

Case No. D7/22

Profits tax—assessment – whether profits tax should be charged on the profits from the sale of the property – burden of proof – whether or not it was trade at the time of purchase or sale of the property – intention at the time of acquisition and holding of the property – whether single and one-off transaction could be considered as adventure in the nature of trade [Decision in Chinese]

Panel: Loh Lai Ping Phillis (chairman), Chan Kin Pun and Chung Koon Ying Louis.

Date of hearing: 26 January 2022.

Date of decision: 6 June 2022.

The appellant inherited a piece of land and has constructed a small house on the said piece of land. The appellant later sold the said property. The Assessor assessed profits tax from the profits received by the appellant from the construction and the sale of the said property. The appellant objected the profits tax assessment and claimed that the profits received from the sale of the said property should not be charged profits tax. The appellant's grounds of appeal are: (1) the appellant originally intended to construct the said property for the use as the residence of the appellant and his wife after retirement; (2) The appellant and his wife have moved into the said property right after construction and have lived in there for 5 years; (3) Before the sale of the said property, the appellant still lived in the said property and the said property was also the only property owned by the appellant; (4) The appellant sold the said property in order to resolve the dispute with the Plaintiff and to cease the proceeding of the said legal action with the Plaintiff; and (5) Inland Revenue has stated differently on several documents about the amount of the assessable profits and the profits tax. As a result, the determination of the tax assessment was also incorrect.

Held:

- (1) The burden of disturbing the assessment, rests upon the taxpayer. The onus of proving that the assessment appealed against is excessive or incorrect shall be on the appellant (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 followed).
- (2) Trading requires an intention to trade. In order to determine whether or not the taxpayer was trading at the time of purchase and sale of the asset, the key question would be his 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? 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. It is not possible 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 (Simmons (as liquidator of Lionel Simmons Properties Ltd) v Inland Revenue Commissioners [1980] 2 All ER 798 followed).

- (3) The intention of the taxpayer, at the time of acquisition, and at the time when he is holding the asset is very important. 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. The claimed intention should be tested upon the evidence on the objective facts and situation, in order to show the claimed intention was true, realistic and practical. The intention can only be judged by considering the whole of the evidence and 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 (All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750 followed).
- (4) A single, one-off transaction can be an adventure in the nature of trade. The question whether or not there has been an adventure in the nature of trade depends on all the facts and circumstances of each particular case and depends on the interaction between the various factors that are present in any given case. 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 (Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433; and Marson (Inspector of Taxes) v Morton and related appeals [1986] 1 WLR 1343 followed).
- (5) The Board refused to accept the appellant's claim that the construction of the said property was intended to be used as residence in Hong Kong after retirement. The Board also refused to accept the appellant's claim that after construction of the said property, the appellant and his wife have lived in the said property for 5 years.
- (6) Even the appellant's claim that the said property was the only property owned by the appellant in Hong Kong was true, it was not decisive on whether or not the construction and sale of the said property as adventure in the nature of trade. A single, one off transaction can be adventure in the nature of trade. It was more important to have a holistic consideration on each case and circumstances on the acquisition of asset. In particular, the intention at the time of acquisition of asset. According to section 2(1) and 14 of the Inland Revenue Ordinance, business included all investment adventure and concern in the nature of trade and the profits received should be charged profits tax (Marson (Inspector of Taxes) v Morton and related appeals [1986] 1 WLR 1343 followed).

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

- (7) It was unreasonable and improbable for the appellant to claim to sell the said property in order to resolve the disputes. The Board refused to accept. The Board did not accept the appellant's claim that the intention to reside in Hong Kong after retirement and found that the construction and the sale of the said property was investment adventure in the nature of business. The profits received should be charged profits tax.
- (8) Since the appellant has failed to pay the tax on or before the required date of tax payment, according to the rules of the Inland Revenue Ordinance, the Inland Revenue would initially add not more than 5% additional tax penalty upon the outstanding non-payment amount of tax. If the tax still has not paid within 6 months after the stipulated date for tax payment or the initial tax penalty has not been paid, Inland Revenue would further add not more than 10% of the total outstanding tax amount as additional tax penalty. It was correct for the Inland Revenue to list out the outstanding tax payment and the total sum of the tax payment after adding the additional tax penalty on those issued letters.

Appeal dismissed.

Cases referred to:

All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750
Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433
Simmons (as liquidator of Lionel Simmons Properties Ltd) v Inland Revenue Commissioners [1980] 2 All ER 798
Marson (Inspector of Taxes) v Morton and related appeals [1986] 1 WLR 1343

Appellant in absentia.

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

案件編號 D7/22

利得稅 - 評定 - 出售物業所得的利潤應否課繳利得稅 - 舉證責任 - 買賣資產時是否在經營一項生意 - 購買及持有資產時的意圖 - 單一、一次性的交易亦可構成屬生意性質的投機活動

委員會：羅麗萍（主席）、陳健彬及鍾冠英

聆訊日期：2022年1月26日

裁決日期：2022年6月6日

上訴人承繼了一幅土地並於該地段興建一座小型屋宇，及後上訴人出售了該物業。評稅主任評定上訴人興建及出售該物業所得的利潤評定利得稅。上訴人反對利得稅評稅並聲稱他從出售物業所得的利潤不應課繳利得稅。上訴人的上訴理由是：(1) 上訴人興建該物業的原意是作為他與太太退休後的居所；(2) 他與太太在該物業建成後便即入住，前後已住了五年多；(3) 在出售該物業時，他仍住在該物業。該物業亦是他名下的唯一居所；(4) 他是為了解決與原告人的紛爭及終止該訴訟才出售該物業；及 (5) 稅務局在多份文件所述的應評稅利潤及應繳稅款有所不同。因此，決定書的決定亦是錯的。

裁決：

- (1) 推翻評稅的責任在於納稅人。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，而其中所指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 和 Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433）。
- (2) 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（參考 Simmons (as liquidator of Lionel Simmons Properties Ltd) v Inland Revenue Commissioners [1980] 2 All ER 798）。

- (3) 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（參考 All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750）。
- (4) 單一、一次性的交易亦可構成屬生意性質的投機活動。另外，個案是否屬生意性質的投機活動，取決於該個案的所有事實及情況和不同因素之間的相互影響及互動情況。在考慮一項物業是屬於營業存貨還是資本資產時，必須對個別個案的情況及環境因素作全盤的考慮（參考 Marson (Inspector of Taxes) v Morton and related appeals [1986] 1 WLR 1343 和 Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433）。
- (5) 委員會拒絕接納上訴人聲稱他興建該物業是為了退休後在香港定居的意圖是真確和委員會拒絕接納上訴人於該物業建成後和太太入住了五年多的指稱。
- (6) 上訴人指出該物業是他名下的唯一在香港的居所或擁有的物業即使屬實，對於他興建及出售該物業是否構成生意性質投機活動並不具決定性。單一、一次性的交易亦可構成屬生意性質的投機活動，更重要的是對於購買資產的個別個案及有關情況作出全盤的考慮，尤其是他於購買資產時的意圖。根據稅例第2(1)及第14條，生意包括屬生意性質的所有投機活動，所得的利潤須徵收利得稅（參考 Marson (Inspector of Taxes) v Morton and related appeals [1986] 1 WLR 1343）。
- (7) 上訴人出售該物業作為解決紛爭辦法的說法完全不合理亦不可能，委員會拒絕接納。委員會並不接納上訴人聲稱他退休後在香港定居的意圖是真確的，並裁定他興建及出售該物業的行為屬生意性質的投機活動，所得的利潤須課繳利得稅。
- (8) 由於上訴人未能在指定繳稅日期或之前全數繳清稅款，按稅例規定，稅務局初步會加徵不超過欠款5%的附加費。若在繳稅日期的六個月後稅款或初期附加費仍未全數繳清，稅務局會再加徵不超過總欠款數額10%的附加費，稅務局於發出的信件中所列的未清繳款項，為加上附加費之後的總數，並無錯誤。

上訴駁回。

參考案例：

All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750
Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11
HKCFAR 433

Simmons (as liquidator of Lionel Simmons Properties Ltd) v Inland Revenue
Commissioners [1980] 2 All ER 798

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

上訴人缺席聆訊。

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先生向稅務上訴委員會(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陳施維於2021年8月31日發出的決定(以下簡稱「決定書」)，裁定稅務局向他作出的2014/15課稅年度利得稅評稅正確。

2. 上訴人聲稱他從出售物業所得的利潤不應課繳利得稅。

3. 有關出售的物業為B地址的一幢三層高小型屋宇，正式地址為C物業。

4. 委員會於2022年1月26日就本上訴進行聆訊。

5. 上訴人缺席聆訊。

「上訴人早前於2021年10月8日向委員會作出書面申請，由於其身在[D國家]未能來港出席聆訊，按稅務條例第68(2)條的規定，申請缺席及沒有授權代表的情況下聆訊上訴。其申請獲委員會批准。」

6. 稅務局上訴組評稅主任甄嘉麗代表稅務局局長出席聆訊。

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：

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而按標準稅率徵收其在每個課稅年度的利得稅。」

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」

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，為有關文件證據支持，不受爭議：

- (1) 上訴人、E先生、F先生、G先生及H先生五人於1981年12月17日從J先生承繼了一幅位於B地址(以下簡稱「該地段」)的土地，即是每人平均得到該地段五份之一的業權；
- (2) 1993年11月22日上訴人簽訂一份轉讓契約，以150,000元從E先生、F先生、G先生及H先生四人手中購入他們持有該地段的五份之四業權。自此，上訴人全權擁有該地段；
- (3) 1993年11月24日，K公司(以下簡稱「建屋代表」)代表上訴人向L地區地政專員申請在該地段興建一座小型屋宇；
- (4) 香港政府於2001年2月23日向上訴人發出建屋牌照。建屋代表遂於2002年9月16日向L地區地政專員申請簽發該地段的建築工程、地盤平整工程及渠務工程豁免證明書。L地區地政專員於2007年4月19日向上訴人發出該地段的建築工程、地盤平整工程及渠務工程豁免證明書，容許在該地段上展開興建小型屋宇的工程；
- (5) 上訴人在該地段上興建C物業。屋宇共三層高，包括地下連花園、

一樓及二樓連天台(以下分別簡稱「地下物業」、「一樓物業」及「二樓物業」)；

- (6) 2009年2月4日，L地區地政專員就C物業發出完工證/滿意紙，證明該署已檢驗C物業，並確認C物業符合該建屋牌照的要求及責任；
- (7) 2011年3月7日，上訴人首次出售C物業並收取訂金500,000元；
- (8) G先生及H先生(以下合稱「原告人」)立即於2011年3月向高等法院提出民事訴訟(以下簡稱「該訴訟」)，向上訴人作出包括以下的申索：
 - (a) 上訴人須作出聲明，確認他只是以信託形式，為他本人及原告人共同持有C物業的業權；
 - (b) 上訴人須履行他與原告人在1993年及2008年所訂立的口頭協議及就違反該等協議作出賠償；
 - (c) 禁止上訴人隱瞞、轉移或耗盡就出租或出售C物業所得的所有收益；
 - (d) 命令上訴人向原告人交待就出租或出售C物業所得的所有收益及其作為原告人的代理人所得的任何收益；及
 - (e) 交出所有由法庭頒令的收益、賠償、費用及作出濟助。
- (9) 2011年4月1日，高等法院原訟庭就該訴訟頒發包括以下的強制令：
 - (a) 上訴人須向原告人的律師提供就出售C物業所簽訂的正式合約及/或轉讓契約副本；及
 - (b) M律師行作為上訴人出售C物業的代表律師，保管其所收取的訂金500,000元直至法庭作出進一步命令為止。
- (10) 2014年3月26日，上訴人與原告人就該訴訟達成和解協議(以下簡稱「該和解協議」)，包括下列各項：
 - (a) 上訴人同意於地政總署書面同意後的合理時間內以市場價值將C物業出售；
 - (b) 在扣除律師費、地產代理佣金、補地價金額、登記費及印花稅等，出售C物業後的所得將分配如下：

- (i) 上訴人享有得益的三份之二；
 - (ii) G先生享有得益的六份之一；及
 - (iii) H先生享有得益的六份之一；
- (c) 在該和解協議日期(即2014年3月26日)前，C物業所有的租金收入全數歸原告人平均分配。至於尚欠的租金，上訴人會在該和解協議日期後一個月內向原告人繳付300,000元，及於出售C物業後從所得的利益中向原告人繳付211,500元。除現有佔用人之外，各方在該和解協議日期後將不會出租C物業的任何部分予任何人士直至出售；
- (d) 上訴人可以免租金住在二樓物業直至售出C物業；及
- (e) 所有已投入有關C物業的一切支出都由原告人完全負責。有關的支出包括但不限於C物業的水電費按金、行政費、律師費及建屋費。
- (11) 因應上訴人與原告人的該和解協議，高等法院原訟庭於2014年3月26日再次頒令命令，包括以下：
- (a) 法庭於2011年4月1日針對該地段作出的強制令即被解除及撤銷登記；及
 - (b) 針對該地段在土地註冊處所登記的傳訊令狀即被解除及撤銷登記；
- (12) 及後上訴人於以下日期出售了C物業：

	<u>地下物業</u>	<u>一樓物業</u>	<u>二樓物業</u>
臨時買賣合約日期	17-06-2014	17-06-2014	17-06-2014
正式買賣合約日期	30-06-2014	30-06-2014	30-06-2014
轉讓契約日期	10-09-2014	10-09-2014	10-09-2014
售價	4,500,000元	2,000,000元	4,000,000元

9. 基於以上事實，評稅主任評定上訴人興建及出售C物業所得的利潤計算如下：

	元
售價	
地下物業[第8(12)段事實]	4,500,000
一樓物業[第8(12)段事實]	2,000,000

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

二樓物業[第8(12)段事實]	<u>4,000,000</u>
	10,500,000
減：建築費及其他費用	<u>1,460,400</u>
利潤	<u>9,039,600</u>
上訴人所佔利潤 ($\$9,039,600 \times 2/3$)	<u>6,026,400</u>

10. 基於應評稅利潤6,026,400元，評稅主任向上訴人評定下列2014/15課稅年度利得稅：

	元
應評稅利潤	6,026,400
應繳稅款	<u>883,960</u>

11. 稅務局於2018年9月13日發出稅單(號碼為X-XXXXXXXX-XX-X)，向上訴人徵繳利得稅款883,960元。

12. 上訴人反對稅務局以上利得稅評稅，聲稱他從出售物業所得的利潤不應課繳利得稅。

13. 稅務局署理稅務局副局長於2021年8月31日發出決定書，維持有關評稅為正確。

D. 上訴理由

14. 上訴人提交了日期為2021年9月22日的上訴理由陳述書，其上訴理由可歸納及簡撮如下：

- (1) 上訴人興建C物業的原意是作為他與太太退休後的居所；
- (2) 他與太太在C物業建成後便即入住，前後已住了五年多；
- (3) 在出售C物業時，他仍住在C物業。C物業亦是他名下的唯一居所；
- (4) 他是為了解決與原告人的紛爭及終止該訴訟才出售C物業；及
- (5) 稅務局在多份文件所述的應評稅利潤及應繳稅款有所不同。因此，決定書的決定亦是錯的。

E. 有關法律原則及案例

(1) 舉證責任在於納稅人

15. 在All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750一案中，馬天敏法官指出基於稅例第68(4)條，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.’ (第772頁)

16. 在Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433一案中，終審庭亦明確表示第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。」而其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)

(2) 購買資產時的意圖

17. 在Simmons (as liquidator of Lionel Simmons Properties Ltd) v Inland Revenue Commissioners [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)

(3) 意圖須依整體情況及客觀證據來決定

18. 在All Best Wishes Limited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)

(4) 生意的標記

19. 在Marson (Inspector of Taxes) v Morton and related appeals [1986] 1 WLR 1343一案中，Sir Nicolas Browne-Wilkinson V-C在參考過眾多案例後認為單一、一次性的交易亦可構成屬生意性質的投機活動。另外，個案是否屬生意性質的投機活動，取決於該個案的所有事實及情況和不同因素之間的相互影響及互動情況。

相關判辭原文如下：

‘... Like the commissioners I have been treated to an extensive survey of the authorities. But as far as I can see there is only one point which as a matter of law is clear, namely that a single, one-off transaction can be an adventure in the nature of trade...’ (第1347頁第H段)

‘It is clear that the question whether or not there has been an adventure in the nature of trade depends on all the facts and circumstances of each particular case and depends on the interaction between the various factors that are present in any given case...’ (第1348頁第B段)

20. 在Real Estate Investments一案中，終審庭指出在考慮一項物業是屬於營業存貨還是資本資產時，必須對個別個案的情況及環境因素作全盤的考慮。

‘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)

F. 與上訴理由有關之證據/分析

21. 就上訴人對於2014/15課稅年度利得稅之評稅提出反對，稅務局自2019年7月12日起多次發信，要求上訴人提供支持其反對理由的資料及證據。有關往來書信及提交文件已全部收集於稅務局文件集內。

22. 此外稅務局從入境事務處取得上訴人自2010年1月1日至2014年9月30日期間的香港出入境記錄，加上上訴人提供的資料及以上第8段中所據事實的文件資料，整理了如下關鍵日誌：

年份	期間	事實扼要
2010	01-01-2010 – 31-12-2010	- G先生佔住二樓物業其中一個房間
		- 上訴人於22-09-2010到香港
		- 上訴人於2010年在香港逗留了100天
2011	01-01-2011 – 31-12-2011	- 上訴人於04-03-2011離開香港
		- 07-03-2011上訴人(經代表律師)第一次出售C物業，收取訂金500,000元
		- 09-03-2011原告人提出該訴訟
		- 01-04-2011法庭就該訴訟頒發強制令
		- 上訴人01-04-2011到香港
		- 上訴人於21-09-2011離開香港
		- 上訴人於2011年在香港逗留了237天
2012	01-01-2012 – 31-12-2012	- 上訴人於2012年全年不在香港

年份	期間	事實扼要
2013	01-01-2013 – 31-12-2013	- 上訴人於2013年全年不在香港
2014	01-01-2014 – 30-09-2014	- 上訴人於 10-01-2014到香港
		- 上訴人於26-03-2014與原告人就該訴訟達成和解協議
		- 26-03-2014法庭就該和解協議命令解除強制令
		- 上訴人29-04-2014離開香港
		- 上訴人於29-05-2014到香港
		- 上訴人於17-06-2014第二次出售C物業並簽訂臨時買賣合約
		- 上訴人於30-06-2014就出售C物業簽訂正式買賣合約
		- 上訴人於10-09-2014就出售C物業簽訂轉讓契約
		- 上訴人於16-09-2014離開香港
		- 上訴人於2014年在香港逗留了221天

23. 委員會詳細考慮了所有有關證據、上訴人書面提供的資料及文件、及稅務局的書面及於聆訊中的陳詞。針對上訴人提出的上訴理由，分析如下：

(1) 興建C物業的意圖是作為退休後的居所

24. 根據上訴人所述，他早年(1990年以前)與太太僑居D國家。他聲稱於1990年代決定退休後與太太一起在香港定居，因此興建C物業作為他與太太將來的居所。

25. 除純粹的聲稱外，上訴人(縱使經稅務局多次書面要求)並沒有提交任何資料或文件證明或支持他興建C物業作為退休後在香港定居的自住居所的聲稱。正如All Best Wishes Limited一案中指出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，有關意圖必須經過客觀事實和情況的驗證[上文第18段]。

26. 沒有證據顯示上訴人於1990年代直至興建C物業前，任何時期在香港居住。根據上訴人所述，很可能他仍然一直僑居D國家。

27. 上訴人聲稱他與太太在D國家居住在他們女兒持有的物業，享有當地的保健醫療服務及福利。根據上訴人於2019年9月11日的信件中所述，他當時已年屆78並患有多種疾病。他必定需要不時看醫生及覆診，而醫療服務及福利對他退休後的老年生活尤為重要。證據顯示在C物業建成後，上訴人需要常到D國家覆診，多次返回D國家就醫。相反地，沒有任何資料顯示上訴人曾經在香港就醫，他亦從來沒有提供任何在香港接受治療的醫療記錄。

28. 相對地可能的結論是：上訴人的生活明顯與D國家關連密切，而就年

老患病醫療需求這一方面的資料證據，更清楚顯示他並沒有認真安排或打算在香港長期居留，或退休後居住。

29. 另一事實是上訴人於2010年9月22日回港後的6個月內，即2011年3月7日便已經考慮、安排、進行及達至首次將C物業出售並收取訂金500,000元[上文第8(7)段]，當然他考慮及決定將C物業出售的意圖一定比出售日期為早。

30. 換言之，上訴人在C物業建成後約兩年間便決定並售出該物業。

31. 沒有任何證據顯示上訴人於2009年2月份自C物業建成之後，直至2010年9月22日他回港之前，曾經有任何時候在C物業居住。

32. 有關C物業出售行為與上訴人聲稱興建C物業是為了他退休後在香港定居的意圖不相符。

33. 就稅務局的查詢，上訴人回覆說在出售C物業之後，他們一家便由香港遷回D國家。他將出售C物業所得的款項用於購買居所作自住用途。

34. 但對於稅務局向上訴人查詢關於出售C物業所得的款項的用途，例如在香港另覓居所等證據，上訴人並沒有回覆。相反地，證據顯示2014年9月份，當出售C物業的交易完成後，上訴人便立即離開香港。

35. 有關證據與上訴人聲稱興建C物業是為了他退休後在香港定居的意圖不相符，甚至有抵觸。

36. 另一方面，上訴人聲稱早在1990年代便決定退休後在香港定居，如有關聲稱屬實，他理應為日後在香港的生活所需作出計劃及安排，例如處理病歷轉介、選擇就醫的醫療機構及開始在香港就醫、處理在D國家的資產、在香港開立銀行戶口以支付日後生活費用等。但除了興建C物業外，上訴人並未有提及任何他為往後在香港生活所作的實質安排。相反地，如上文所述，他有長期病患，不時返回D國家就醫和覆診，於2010至2014數年間，他大部份時間不在香港。

37. 最後，假如上訴人所指其退休後在香港居住的計劃屬實，在出售C物業後，他理應會繼續他的退休計劃，例如聯絡香港的地產代理尋找、購買或租另一物業作自住用途。就此稅務局曾於2020年4月7日發信向上訴人詢問他是否或曾經有此安排，上訴人未有回覆。而事實上，上訴人於2014年9月10日簽訂C物業的轉讓契約後，便隨即於2014年9月16日離開香港[上文第22段]。

38. 上訴人並未能提供證據，足以證明其聲稱退休後在香港定居的意圖。相反地，有關事實、環境證據均支持其打算繼續在D國家居住。

39. 基於以上，委員會拒絕接納上訴人聲稱他興建C物業是為了退休後在

香港定居的意圖是真確的。

(2) 上訴人於C物業居住了五年多

40. 上訴人聲稱在C物業建成後(2009年2月4日發出完工證/滿意紙)，他與太太隨即入住，且前後住了五年多。

41. 他提供了兩份文件作為他在C物業居住的證明，第一張是由N公司於2010年11月26日發出C物業火險費用750元的單據，另一張則是由同一保險公司於2014年2月17日發出就另一份保單收到750元保險費用的正式收據。

42. 委員會考慮上訴人作為C物業的業權人，為該物業投保火險只是一般業主的責任，但這並不代表他在該物業居住。

43. 稅務局再次追問下，上訴人仍沒有提供任何顯示他居住於C物業的證據及文件，例如日常生活的水費、電費、煤氣費、電話費及有關單據及付款記錄等等。

44. 委員會認為這兩份有關保險費的文件並不足以證明上訴人如他所述於2010至2014年間與太太在C物業居住。

45. 委員會明白上訴人的解釋，他可能因時日久遠或身處D國家而在尋找資料及以往文件/記錄時遇到困難，但有關客觀事實與其聲稱在C物業建成後，他與太太在該物業住了五年多完全不相符。

46. 相反地，從上文第22段列表可見，入境處記錄顯示2010年上訴人在香港只逗留了100天。2011年，他在香港逗留了237天，當中他第一次出售C物業，並處理該訴訟及有關的2011年法庭強制命令。2012年及2013年，他全年不在香港，而非他聲稱的短暫離開香港。2014年，他在香港逗留了221天，當中上訴人與原告人達成該和解協議，及後於2014年9月10日完成第二次(成功)出售C物業，之後便立即離開香港。

47. 此外，假如上訴人如其所述在C物業二樓物業居住了五年多，那實在難以理解為何G先生可以佔住上訴人與太太居住中的二樓物業的其中一個房間，這實在不合理。

48. 以上資料顯示上訴人在2010至2014年期間，大部份時間不在香港。他所述於C物業建成後和太太入住了五年多的指稱不可能屬實，委員會拒絕接納。

(3) C物業是上訴人名下唯一居所

49. 上訴人指出C物業是他名下的唯一在香港的居所或擁有的物業，但委員會認為這指稱即使屬實，對於他興建及出售C物業是否構成生意性質投機活動並不

具決定性。正如Marson v Morton一案中提及單一、一次性的交易亦可構成屬生意性質的投機活動[上文第19段]，更重要的是對於購買資產的個別個案及有關情況作出全盤的考慮，尤其是他於購買資產時的意圖。

50. 根據稅例第2(1)及第14條，生意包括屬生意性質的所有投機活動，所得的利潤須徵收利得稅。

(4) 為了解決紛爭及終止該訴訟而出售C物業

51. 上訴人聲稱他第一次及第二次出售C物業的原因是為了解決紛爭及終止該訴訟。

52. 根據上訴人所述，在籌建C物業時，曾與原告人訂立口頭協議，同意由原告人支付C物業的建築費(根據上訴人開案陳詞第1頁，當時造價為1,170,000元)，C物業建成後有三層共三個單位，原告人可以佔用其中一單位作自住用途，但不能出售。但上訴人聲稱C物業建成後，H先生不斷提出多項口頭協議中沒有的要求。經過無數次談判都沒法達成和議，他認為並決定不希望繼續糾纏下去，寧願將C物業出售以解決紛爭，而原告人卻因此而提出該訴訟。

53. 稅務局向上訴人查詢有關口頭協議的詳細內容，並要求他提交就該訴訟他向原告人發出的抗辯書副本，但上訴人未有回覆。

54. 上訴人所述的口頭協議與原告人就該訴訟提交的申索陳述書似乎並不一致。首先，原告人申索陳述書指上訴人是以信託形式為他本人及原告人共同持有C物業的業權。如原告人的申索陳述書所述屬實，原告人出租C物業便不應引起上訴人與原告人的紛爭，而上訴人亦不可能在未有得到原告人同意下出售C物業。

55. 另外，原告人申索陳述書指上訴人與原告人分別於1993年及2008年訂立了共兩次口頭協議，與上訴人所述的只有在籌建C物業時訂立了一次口頭協議不同。因此，稅務局必須了解兩次口頭協議的內容，才能確立上訴人第一次出售C物業的理由是否真的是為了解決與原告人的紛爭。但上訴人並沒有提供有關資料。

56. 上訴人在開案陳詞中指稱出售C物業是他想到能解決他與原告人的紛爭的方法，他的想法是打算在出售C物業後償還原告人一切所支付的費用，或將出售後所得的收益的三分之一分配給原告人。

57. 上訴人聲稱的想法/解決辦法明顯不獲原告人同意，否則不會立即引發該訴訟。上訴人對於出售C物業作為解決紛爭辦法的說法完全不合理亦不可能，委員會拒絕接納。

58. 至於上訴人所述，第二次出售C物業的理由是基於該和解協議。該訴訟是因上訴人第一次(在未獲原告人同意下)出售C物業而引起的，因此，第二次出售的

原因與上訴人興建C物業的意圖及出售該物業是否屬生意性質的投機活動並不相關。關鍵是他未能夠證明他興建C物業的意圖是為了供他和太太回港，作為長遠自住居所。

結論

59. 如上文所述，根據All Best Wishes Limited及Real Estate Investments案例，上訴人必須承擔本上訴的舉證責任。但是上訴人對於多項稅務局的查詢，包括信件中一些簡單直接的問題，例如他在外地的住址、同住親屬姓名、在外地有否擁有物業及在出售C物業後如何運用所得的款項，上訴人也沒有回覆。

60. 總結以上證據及整體事實分析，委員會並不接納上訴人聲稱他退休後在香港定居的意圖是真確的，並裁定他興建及出售C物業的行為屬生意性質的投機活動，所得的利潤須課繳利得稅。

G. 應評稅利潤及應繳稅款的計算

61. 上訴人指稅務局局長於2021年8月31日決定書上所列的應評稅利潤6,026,400元及應繳稅款883,960元，與稅務局分別於2019年12月19日及2019年7月12日發出的信件中所列的應評稅利潤9,039,600元及未清繳款項1,020,973元完全不同，所以斷定稅務局除了在計算應評稅利潤及應繳稅款出錯外，決定書的判決亦是錯的。

62. 就C物業應評稅利潤的計算方法，稅務局於2019年12月19日的信件中已作出解釋，說明出售C物業的應評稅利潤為9,039,600元，但根據該和解協議，A先生可分配出售C物業利益的三分之二。因此，上訴人本人就出售C物業所得的應評稅利潤為6,026,400元(9,039,600元 x 2/3)，而應繳稅款為883,960元。

63. 由於上訴人未能在指定繳稅日期或之前全數繳清稅款，按稅例規定，稅務局初步會加徵不超過欠款5%的附加費。若在繳稅日期的六個月後稅款或初期附加費仍未全數繳清，稅務局會再加徵不超過總欠款數額10%的附加費，計算如下：

	元
應繳稅款	883,960
加：5%附加費(883,960 x 5%)	<u>44,198</u>
	928,158
加：10%附加費(928,158 x 10%)	<u>92,815</u>
總數：	<u>1,020,973</u>

64. 稅務局於2019年12月19日及2019年7月12日發出的信件中所列的未清繳款項1,020,973元，為加上附加費之後的總數，並無錯誤。

65. 因此，2021年8月31日決定書上所列的2014/15課稅年度利得稅評稅正

確：應評稅利潤確實為6,026,400元，而應繳稅款為883,960元。由於上訴人未繳稅款，加收兩次附加費後，總欠稅款為1,020,973元。

H. 總結

66. 經詳細及小心地考慮所有上訴文件夾內的證據、文件和雙方的陳詞，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。