

Case No. D7/21

Profits tax – whether the profit from the sale of the property was capital in nature – whether the intention to sell the asset was for profit or for long term investment – whether the asset was an investment item [Decision in Chinese]

Panel: Elaine Liu Yuk Ling (chairman), Lee Hong Yee, Connie and Yeung Chung Chiu.

Date of hearing: 24 November 2020.

Date of decision: 20 August 2021.

The Appellant appealed against the Profits Tax and Additional Tax Assessment for the year of assessment. In the year of assessment, the appellant sold 13 properties and there were only 5 properties ('the said properties') related to the present appeal. The Appellant claimed that the said properties were used for rental purposes, therefore the profits was capital in nature. The Commissioner rejected the claim of the Appellant and also found that the Appellant has failed to report some rental income received from the said properties. The Commissioner therefore imposed profits tax and additional tax on the said properties.

Held:

1. In determining whether the taxpayer was trading at the time of acquisition of asset so that the profits received would have to pay profits tax, it was required to consider whether the intention at the time of acquisition of the asset was to dispose at a profit or as permanent investment. If it was permanent investment, no matter the taxpayer sold at profits or at a loss, it does not involve the operation of trading. However if the intention was to obtain profits from resale, it was trading and would have to pay tax for the profits obtained. One asset could not be trading stock and permanent investment. It also could not have indeterminate status which was neither trading stock nor permanent asset. (Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue 53 TC 461 followed)
2. Whether or not an asset was an investment item is a question of fact. It did not have any single test to find the answer. The claimed intention of the taxpayer was one of the considerations but was not decisive. The intention to trade could not be subjectively determined. It must rely on the whole evidence and circumstances to determine. Single and one odd transaction could be business nature investment activities. It depended on all the facts and circumstances of the case and the interaction between various factors present. (All Best Wishes Limited v CIR [1992] 3 HKTC 750; Lee Yee

(2021-22) VOLUME 36 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS
(PUBLISHED IN NOVEMBER 2022)

Shing v CIR [2008] 3 HKLRD 51; Marson (HM Inspector of Taxes v Morton and Others 59 TC 381; Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue 53 TC 461 and Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue 53 TC 461 followed)

3. The Board rejected the claim of the Appellant that the purchase and the sale of the said properties were upon the request of the property agent to increase the sales and purchase transactions. Before the Appellant sold other properties, the Appellant already had the intention to sell all or part of the said properties for profits. The Appellant failed to prove that the profits tax from the sale of the said properties was inappropriate or excessive.

Appeal dismissed.

Cases referred to:

Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue 53 TC 461

All Best Wishes Limited v Commissioners of Inland Revenue [1992] 3 HKTC 750

Lee Yee Shing v Commissioners of Inland Revenue [2008] 3 HKLRD 51

Marson (HM Inspector of Taxes v Morton and Others 59 TC 381

Appellant in person.

Lo Hok Leung, Dickson, Fung Chi Keung and Ho Lut Him, for the Commissioner of Inland Revenue.

案件編號 D7/21

利得稅 – 物業買賣其利潤是否資本性質-意圖是轉售資產圖利、抑或是作為永久投資-資產是否屬於投資項目

委員會：廖玉玲（主席）、李匡怡及楊宗潮

聆訊日期：2020年11月24日

裁決日期：2021年8月20日

上訴人於課稅年度利得稅評稅及個人入息課稅補加評稅的決定提出上訴。在課稅年度，上訴人曾作出約13個物業買賣，與本上訴相關的是其中五項物業（「該物業」）。上訴人表示該五項物業均用作出租用途，其利潤是資本性質。評稅主任不接納上訴人以上的聲稱並發現上訴人漏報部分源自該物業的租金收入，評稅主任遂向上訴人作出課稅年度利得稅評稅及個人入息稅補加評稅。

裁決：

1. 在決定納稅人買賣資產時是否在經營一項生意，因而其所得到的利潤需繳納所得稅時，需考慮的是他購買有關資產時的意圖是轉售資產圖利、抑或是作為永久投資。如屬於永久投資，不論納稅人在出售投資項目是獲利或虧損，也不涉及生意的運作。但如意圖是轉售圖利，屬於經營一項生意，而需就所得利潤繳納所得稅。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，即同時是非營業資產亦非資本資產（參考 Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue 53 TC 461）。
2. 一項資產是否屬於投資項目，是一個事實的問題，並沒有單一的測試可提供答案。納稅人聲稱的意圖是其中的一個考慮因素，但並非決定性。經營生意的意圖也不是主觀性的判斷，而是必須依賴整體的證據和情況來作出判斷。單一、一次性的交易也可構成生意性質的投機活動，需取決於個案的所有事實及情況，以及不同因素之間的相互影響（參考 All Best Wishes Limited v CIR [1992] 3 HKTC 750，Lee Yee Shing v CIR [2008] 3 HKLRD 51，Marson (HM Inspector of Taxes v Morton and Others 59 TC 381，Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue 53 TC 461）。

3. 委員會不接納上訴人聲稱購買和出售該物業只是應地產代理的要求，增加買賣交易。上訴人在購買其他物業以前，已經有出售該物業或其部分以圖利的意圖。上訴人未能證明就出售物業所評定的應繳利得稅不當或過高。

上訴駁回。

參考案例：

Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue 53 TC 461
All Best Wishes Limited v Commissioners of Inland Revenue [1992] 3 HKTC 750
Lee Yee Shing v Commissioners of Inland Revenue [2008] 3 HKLRD 51
Marson (HM Inspector of Taxes v Morton and Others 59 TC 381

上訴人親自出席聆訊。

盧學良、馮志強及何律謙先生代表稅務局局長出席聆訊。

決定書：

1. 上訴人對稅務局副局長於2020年6月3日就上訴人2013/14及2014/15課稅年度利得稅評稅及個人入息課稅補加評稅的決定（以下簡稱「決定書」）提出上訴。

2. 在2009年至2015年期間，上訴人曾作出約13個物業買賣，其中3個物業與兒子A先生聯名擁有。與本上訴相關的是其中五項物業（「該五項物業」），該五項物業均由上訴人單獨持有，詳情如下：

(1) 涉及2013/2014課稅年度的物業為（「第一組物業」）：

- (a) L地區B地址（「B物業」），於2010年以港幣1,680,000元購入，於2013年以港幣2,450,000元售出；及
- (b) D地區C地址（「C物業」），於2011年以港幣1,530,000元購入，於2013年以港幣1,910,000元售出。

(2) 涉及2014/2015課稅年度的物業為（「第二組物業」）：

- (a) D地區E地址（「E物業」），於2012年以港幣1,478,000元購入，於2014年以港幣2,418,000元售出；

(2021-22) VOLUME 36 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS
(PUBLISHED IN NOVEMBER 2022)

- (b) D地區F地址(「F物業」),於2013年以港幣1,538,000元購入,於2014年以港幣1,938,000元售出;及
- (c) D地區G地址(「G物業」),於2012年以港幣1,688,000元購入,於2015年以港2,263,000元售出。
3. 上訴人向評稅主任表示該五項物業均用作出租用途,其利潤是資本性質。她表示出售物業的理由如下:
- (1) B物業:理由是為轉購D地區樓,樓價較便宜;
- (2) C物業:理由是換樓;
- (3) E物業、F物業和G物業:理由是大廈太舊,準備維修,估計費用很高,因樓下店鋪大部分是食肆,多油,轉購H物業。
4. 評稅主任不接納上訴人以上的聲稱。在評稅主任調查期間,發現上訴人漏報部分源自B物業、C物業和F物業的租金收入,評稅主任遂向上訴人作出2013/14及2014/15課稅年度利得稅評稅及個人入息稅補加評稅。
5. 上訴人向答辯人提出反對,但其反對不獲答辯人接納,詳情見決定書所載的內容。
6. 上訴人提出本上訴,要求減少2013/14年度港幣77,699元的應繳稅款,及取消2014/15年度港幣204,544元的應繳稅款。

相關法例和法律原則

7. 根據《稅務條例》第68(4)條規定,上訴人有舉證的責任證明本上訴所涉及的評稅額過多或不正確的。
8. 《稅務條例》第14(1)條對於利得稅的徵收有如下的規定:
- 「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而按標準稅率徵收其在每個課稅年度的利得稅。」
9. 《稅務條例》第2(1)條對「行業」一詞的釋義為「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」。

10. 在決定納稅人買賣資產時是否在經營一項生意，因而其所得到的利潤需繳納所得稅時，需考慮的是他購買有關資產時的意圖是轉售資產圖利、抑或是作為永久投資。如屬於永久投資，不論納稅人在出售投資項目是獲利或虧損，也不涉及生意的運作。但如意圖是轉售圖利，屬於經營一項生意，而需就所得利潤繳納所得稅。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，即同時是非營業資產亦非資本資產。(Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and Others v Commissioners of Inland Revenue 53 TC 461)

11. 一項資產是否屬於投資項目，是一個事實的問題，並沒有單一的測試可提供答案。納稅人聲稱的意圖是其中的一個考慮因素，但並非決定性。經營生意的意圖也不是主觀性的判斷，而是必須依賴整體的證據和情況來作出判斷。單一、一次性的交易也可構成生意性質的投機活動，需取決於個案的所有事實及情況，以及不同因素之間的相互影響。(All Best Wishes Limited v CIR [1992] 3 HKTC 750，Lee Yee Shing v CIR [2008] 3 HKLRD 51，Marson (HM Inspector of Taxes v Morton and Others 59 TC 381，Lionel Simmons，如上)

上訴人的案情及陳詞

12. 上訴人於其上訴通知書內陳述了她的一些背景，也表示願意就出售第一組物業所得的利潤繳稅，但她認為應繳稅款應該減少。上訴人將出售第二組物業所得款項用於購買H物業，她認為有關出售第二組物業的評稅應該取消。

13. 上訴人曾聲稱她購買第一組物業作出租用途。其後，她因為換樓而出售第一組物業，並指出因為D地區的物業較便宜，故轉購D地區的物業。

14. 上訴人最初聲稱她購買第二組物業作出租用途。後來她覺得第二組物業太舊，維修費用估計會很高，而且物業樓下大部份是食肆，有很多油，所以她決定出售第二組物業。上訴人其後又聲稱她出售第二組物業的原因是她需要把售樓所得的款項，用於購買H物業，供她兒子A先生結婚後居住。

15. 上訴人聲稱A先生和女友於2014年準備結婚，但他們不想住在D地區，因為往返辦公室的路程較遠。當時適逢J地區H物業開賣，上訴人和A先生決定入票抽籤。其後上訴人被抽中，並選擇買了H物業。如果上訴人當時決定即時供樓，物業的售價可減港幣5萬多元。但她要出售第二組物業才有足夠款項購買H物業，所以她選擇收樓後才開始供樓。她在2014年6月抽中可以購買H物業並在2015年5月收樓。H物業每月按揭供款港幣17,425元，另需支付管理費差餉地租等費用。

16. 上訴人聲稱A先生和其女友當時已打算結婚，但未到註冊、訂酒席、訂婚紗的階段。A先生當時已經30歲了，準備結婚是十分正常的事。而且買樓需要抽籤，不是要買就買到的，需在結婚前預先準備。到了收樓時，A先生與其女友已分手了，她唯有把H物業租出，每月收取港幣一萬四千多元的租金。

(2021-22) VOLUME 36 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS
(PUBLISHED IN NOVEMBER 2022)

17. 上訴人又聲稱當時買賣物業是因為地產代理經常向她作出買賣物業的要求，好讓地產代理增加交易額。

18. 上訴人聲稱她不懂得要將買賣物業的資料保存，有些資料已經掉棄了。而她持有的資料都已經交給稅務局。

答辯人的陳詞

19. 答辯人基於以下的理由，認為上訴人當日購買第二組物業是用作轉售的意圖。

20. 上訴人自2009年開始，曾進行多次的短期物業買賣，這是強烈的生意徵象，顯示她的一系列物業買賣活動，包括第一組物業、第二組物業及另外八個物業在內，均屬生意性質的投機活動。

21. 上訴人願意就她出售第一組物業所得的利潤繳稅。她同期出售的另外八個物業所得的利潤亦已經評稅，上訴人對此沒有提出反對。上訴人亦沒有提出證據，清楚分辨她購買第二組物業的意圖，與她購買第一組物業及另外八個物業時的意圖截然不同，以致出售前者所得的利潤無須課稅，而出售後者所得的利潤則須課稅。

22. 上訴人聲稱她買入第二組物業並出售第一組物業是轉換投資物業。根據現有資料，有關物業的租金及按揭供款詳情如下：

	第一組物業		第二組物業		
	B物業	C物業	E物業	F物業	G物業
月租	7,000元 x 12; 7,300元 x 12; 7,800元 x 10;	6,200元 x 17; 7,000元 x 5	6,300元	6,600元	6,500元
出租期間	01-11-2010 – 11-09-2013	08-10-2011 – 02-2013 (6,200元) 16-03-2013 – 15-08-2013 (7,000元)	25-02-2014 – 03-03-2015	09-11-2013 – 09-07-2014	18-05-2014 – 28-02-2015
第一期按揭供款額	5,323元(其後每期約4,400元)	3,391元	7,655元	7,966元	5,095元

23. 從上述的資料可見，第一組物業的租金收入足以抵銷按揭供款支出，反觀第二組物業的租金收入則少於供款支出，而且上訴人在取得第二物業的業權後，亦非即時成功出租。就此，上訴人如果打算長期持有物業以賺取穩定的租金收入，她應不會選擇出售第一組物業，而轉換至回報較差的第二組物業。

24. 上訴人於不同時間聲稱因為不同的原因引致她打算出售第二組物業。上訴人最初聲稱她覺得第二組物業太舊，維修費用估計會很高，而且物業樓下大部份是食肆多油，所以決定出售第二組物業。當時，她並沒有提及是為了購買物業供A先

生結婚後居住而出售第二組物業。其後，上訴人聲稱她出售第二組物業的原因是為了購買H物業，供A先生結婚後居住。答辯人認為上訴人在不同的時間，就她出售第二組物業提出了不同的原因，這令人懷疑她提出的各種原因是否可信。

25. 另外，上訴人聲稱出售第二組物業的第一個原因，即「物業太舊，維修費用估計會很高，而且物業樓下大部份食肆多油」，這些都是她購買第二組物業前已經存在的事實。並在這種情況下，她仍決定購買第二組物業，顯示她購買時已經接受了上述的種種問題。上訴人聲稱這個是出售第二組物業的原因的說法，並不可信。

26. 上訴人其後就她出售第二組物業提出了另一個理由，就是為了獲取資金購入H物業供A先生婚後居住。首先，K公司的資料顯示上訴人已分別於2014年3月31日及2014年4月1日委託它放售第二組物業中的F物業及G物業，並曾在2014年5月7日提高G物業要求的售價。而H物業則於2014年5月抽籤發售，上訴人亦是在2014年6月7日才簽訂臨時合約購買H物業。換句話說，上訴人早在她未確定被選中可以購買H物業前，已經放售第二組物業中的部分物業及曾提高要求的售價。因此，上訴人聲稱她因為需要籌集資金購買H物業才決定出售第二組物業，亦不可信。

27. 另外，上訴人聲稱H物業是供A先生婚後居住。不過，H物業一直未有用作A先生的居所，上訴人亦把H物業租出。就此，她因要購買H物業而出售第二組物業的說法，亦不可信。不論如何，上訴人在出售第二組物業後購入H物業，與第二組物業是否屬她的資本資產，並無必然關係。

28. 此外，答辯人指出上訴人經常進行同類買賣交易。她持有第二組物業的時間並不長，三個物業由簽署轉讓契取得物業的業權至出售物業均不超過16個月。她並沒有以加工或維修來增加資產的轉售價值。上訴人購入第二組物業並非作為自用。這些都符合營業表徵(badges of trade)，顯示上訴人當日購買第二組物業，是為了轉售圖利。

29. 至於有關裝修開支的申索，上訴人除了提供了一份有關G物業工程金額為港幣3,120元的發票外，就再沒有提供其它文件證明她招致的開支的實際數額。因此，上訴人未有滿足其舉證責任，證明其利得稅的評稅額過高。

委員會的決定

30. 本委員會考慮了本上訴相關的所有事實和情況，同意答辯人以上的陳述。

31. 本委員會也不接納上訴人聲稱購買和出售第二組物業只是應地產代理的要求，增加買賣交易。

(2021-22) VOLUME 36 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS
(PUBLISHED IN NOVEMBER 2022)

32. 上訴人在購買H物業以前，已經透過地產代理放售大部份第二組物業，也曾調整放售的價格，可見上訴人在考慮購買H物業前，已經有出售第二組物業或其部分以圖利的意圖。

33. 上訴人亦未能證明就出售第一組物業和第二組物業所評定的應繳利得稅不當或過高。

34. 綜合以上所述，本委員會決定駁回上訴，維持稅務局的決定。