅務局是因為她曾替其姊反對評稅而向她作出有關(對她不利)的利得稅評稅的話，她覺得此風氣不可取。
- (8) 上訴人稱她現在經濟特別困難，但稅務局卻不接受她分期繳稅的要求，要求局方作出解釋。
- (9) 上訴人指稅務局於十年前已向她收取了160,000元利得稅，而現時又向她收取730,000元利得稅。她要求局方解釋為何她要繳交合共1,000,000元的稅款。
- (10) 上訴人指稱並申索就買賣物業1至17應扣除的開支如下：
- (a) 上訴人在她的上訴理由陳述書中指稅務局在計算她出售物業1至17的利潤時，並沒有扣除地產代理佣金、銀行罰息、火險及裝修費。
- (b) 上訴人於該聆訊中申索下列的開支：
- (i) 在提早償還物業1、2、7、8及17按揭貸款時，就每個物業她須支付銀行罰息50,000元，即合共250,000元。
- (ii) 在出售物業12後，她向新業主租回物業六個月作為她與家人的居所，每月租金10,500元，即合共63,000元。
- (iii) 她就物業7支付了88,000元的大廈維修費。
- (c) 上訴人於她的總結陳述書中申索下列的開支：
- (i) 出售物業11時支付的地產代理佣金27,500元<sup>5</sup>。
- (ii) 物業17拆除天台僭建物及裝修費300,000元。
- (11) 上訴人指她的配偶AA先生於有關課稅年度每月的薪俸收入只有11,900元，並不足以支付他們的生活開支。稅務局在計算她的應繳利得稅時沒有給與個人／已婚

---

<sup>5</sup> 按照土地登記冊記錄，上訴人曾於2010年X月X日簽訂臨時合約出售物業11。其後，在買賣雙方同意下於2010年X月X日取消了有關交易。

人士免稅額及三個子女免稅額的扣除，有關計算是錯誤的。

## F. 法律原則及案例

### 經營生意與否-購買資產時的意圖

26. 在考慮本上訴中，首要決定性的因素為上訴人於5年間買賣二十個物業(即物業U至W，及物業1至17)，是否在經營一項生意，即該等買賣資產是否屬生意性質的投機活動；抑或如其所述，購買物業主要是作為家人的居所，又或是永久投資。

27. 在 Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue [1980] 2 All ER 798 一案中，Lord Wilberforce 表示經營生意須有經營生意的意圖。在決定納稅人買賣資產時是否在經營一項生意，關鍵在他購買資產時的意圖。納稅人的意圖是轉售資產圖利還是作為永久投資？納稅人可能為購入另一更理想的投資而出售現有的永久投資項目，不論納稅人在出售原先的投資項目是獲利或虧損，也不涉及生意的運作。一項資產不可能同時是營業資產及資本資產，亦不可能具有不確定的狀態，即同時非營業資產或資本資產。

相關判辭原文如下：

‘... 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 of it at a profit, or was it acquired as a permanent investment? Often it is necessary to ask further questions: a permanent investment may be sold in order to acquire another investment thought to be more satisfactory; that does not involve an operation of trade, whether the first investment is sold at a profit or at a loss ... What I think is not possible is for an asset to be both trading stock and permanent investment at the same time, nor for it to possess an indeterminate status – neither trading stock nor permanent asset. It must be one or the other ...’ (第800頁第e至h段)

### 意圖須依整體情況及客觀證據來決定

28. 在 All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750 一案中，馬天敏法官指出納稅人在購買及持有資產時的意圖是十分重要，這是一個關乎事實的問題，沒有單一測試可提供答

案。然而，納稅人所聲稱的意圖並非決定性，有關意圖必須經過客觀事實和情況的驗證，並須在有證據的基礎上，顯示出該聲稱意圖為真確、實際及可實現的。要斷定意圖，就要對證據和情況作全面考慮，包括當時、之前及之後所說過的話及做過的事，往往事實勝於雄辯。

相關判辭原文如下：

‘... 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. Indeed, decisions upon a person’s intention are commonplace in the law. It is probably the most litigated issue of all. It is trite to say that intention can only be judged by considering the whole of the surrounding circumstances, including things said and things done. Things said at the time, before and after, and things done at the time, before and after. Often it is rightly said that actions speak louder than words...’ (第771頁)

29. 案例清楚指出經營生意須有經營生意的意圖，而該意圖不是主觀性而是客觀性的。
30. 納稅人購入資產和持有該資產時的意圖是十分重要的，而判別納稅人的意圖是一個事實及程度的議題。
31. 納稅人所聲稱的主觀意圖並不能作準，必須經過客觀事實和情況的驗證，並須在所有有關證據的基礎上，顯示出該聲稱意圖是合理、真確、實際和可以實現的。
32. 一項資產不可能同時是營業資產及資本資產，亦不可能具有不確定狀態，即既非營業資產，亦非資本資產。

### 生意的標記

33. 在 Marson (H.M. Inspector of Taxes) v Morton and related appeals [1986] 1 WLR 1343 一案中，在參考過眾多案例後，Sir Nicolas Browne-Wilkinson VC 歸納了下列原則：

- (1) 單一、一次性的交易亦可構成生意性質的投機活動(第1347頁第H段)。
- (2) 一項交易是否屬生意性質的投機活動，取決於該個案的所有事實和情況，及不同因素之間的相互影響(第1348頁第B段)。
- (3) 一般被視為營業的標記(badges of trade)的事項如下：
  - (a) 該交易是否屬一次性；
  - (b) 該交易是否與納稅人經營的生意有關；
  - (c) 對象的性質；
  - (d) 該交易進行的方法；
  - (e) 資金的來源；
  - (f) 該項目以現況或加工後出售；
  - (g) 該項目是一批或分批出售；
  - (h) 購買時的意圖；
  - (i) 該項目是否在待售時為納稅人提供了享受；自豪或收入。

上述事項並非一份全面的清單，當中亦沒有單一項目的決定性的，但卻能提供指引以作合情理及適當的結論。為了對個案作恰當的事實評審，需要考慮上述事項，並著眼於整體情況來決定有關交易是否屬生意性質的投機活動(第1348頁D-H段；第1349頁A-B段)。

34. 在 Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433 一案中，終審法庭指出在考慮一項物業是屬於營業貨物還是資本資產時，是需要對個別個案的情況作全盤的考慮。

‘The question of whether property is trading stock or a capital asset is always to be answered upon a holistic consideration of the circumstances of each particular case...’ (第452頁第55段)

35. 一般被視為營業的標記(badges of trade)的事項能提供指引以判別一項物業是屬於營業資產還是資本資產，但該等事項並非一份全面的清單，當中亦沒有單一項目是決定性的，需要對個別個案的情況作全盤的考慮。

### **應課稅利潤的確定**



36. 在 So Kai Tong v CIR [2004] 2 HKLRD 416 一案中，納稅人認為他應獲得某些開支的扣除。法官在判辭中指出，在決定一項開支的某部份是否可被扣除時，是須用客觀的方法，而稅例第16(1)條授權稅務局長可確定有關開支中，有多少是為產生應課稅利潤而招致。其英文判辭原文如下：

‘...The two English cases of *Copeman v William Food & Sons ...* and *Earlspring Properties Ltd v Guest ...* held that where the Revenue had concluded that the expense was not wholly and exclusively incurred for the purpose of the taxpayer’s business, it was for the Revenue to determine as a fact how much, if any, of the expense could be treated as so incurred...’

### 舉證責任在於納稅人

37. 在 All Best Wishes Limited 一案中，馬天敏法官指出推翻評稅的責任在於納稅人。

相關判辭原文如下：

‘It must be remembered that the burden of disturbing the assessment, rests upon the taxpayer.’

38. 在 Real Estate Investments (NT) Ltd 一案中，包致金常任法官和陳兆愷常任法官表示第68(4)條「證明上訴所針對的評稅額過多或不正確的舉證責任，須由上訴人承擔。」中所指的舉證責任是不可轉移的。

相關判辭原文如下：

‘... It is natural and appropriate to strive to decide on something more satisfying than the onus of proof. And it should generally be possible to do so. But tax appeals do begin on the basis that, as s. 68(4) of the Inland Revenue Ordinance provides, ‘[t]he onus of proving that the assessment appealed against is excessive or incorrect shall be on the appellant.’ And it is possible although rare for such an appeal to end – and be disposed of – on that basis.’ (第445頁第32段)

‘As for the notion of a shifting onus, such a notion is seldom if ever helpful. Certainly it cannot shift the onus of proof from where s.68(4) of the Inland Revenue Ordinance places it, namely on a taxpayer who appeals against an assessment to

show that it is excessive or incorrect.’ (第446頁第35段)

### 與本上訴類同的委員會案例

39. 在委員會案例 D52/03 18 IRBRD 577 中，納稅人堅稱購買涉案物業的意圖是用作自住，因此上訴所涉及的利潤並非源自生意活動，而是屬於資產增值，無須課稅。委員會在裁決時指出，它需要判斷的是「究竟納稅人是否成功地舉證了她當日購入有關物業時抱著購入自住的意圖」。納稅人自己陳述她當日的意圖當然不能盡信，真確的、實際的和可以實現的意圖必須在考慮所有證據（包括有關人等曾經說過的話及曾經做過的事）後，方可作出裁決。在考慮過納稅人所有的證供及整個案情後，特別是納稅人於購入該物業後的多項行為，包括未成交前已將之放售及從沒有搬入該物業居住等，明顯為其轉售意圖的表徵（第579頁）；委員會認為沒有客觀事實支持納稅人購入該物業作自住用途的聲稱，所得利潤必須課稅。

### G. 與上訴理由相關之證據及分析

40. 本上訴中上訴人最後聲稱她和家人曾經在其中五個居所物業（即物業7、8、11、12及15）居住，因此，出售居所物業所得的利潤不應課繳利得稅。

#### 居所物業的持有期

41. 針對上訴人提出的買賣該五個居所物業並非生意性質的投機活動的上訴理由/課題，委員會考慮了居所物業持有期的客觀證據。根據土地註冊處有關轉讓契約記錄，上訴人持有居所物業的時間如下：

物業	購買日期		出售日期		持有期
	臨時買賣合約	轉讓契約	臨時買賣合約	轉讓契約	
物業7	XX-XX-2008	XX-XX-2008	XX-XX-2009	XX-XX-2009	12個半月
物業8	XX-XX-2009	XX-XX-2009	XX-XX-2009	XX-XX-2009	3個多月
物業11	XX-XX-2009	XX-XX-2009 <sup>6</sup>	XX-XX-2010	XX-XX-2010	12個半月
物業12	XX-XX-2010	XX-XX-2010	XX-XX-2010	XX-XX-2010	5個半月
物業15	XX-XX-2010	XX-XX-2010	XX-XX-2010	XX-XX-2011	1個多月

42. 上訴人持有居所物業的時間很短暫。其中物業15持有只有一個多月，而最長時間的物業7及物業11的持有期也只有十二個半月。

<sup>6</sup> 上訴人早於2010年X月X日曾經簽訂臨時買賣合約出售物業11，其後買賣於2010年X月X日取消，但上訴人在未取消該買賣之前已經於2010年X月X日簽訂另一臨時買賣合約再次出售物業11。

43. 短期持有物業的行為是屬生意性質的投機活動有力及明顯的指標。

44. 上訴人於該聆訊作供時，被問及就物業8(其聲稱的其中一個居住物業)為何她在收樓後三星期內便立即簽訂臨時買賣合約賣掉，她回答說由於她沒有能力付按揭供款，所以「一有錢賺便立即賣」。

45. 證據顯示及上訴人作供期間亦多次確認，在有關課稅年度，她沒有任何工作，除了買賣樓宇之外沒有其他收入，並沒有能力付物業按揭供款。

### **購買有關物業的意圖**

46. 上訴人聲稱她與家人曾在五個居所物業(即物業7、8、11、12及15)居住，因此，出售該些物業所得的利潤不應課繳利得稅。

47. 然而，該些物業是否曾用作上訴人與家人的居所是一個關乎事實的問題，她必須提供客觀的證據證明她聲稱的意圖是真確、實際和可以實現的〔上文第31段〕。

48. 上訴人就她與家人曾在那些物業居住出現先後不同的版本。由最初聲稱購買物業1至17大部分均是用作她與家人的居所，後來改為物業7、8、9、11、12、13及17，之後又改稱只有物業8、11、12及17用作她與家人的自住居所。上訴人在向委員會提出上訴後，則指稅務局應按時序分配物業7、8、11、12、13、15及16作為她與家人的居所。最後在該聆訊中，上訴人確認她與家人只曾在五個居所物業7、8、11、12及15居住。

49. 委員會認為假若上訴人確實曾使用某些物業作為她與家人的居所，她沒有理由就此作出多次更改，提出多個不同版本，她的聲稱完全不合理，不可信納。

50. 事實上，稅務局曾多次要求上訴人就她聲稱用作她與家人居所的物業提交詳情及證明。可是，除了純粹的聲稱外，她沒有提供證據證明她與家人確曾在該某些物業居住。

51. 從香港電燈有限公司取得的其中物業的用電量記錄，並不足以證明上訴人一家居住於該些物業。而上訴人聲稱她曾作為居所的物業12，登記用戶並非上訴人或AA先生。即使上訴人與家人曾在該五個居所物業居住，這亦不足以證明她購入有關物業的意圖是作為她與家人的居所。正如上訴人在回覆稅務局查詢時及在該聆訊中，清楚承認短暫居住在居所物業，使家人冒着隨時要不停搬屋的風險，原因為了方便買家隨

時參觀物業，讓她可以抓緊適當時機以較高價錢出售物業及「有價就搬」。在該聆訊中作供時，她清楚表明「居住在該些物業，一有錢賺就搬」，而且她根本「冇錢供樓」。

52. 以上證據清楚顯示，上訴人購買及短暫居住在該些居所物業(即使她真的曾經於其居住)，實際主要目的是待價而沽，爭取利潤，正如她說「一有錢賺就搬」，明顯的意圖是把物業視為商品買賣以圖利，而並非作為她與家人的長期居所。

53. 就上訴人聲稱她與家人曾在該五個居所物業居住，委員會亦考慮了以下針對個別物業之客觀事實：

(1) **物業7及物業8**

上訴人持有物業7及物業8十二個半月及三個多月，香港電燈有限公司記錄亦顯示上訴人就該兩個物業曾開立電力帳戶並有用電記錄。可是，即使上訴人與家人曾在該兩個物業(短暫)居住，這並不足以證明她購入該等物業的意圖不屬於生意性質的行為。根據案例及經確立的法律原則〔上文第28及31段〕，要判別物業7及物業8是否屬於營業資產還是資本資產，仍要考慮其他因素，當中包括上訴人購入該等物業的主要目的、同類交易的次數、是否有經濟能力長期持有物業及出售物業的原因等。

(2) **物業11**

雖然上訴人持有物業11十二個半月〔上文第41段〕，但事實上她早在簽訂轉讓契約五個多月後(即2010年X月X日)便已簽訂臨時買賣合約出售物業11。其後買賣於2010年X月X日在買賣雙方同意下取消，但上訴人在未取消該買賣之前已經於2010年X月X日簽訂另一臨時買賣合約再次出售物業11。上訴人積極出售物業11的行為，明顯與她以該物業作為她與家人居所的聲稱不符。

(3) **物業12**

上訴人持有物業12只有五個半月〔上文第41段〕，但她在聆訊作供時指她與家人於物業12居住了一年，她的解釋是她於2010年X月出售該物業後，向新業主租用該物業六個月(即2010年X月至2011年X月)作為她與家

人的居所。上訴人在簽訂物業12的轉讓契約後兩個多月便出售該物業〔上文第41段〕，她的理由是大廈衛生環境欠佳。如上訴人意圖以物業12作為她與家人居所的聲稱屬實，她理應在決定購入該物業前已經視察及考慮其衛生環境。另一方面，如大廈衛生環境欠佳屬實，上訴人仍決定再租用該物業六個月作為她與家人的居所。這說法不合理，難以令人信服。

#### (4) 物業15

上訴人於2010年X月X日至2011年X月X日持有物業15〔上文第41段〕只有兩個半月，但仍聲稱並指該物業是她與家人的居所。但在該聆訊作供時，她卻如上所述確認她於2010年X月至2011年X月租住在物業12。她的證供前後抵觸不符，明顯地，上訴人聲稱與家人在持有物業15期間居住於該物業的說法完全不可信。

54. 委員會另外亦留意到上訴人最初就評稅主任的查詢，曾經聲稱她與家人一直租用X地址作為居所；這說法與她其後提出的不同版本，關於她一家自住於物業1至17的其中某些物業相抵觸。

55. 總結以上證據及上訴人本身的證供，即使上訴人後來曾經於不同時期短暫居住於五個居所物業，其主要原因是為了方便有意買樓的人士/潛在買家可以隨時來視察物業，待價而沽。委員會認為有關證據及就個別物業持有期/買賣的客觀事實，未能證明上訴人購買有關物業的意圖是用作她與家人的居所。

#### 交易次數

56. 上訴人於有關課稅年度5年間先後買賣二十個物業（即物業1至17及物業A至C）〔上文第8(2),(3)段〕，其中有四個物業（即物業3至6）是她在沒有簽訂轉讓契約的情況下，以確認人身份簽訂臨時買賣合約及買賣合約轉售的。委員會認為短時間內多次買賣物業的行為足以構成生意性質的投機活動。

57. 上訴人於該聆訊作供時亦承認，在有關課稅年度期間她有「十多個相熟地產代理」，經常與她聯絡協助她買賣物業，而她當時由於活躍於物業買賣，「都幾出名」。

58. 委員會認為有關證據及頻繁的交易次數，顯示上訴人經營物業買賣生意以賺取利潤。

### 長期持有有關物業的經濟能力

59. 上訴人指出她買入有關物業的首期是向其兄姊借貸繳付，而樓價的餘款則是由她向財務公司、Y公司及Z銀行取得按揭貸款支付的。換言之，她買入有關物業的樓價全是以借貸支付。但是她沒有提供向其兄姊借貸及償還貸款的詳情或證據，也沒有解釋在未有/未能出售有關物業的情況下，計劃如何償還有關貸款。

60. 稅務局向Y公司及Z銀行就相關物業所取得的貸款的資料，就物業9至16按揭還款安排如下，而當中一些按揭還款是需要同期支付的：

<u>物業</u>	<u>貸款機構</u>	<u>貸款金額</u> 元	<u>貸款期間</u>	<u>每月還款額</u> 元
物業9	Y公司	1,456,000	06-11-2009 - 15-01-2010	8,039
物業10	Y公司	1,850,000	09-04-2010 - 15-06-2010	8,725
物業11	Y公司	1,050,000	18-08-2009 - 01-09-2010	6,272
物業12	Y公司	1,085,000	05-07-2010 - 21-12-2010	5,592
物業13	Y公司	1,120,000	30-03-2010 - 01-03-2011	6,184
物業14	Y公司	1,330,000	09-07-2010 - 10-03-2011	7,146
物業15	Z銀行	1,000,000	30-11-2010 - 31-01-2011	9,472
物業16	Y公司	1,240,000	08-12-2010 - 10-01-2011	6,541

61. 在該聆訊作供時，上訴人確認了她於2007/08至2011/12課稅年度期間沒有任何其他工作和收入，並且承認AA先生於有關課稅年度的薪俸入息，根本不足以支付他們一家的生活開支，遑論支付按揭付款。此外，上訴人亦承認在未有/未能出售有關物業的情況下，她並沒有經濟能力支付每月按揭還款或償還貸款。

62. 基於以上，委員會認為上訴人聲稱購入有關物業用作她與家人自住的意圖，是不實際亦不可實現的，委員會拒絕接納此項上訴理由。

### 出售有關物業的原因

63. 在回覆稅務局查詢時，上訴人只提供了出售物業12的原因，理由是大廈衛生環境欠佳。正如上文第50(3)段所述，該聲稱原因並不合理，亦與事實不符。

64. 此外，上訴人在該聆訊作供時承認出售有關物業的原因是她與AA先生的家庭收入並不足以支付他們的生活開支，因此，她需要有關物業的出售利潤來補貼生活開支及償還其他物業按揭貸款。

65. 明顯地，上訴人買賣物業的主要目的是為了賺取利潤，屬於生意性質或短期投機行為。

### 以營業的標記分析

66. 一般被視為營業標記 (badges of trade) 的事項，為有力證據以判別一項物業是屬於營業資產還是資本資產；但該等事項並非一份全面的清單，當中亦沒有單一項目是決定性的，委員會需要考慮所有證據，對個別個案的情況全盤考慮 [上文第28, 33段]：

- (1) 上訴人進行的物業買賣交易並非屬一次性；而是於有關課稅年度5年期頻密買賣二十個物業（即物業1至17及物業U至W）[上文第8(2),(3)段]。
- (2) 頻密的物業買賣顯示上訴人以轉售物業圖利，是為她經營的生意。
- (3) 上訴人於該聆訊作供時確認，其進行物業買賣交易的方法是經由她相熟的的十多個地產代理進行，她甚至在物業買賣圈子有點名氣，這顯示持續重複性質的生意經營。
- (4) 上訴人購買及持有有關物業的資金來源是向其兄姊及財務公司或銀行借貸，她本身或配偶並沒有經濟能力長期支付按揭或支持持有物業 [上文第59段]。
- (5) 上訴人回覆稅務局查詢時及在該聆訊中承認居住在有關物業主要是方便買家隨時參觀物業，讓她可用較高價錢出售物業 [上文第51段]。明顯地她購買及即使曾經短暫居住在某些物業的目的，主要是為了進行及經營物業買賣生意和賺取利潤，而並非把物業長期自用、享樂或投資。

67. 就上訴人提出的 [上文第25(7), (8), (9)段所列] 其他投訴/上訴理由，委員會認為毫無事實/法律基礎或與本上訴課題無關，並不構成上訴理由，拒絕考慮。委員會亦指出就應繳稅款的計算和金額，已於決定書中詳列解釋。

## H. 應否課繳利得稅 - 結論

68. 總結本個案的所有證據、整體事實及上文的分析，及考慮所有因數，委員會認為上訴人未能成功地舉證以證明她購買五個居所物業

(即物業7、8、11、12及15)的意圖是作為居所或長遠投資，因此裁定她出售該些物業的行為屬生意性質的投機活動。

69. 對於出售其餘12個物業所得利潤應課繳利得稅，上訴人於該聆訊中確認她沒有爭議。

70. 總結為出售物業1至17所得的利潤應課繳利得稅。

## I. 應評稅利潤的計算

### (1) 物業1至17的地產代理佣金、銀行罰息、火險及裝修費〔上文第25(10)(a)段〕

71. 稅務局就出售物業1至5及物業7至17所得的利潤作出2007/08至2011/12課稅年度利得稅評稅前，早於2010年8月20日、2011年8月26日及2012年8月17日向上訴人發信要求她提供就買賣物業所招致的開支費用等資料，但沒有得到回覆。

72. 在此情況下，稅務局考慮到上訴人買賣物業時一般情況下會招致某些開支，所以對於2007/08至2011/12課稅年度利得稅評稅時，已給予她扣除估計在買賣物業時所支付的一般開支，包括律師費（以劃一款額6,000元計算）、印花稅（按實際情況計算）、地產代理佣金（按買入及售出價1%計算）、裝修費（按持有期酌情劃一款額100,000元計算）及利息支出（按買入價及銀行利率計算）。

73. 上訴人就2007/08至2011/12課稅年度利得稅評稅提出反對後，稅務局再分別於2013年10月3日、2014年4月7日及2015年6月23日向她發信要求提供她就買賣物業所招致的開支費用等資料。

74. 除了純粹的聲稱外，上訴人一直沒有提供足夠資料或文件證明她曾支付的開支及實際款額。儘管如此，稅務局局長於決定書中，已根據評稅主任在土地註冊處及銀行取得的資料調整物業3及物業10的賣樓代理佣金及物業9至16的利息、按揭火險及提前還款收費。有關決定書中給予買賣物業開支扣除的詳細計算，列於B1-14-15第1(17)段及R1-832-834。

75. 在上訴人向委員會提出本上訴後，稅務局於2022年6月22日再次要求她就買賣物業所招致的開支提供資料。最後上訴人只提供了三份屬其他課稅年度及其他並非與物業1至17有關的文件，並指稱稅務局給予劃一款額的律師費扣減並不正確。但是上訴人仍然沒有提供她就買賣物業1至17時所招致開支的實際款額資料及記錄證明。



76. 在該聆訊結束後，至今上訴人仍然沒有提供任何文件及詳細資料，能夠證明稅務局局長在決定書中給予的開支扣減不正確。

77. 在此證據基礎上，上委員會認為上訴人不能獲得扣除更多的地產代理佣金、銀行罰息、火險及裝修費。

**(2) 物業1、2、7、8及17銀行罰息250,000元  
物業12租金63,000元  
物業7大廈維修費88,000元〔上文第25(10)(b)段〕**

78. 除純粹的聲稱外，上訴人沒有提供任何文件以證明她確曾招致上述開支，及上述開支為出售有關物業及產生應課稅利潤而招致的。因此，根據稅例第16(1)條規定，她申索的上述開支不能從應課稅利潤中獲得扣除。

79. 上訴人聲稱在售出物業12之後，隨即向買家租回該物業作為她與家人的居所六個月，所支付的租金63,000元應從應課稅利潤中扣除。如上文第53(3)段所述，委員會對此並不信納。無論如何，即使上訴人真的如她所述回租了物業12六個月，此開支實為她的家庭或私人開支，而並非為產生應課稅利潤而招致的，因此，根據稅例第17(1)(a)條規定，不應在計算買賣物業12的應課稅利潤中扣除。

**(3) 物業11地產代理佣金27,500元  
物業17拆除天台僭建物及裝修費300,000元〔上文第25(10)(c)段〕**

80. 一直以來甚至於該聆訊中上訴人並沒有提出上述開支的申索，有關申索是她於該聆訊後在2022年8月15日提交的總結陳述書中首次提出的。

81. 在一般情況而言，聆訊結束後上訴人不可提出新的申索。此外，就聲稱的開支，除純粹的聲稱外，上訴人沒有提供任何付款紀錄、文件或詳細資料，以證明她確曾為產生應課稅利潤而招致上述開支。

82. 因此，根據稅例第16(1)條規定，委員會裁定上訴人申索的上述開支亦不能獲得扣除。

**J. 個人／已婚人士免稅額及子女免稅額**

83. 上訴人提出其中一個上訴理由為稅務局在計算她的利得稅稅款時，錯誤地沒有給予她應享有的個人／已婚人士免稅額及子女免稅

額的扣除。

84. 根據稅例，上訴人從買賣物業賺取的利潤須按標準稅率課繳利得稅，計算利得稅是不能扣除任何個人／已婚人士免稅額及子女免稅額的。她必須透過選擇個人入息課稅以申索該等免稅額及按薪俸稅的累進稅率計算應繳稅款。另外，由於上訴人是已婚人士，如要選擇以個人入息課稅方式評稅，她必須與其配偶AA先生共同作出申請。

85. 個人入息課稅的計算方法是將夫婦二人所有應課稅收入合併，然後以累進稅率計算應繳稅款。由於累進稅率的最高邊際稅率為17%，較標準稅率的15%高，因此收入較高人士未必會因為選擇個人入息課稅而受惠。不過，即使納稅人選擇了個人入息課稅，稅務局仍會以對納稅人較有利的分類方式評稅，並在評稅附註欄內註釋。

86. 就本個案而言，上訴人之前並沒有與其配偶AA先生共同作出申請以個人入息課稅方式評稅。就2007/08至2010/11課稅年度評稅，根據稅例第70條，她仍可於該評稅成為最終決定(即委員會發出本上訴決定之日)後的一個月內，與AA先生共同申請以個人入息課稅方式評稅。稅務局將會以對她與AA先生較有利的情況計算應繳稅款，適當情況下給予個人／已婚人士免稅額及子女免稅額的扣除。但上訴人必須留意，在本個案中就其買賣物業1至17所得利潤，申請以個人入息課稅方式評稅，有可能達致較高課稅款，對她更為不利。

87. 但在現階段，上訴人從沒有正式申請以個人入息課稅方式評稅，有關爭拗論點並不構成上訴理由，亦不影響委員會就本上訴的考慮。

88. 至於2011-12課稅年度，由於上訴人與AA先生曾書面申請撤回以個人入息課稅方式評稅，除非稅務局局長認為適當並容許他們重新選擇以個人入息課稅方式評稅，否則他們不得再次就該課稅年度提出新申請。

## **K. 總結**

89. 經詳細及小心地考慮所有上訴人的證供、上訴文件夾內的文件證據和雙方的陳詞，與及基於本裁決書的討論及分析，委員會認為上訴人未能成功地舉證她購買五個居所物業(即物業7、8、11、12及15)的意圖不屬生意性質的投機活動，現裁定其就買賣全部物業1至17之所得利潤均須課繳利得稅。

90. 上訴人亦未能提供任何文件及資料證明她確曾招致申索的開支，及有關開支是為產生應課稅利潤而招致的，以證明所針對的決定書中裁定，對於買賣物業1至17的評稅額過多或不正確。

(2022-23) VOLUME 37 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

91. 委員會裁定上訴人未能履行稅例第68(4)條的舉證責任，其上訴被駁回。委員會認為適合不作訟費命令。