

Case No. D7/23

Profits tax – whether the claim or statement was supported or proved by contemporary document and whether it was in accordance with the undisputed objective circumstances – burden of proof to prove the appeal concerned tax assessment amount was excessive or incorrect – commission was not derived from the taxable profits from the sale of the share of the company – failed to provide document to prove the expenses incurred [Decision in Chinese]

Panel: Anson Wong, SC (chairman), Mok Yuet Ngo and Ken To.

Date of hearing: 1 June 2023.

Date of decision: 14 July 2023.

Company B was a private limited company registered in Hong Kong. Company B signed a preliminary sales and purchase agreement to purchase a property. Before the completion of the property transaction, the Appellant purchased all the shares of the Company B and became the sole shareholder and director of the Company B. Thereafter, the Appellant entered into preliminary sales and purchase agreement to sell and transfer to the purchaser all the shares of Company B and all the rights of the loans lent to Company B by the Appellant.

The Assessor considered the Appellant's sale of the shares of Company B was investment activities in business nature. The profit received should be charged of profits tax. The Appellant opposed the tax assessment. After considering the Appellant's opposition, the Deputy Commissioner reduced the taxable profits to \$564,295. The Appellant disputed that:- (1) whether or not the profits received by the Appellant from the sale of the Company B's shares should be subjected to profits tax; and (2) whether or not the Appellant could receive further deduction from the expenses in the calculation of the profits received from the sale of the shares of Company B.

Held:

1. In deciding whether or not to accept the claim or statement made by the representative of the Appellant, the Board would have to consider whether or not the said claim or statement were supported or proved by the contemporary document and whether or not it was in accordance with the undisputed objective circumstances at that time. The Board considered the Appellant failed to discharge her burden of proof to prove that the Commissioner's tax assessment was wrong. On the contrary, after the Board has considered all the objective circumstances and all the undisputed contemporarily documents, a comparatively more reasonable

inference was that the intention of the Appellant to purchase the property through the purchase of the shares of Company B was a business nature transaction.

2. The Board pointed out to the Appellant that the Appellant should provide actual and valid receipt and document to prove the concerned expenses, so as to satisfy to discharge his burden of proof to prove the concerned taxable amount in appeal was excessive or incorrect. Since the Commissioner agreed that the Appellant could deduct the legal expenses and the agent commission paid in the sale of the shares, the Board would only need to deal with the other disputed costs and expenses.
3. The Board considered that the other commission was not caused by the taxable profits from the sale of Company B's share. According to section 16(1) and 17(1) of the Inland Revenue Ordinance, it could not be deducted. For the repair expenses for the exterior wall of the building, the Appellant has not provided any document to prove that she had paid the concerned exterior wall of the building repair expenses. The Board did not accept the claim of the decoration expenses of the property. The Appellant had not provided any document to prove that she had actually incurred those expenses. Therefore the Board considered the Appellant could not prove that she had actually incurred the claimed decoration expenses. In relation to the interest expenses, save as bare assertion, the Appellant has not provided any document to prove that she had actually incurred the concerned interest expenses, and the concerned interest expenses was incurred as a result of taxable profits from the sale of the share of Company B. Since the burden of proof was on the Appellant, the Board considered that the Appellant had provided insufficient evidence to prove that she had incurred those interest expenses. Because of the above mentioned reasons, the Board considered the Appellant has not discharge her burden of proof to prove that the disputed cost and expenses could be deducted from the profits from the sale of the share of Company B.

Appeal dismissed.

Cases referred to:

Simmons (As Liquidator of Lionel Simmons Properties Ltd.) v Inland Revenue Commissioners [1980] 1 WLR 1196
Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433
All Best Wishes Ltd. v Commissioner of Inland Revenue [1992] 3 HKTC 750
Lee Yee Shing v Commissioner of Inland Revenue [2008] 3 HKLRD 51
Marson (Inspector of Taxes) v Morton and Others [1986] 1 WLR 1343
Commissioner of Inland Revenue v Crown Brilliance Limited [2016] 3 HKC 140
So Kai Tong v Commissioner of Inland Revenue [2004] 2 HKLRD 416

(2023-24) VOLUME 38 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

D25/13, (2013-14) IRBRD, vol 28, 645

Appellant's daughter appeared for the appellant.

Wong Hoi Ki, Ng Sui Ling and Cheng Nga Man, for the Commissioner of Inland Revenue.

案件編號 D7/23

利得稅 - 聲稱或陳述是否有當時文件的支持或引證和是否符合當時沒有爭議的客觀環境 - 舉證責任證明上訴所針對聲稱的評稅額過多或不正確 - 佣金並非因產生出售公司股份的應評稅利潤而招致 - 沒有提交任何文件以證明招致有關開支

委員會：黃文傑（主席）、莫月娥及杜中

聆訊日期：2023年6月1日

裁決日期：2023年7月14日

B公司是一間於2014年在香港註冊成立的私人有限公司。B公司簽訂臨時買賣合約，購入一物業。在該物業交易完成之前，上訴人購入B公司所有股份成為B公司的唯一股東及其中一名董事。及後，上訴人簽訂臨時買賣協議，同意出售及轉讓B公司的全部股份及截至交易完成時由上訴人借予B公司的全數貸款的權益(以下簡稱「轉讓貸款」)予買方。上訴人亦不再持有B公司的股份。

評稅主任認為上訴人出售B公司的股份的行為屬營業性質的投機活動，所得的利潤須課繳利得稅。上訴人反對該評稅。在考慮上訴人反對後，稅務局副局長調減應評稅利潤至564,295元。上訴人爭議：(1) 上訴人從出售B公司股份所得的利潤應否課繳利得稅；及 (2) 在計算上訴人從出售B公司股份所得的利潤時，她可否獲扣除進一步的開支。

裁決：

1. 本委員會在決定是否接納她代表A女士所作的聲稱或陳述時，本委員會需要考慮該聲稱或陳述是否有當時文件的支持或引證，是否符合當時沒有爭議的客觀環境。委員會認為上訴人未能滿足其舉證責任，證明稅務局的評稅錯誤；相反，本委員會認為在考慮所有客觀環境以及當時沒有爭議的文件之後，一個比較合理的推論是上訴人透過購入B公司股份而買入該物業的意圖是一項生意性質的交易。
2. 委員會指出上訴人必須提交實質及有效的單據及文件證明有關開支，才可滿足其舉證責任證明上訴所針對聲稱的評稅額過多或不正確。由於稅局方面已經同意上訴人可獲扣減律師費和支付出售股份代理佣金，本委員會只需要處理其他有爭議的開支及費用。

3. 委員會認為其他佣金並非因產生出售B公司股份的應評稅利潤而招致的，按稅例第16(1)條及17(1)條的規定，不能扣減。就建築外牆維修費方面，上訴人亦沒有提交任何文件證據證明她支付了該物業有關的建築外牆維修費。本委員會不接納上訴人裝修該物業的聲稱，上訴人沒有提交任何文件以證明她確曾招致上述開支。因此，本委員會認為上訴人未能證明她確曾招致上述她所聲稱的裝修費用。就利息支出方面，除了純粹的聲稱外，上訴人不曾提交任何文件證明她確曾招致有關利息支出，以及有關利息支出是為產生出售B公司股份的應評稅利潤而招致的。由於舉證的責任是在上訴人一方，本委員會認為她提出的證據不足，不能證明她的確曾招致有關利息支出。基於上述的種種原因，本委員會認為上訴人未能滿足她的舉證責任，證明上述有爭議的開支及費用可以從出售B公司的利潤中扣除。

上訴駁回。

參考案例：

Simmons (As Liquidator of Lionel Simmons Properties Ltd.) v Inland Revenue Commissioners [1980] 1 WLR 1196
Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433
All Best Wishes Ltd. v Commissioner of Inland Revenue [1992] 3 HKTC 750
Lee Yee Shing v Commissioner of Inland Revenue [2008] 3 HKLRD 51
Marson (Inspector of Taxes) v Morton and Others [1986] 1 WLR 1343
Commissioner of Inland Revenue v Crown Brilliance Limited [2016] 3 HKC 140
So Kai Tong v Commissioner of Inland Revenue [2004] 2 HKLRD 416
D25/13, (2013-14) IRBRD, vol 28, 645

上訴人女兒代表上訴人出席聆訊。

黃愷棋、吳瑞玲及鄭雅蔓代表稅務局局長出席聆訊。

決定書：

引言

1. 本上訴是關於稅務局於2016/17課稅年度就A女士(以下簡稱「A女士」)買賣B公司(以下簡稱「B公司」)的股份所得的利潤所發出的利得稅評稅。
2. 評稅主任就A女士買賣B公司股份所得的利潤3,936,785元發出2016/17課稅年度利得稅評稅。A女士反對該評稅。在考慮A女士反對後，稅務局副局長於2022年12月5日發出決定書(以下簡稱「決定書」)，並調減應評稅利潤至564,295元。

3. A女士於2023年1月3日向稅務上訴委員會(以下簡稱「本委員會」)發出上訴通知書,就2016/17課稅年度利得稅評稅(以下簡稱「該評稅」)提出上訴。在上訴通知書中,A女士確認會以C女士(以下簡稱「C女士」),即A女士女兒,作為其上訴代表。

4. 於上訴聆訊中,C女士代表A女士發言。而稅務局方面,則委派評稅主任黃愷棋女士代表作出陳詞。

背景事實

5. A女士於1949年出生。於有關期間,她不是香港居民,持有中華人民共和國往來港澳通行証。

6. B公司是一間於2014年在香港註冊成立的私人有限公司。在有關期間,B公司發行及繳付的股本為2元,分為2股,每股1元。

7. B公司於2014年X月XX日簽訂臨時買賣合約,同意以7,905,900元購入位於D地址(以下簡稱「該物業」),正式買賣合約於2014年X月XX日簽訂,該物業交易於2015年X月XX日完成。

8. 在該物業交易完成之前,A女士於2014年XX月XX日與B公司當時的股東,即E先生及F先生(以下簡稱「賣方」),簽訂臨時買賣合約,以3,243,490元作價購入賣方所持有的B公司所有股份及B公司欠賣方的債務。

9. 於2015年X月X日,A女士簽訂兩份買單及賣單,分別以1,621,745元(合共3,243,490元)從賣方各購入1股B公司的股份(合共2股,即B公司已發行的所有股份)。根據公司註冊處的資料顯示,A女士亦於當日(即2015年X月X日)成為B公司的唯一股東及其中一名董事。

10. 於2015年6月30日,B公司就該物業與G銀行(以下簡稱「G銀行」)簽訂按揭契(以下簡稱「該按揭契」),為G銀行向A女士的放貸作為抵押。

11. 該按揭契由C女士代表B公司及A女士簽署。當中提及一份B公司與H公司簽訂的租約,以每月租金60,000元租出該物業,租期由2015年X月XX日至2016年X月XX日,並收取120,000元保證金(以下簡稱「租約一」)。

12. 及後,於2016年X月XX日,A女士簽訂臨時買賣協議,同意以12,000,000元出售及轉讓B公司的全部股份及截至交易完成時由A女士借予B公司的全數貸款的權益(以下簡稱「轉讓貸款」)予買方。

13. 有關正式買賣協議於2016年X月XX日簽訂(以下簡稱「該出售股份協議」)。該出售股份協議訂明銷售股份買賣價為12,000,000元扣減轉讓貸款後的餘額。

(2023-24) VOLUME 38 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

14. 於2016年X月XX日，A女士、買方及B公司三方簽訂轉讓貸款契據，把A女士借予B公司的全數貸款轉讓予買方。根據上述轉讓貸款契據，截至2016年X月XX日轉讓貸款為8,027,214.33元。

15. 於同日（即2016年X月XX日），A女士簽訂買單及賣單，以3,972,752.67元（即12,000,000元減去轉讓貸款8,027,214.33元）向買方售出B公司所有股份。根據公司註冊處的資料顯示，A女士亦於2016年8月4日不再持有B公司的股份。

16. A女士未有在指定限期內提交其2016/17課稅年度個別人士報稅表。評稅主任認為A女士出售B公司的股份的行為屬營業性質的投機活動，所得的利潤須課繳利得稅。評稅主任遂向她作出2016/17課稅年度利得稅估計評稅如下:-

	元
應評稅利潤	<u>3,936,785</u>
應繳稅款	<u>570,517</u>

17. A女士反對上述評稅。應評稅主任的查詢，A女士透過卓裕稅務會計秘書有限公司（以下簡稱「**稅務代表**」）提出反對。簡單而言，反對原因有兩個:-

- (1) 根據稅務代表的聲稱，A女士購買B公司股份的原意為長線投資。及後，A女士之所以出售B公司的股份是由於該物業的租客要求提早解除租約，B公司自2016年1月16日起已再沒有賺取任何租金收入。再者，A女士不是香港居民，她主要居於中國內地。由於租客要求提早解除租約，令她有一段不愉快的經歷，而且她發現租務事宜比她想她像中複雜。鑑於她不熟悉香港環境，以及希望取回資金作退休之用，她決定出售B公司。因此，她出售B公司所得的利潤屬資本性質，不應課繳利得稅。
- (2) 此外，根據A女士稅務代表的聲稱，A女士出售B公司的股份所招致的虧損為271,027元（即售出B公司所有股份的作價3,972,785元 - 總成本4,243,812元）。總成本明細如下：

(2023-24) VOLUME 38 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

	元
(i) 購入B公司股份代價	3,243,490
(ii) 購入股份律師費及支出	45,000
(iii) 出售股份律師費	20,000
(iv) 出售股份代理佣金-J公司(以下簡稱「J公司」)	60,000
(v) 出售股份代理佣金-K公司(以下簡稱「K公司」)	40,000
(vi) 購入股份代理佣金-L公司	100,000
(vii) 該物業建築外牆維修費	215,322
(viii) 該物業裝修費	200,000
(ix) 按揭貸款利息支出	<u>320,000</u>
總成本	<u>4,243,812</u>

18. 再考慮A女士上述的反對理由後，評稅主任仍然認為出售B公司所得的利潤應課繳利得稅。在沒有任何證明文件的情況下，評稅主任不接納A女士申索扣除購入股份代理佣金、建築外牆維修費、裝修費及銀行利息。評稅主任進一步向A女士建議修訂2016/17課稅年度的利得稅評稅如下：

	元
出售B公司股份代價	3,972,785
<u>減：購入B公司股份代價</u>	<u>3,243,490</u>
	729,295
<u>減：購入股份律師費及支出</u>	45,000
出售股份律師費	20,000
出售股份代理佣金	<u>100,000</u>
修訂應評稅利潤	<u>564,295</u>
應繳稅款（扣除稅務寬減後）	<u>64,644</u>

決定書

19. 在決定書中，稅務局副局長指出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；即使單一買賣物業仍能構成一項屬生意性質的投機活動，須就所得利潤課繳利得稅。

20. 稅務局副局長不接納A女士聲稱她的意圖是透過轉讓B公司股份以持有該物業作長期投資。稅務局副局長考慮了下列各點從而作出這個結論:-

- (1) A女士於2015年X月X日購入B公司股份，並於2016年X月X日簽訂臨時買賣協議放售B公司股份。A女士在短短15個月內便把B公司股份轉讓，這行為顯示了轉售圖利的意圖。稅務局副局長認為這情況與A女士聲稱擬購買該物業作長期投資的意圖並不相符。
- (2) A女士聲稱該物業的租用情況，與經核數師審核的損益表中顯示的資料不相符。
- (3) 購買物業是一項重要的決定，A女士理應在事前作慎重及全面的考慮。A女士聲稱由於租客提早終止租約及不熟識香港的環境，決定出售該物業，以取回資金作退休之用。除單純的聲稱外，A女士並沒有提供任何證據以支持租客提早終止租約。即使如此，作為一位長期投資者在此情況下理應另覓租客。再者，A女士承認她不是通常居住於香港，且購入B公司股份時她已超過六十五歲，A女士在購入B公司股份前理應已審慎考慮這些因素。故此，稅務局副局長不信納A女士購入B公司股份後的短短15個月內，由於上述原因而出售B公司股份。

21. 至於A女士聲稱因出售B公司的股份而招致的虧損，稅務局副局長認為評稅主任的計算正確合理。稅務局副局長認為:-

- (1) 無論A女士向G銀行按揭貸款的利息支出，或向親友貸款的利息支出，她均未有提供證據證明她確實曾支付有關利息；
- (2) A女士只提供了一份裝修費的明細表，但未有就裝修費提供相關的收據及其他詳情；
- (3) 除純粹的聲稱外，A女士亦未有就支付給L公司的代理佣金提供任何證明。

上訴爭議點

22. 根據上訴通知書所提及的事項，以及C女士在上訴聆訊中代表A女士所作出的陳詞，本委員會需要在此上訴中決定兩個爭議點：

- (1) A女士從出售B公司股份所得的利潤應否課繳利得稅；及
- (2) 在計算上訴人從出售B公司股份所得的利潤時，她可否獲扣除進一步的開支。

爭議點一：購買B公司股份的意圖

稅務條例有關利得稅的徵收條文

23. 《稅務條例》(以下簡稱「稅例」)的有關條文如下：

(1) 第14(1)條 — 利得稅的徵收

「...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。」

(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。」

有關利得稅的徵收案例及法律原則

24. 在Simmons (As Liquidator of Lionel Simmons Properties Ltd.) v Inland Revenue Commissioners [1980] 1 WLR 1196 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。而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。相關判詞原文如下(第1199頁A段至C段)：

‘... 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. Intentions may be changed. What was first an investment may be put into the trading stock – and, I suppose, vice versa. ... What I think is not possible is for an asset to be both trading stock and permanent investment at the same time, nor to possess an indeterminate status – neither trading stock nor permanent asset. It must be one or other.’

25. 在Real Estate Investments (NT) Ltd v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433一案中，終審法院法官在判詞指出在考慮一項物業是屬於營業資產還是資本資產時，是需要對個別個案情況作全盤的考慮。相關判詞原文如下(第452頁55段)：

‘55. 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 ...’

26. 在 All Best Wishes Ltd. v Commissioner of Inland Revenue [1992] 3 HKTC 750 一案中，Mortimer 法官指出納稅人購買資產和持有該資產時的意圖是十分重要的，這是一個關乎事實的問題，沒有單一測試可提供答案。然而，納稅人所聲稱的主觀意圖並不能作準，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正持有、實際及可實現的。要斷定意圖，就要對情況作全面考慮，包括當時、之前及之後所說過的話及做過的事，而往往是事實勝於雄辯。相關判詞原文如下(第770-771頁)：

*‘...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...***

27. 在 Lee Yee Shing v Commissioner of Inland Revenue [2008] 3 HKLRD 51 一案中，終審法院指出一些活動是否構成生意(trade)或業務(business)是一個事實及程度的問題，應交由裁定事實的機關在考慮所有情況後作出決定。相關判詞原文如下(第66頁38段及第72頁56段)：

*‘38. The question whether something amounts to the carrying on of a trade or business is a **question of fact** and degree to be answered by the fact-finding body **upon a consideration of all the circumstances...***

...

*56. No principle of law defines trade. Its application requires the tribunal of fact to make a **value judgment after examining all the circumstances involved in the activities claimed to be a trade...***

28. 在此案中，非常任法官McHugh NPJ進一步指出，Simmons一案所指經營生意的意圖不是主觀性，而是客觀性的，要從個案的全面情況推斷，並考慮到生意的標記是否存在。相關判詞原文如下(第72頁59段)：

*‘59. The intention to trade to which Lord Wilberforce referred is not **subjective but objective**: Iswera v. Commissioner of Inland Revenue [1965]*

1 WLR 663 at p.668. It is inferred from all the circumstances of the case, as Mortimer J pointed out in All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750 at p.771 ... However, in cases where the taxpayer is claiming that a loss is an allowable deduction because he or she had an intention to resell for profit or where the taxpayer has made a profit but denies an intention to resell at the date of acquisition, the tribunal of fact determines the intention issue objectively by examining all the circumstances of the case. It examines the circumstances to see whether the “badges of trade” are or are not present. In substance, it is “the badges of trade” that are the criteria for determining what Lord Wilberforce called “an operation of trade.”

29. 在Marson (Inspector of Taxes) v Morton and Others [1986] 1 WLR 1343一案中，Sir Nicolas Browne-Wilkinson V.-C.在參考過眾多案例後，說明單一、一次性的交易亦可構成生意性質的投機活動，而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。相關判詞原文如下(第1347頁H段至第1348頁B段):

‘... 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...

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...

舉證責任

30. 《稅例》第68(4)條的規定，「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。」

31. 在Commissioner of Inland Revenue v Crown Brilliance Limited [2016] 3 HKC 140一案中，林雲浩法官指出在本委員會席前的聆訊中，事實是要透過證據（不論是口頭證供或是文件證據）去證明，納稅人所作表述只是陳述而非證據。任何納稅人代表所作的聲稱或陳述，如沒有無爭議的當時文件的支持，則不應被當作為有效證據。相關判詞原文如下(第149頁19段)

‘In the present context, I accept the submission of Mr Leung, who appeared for the Commissioner on this appeal, that a fact is not proved by its assertion in argument. It is proved by evidence, oral or documentary. The representations and oral submissions made by the tax representative, without more, do not amount to evidence. This has been the practice of the Board itself: see Board of Review Decisions Nos D7/08 at §64, D35/10 at §§12-13, D18/13 at §50 and D28/12 at §§16-17. Mr

*Leung accepted that the contemporaneous documents submitted by the tax representative, at any rate those documents whose authenticity is not in dispute, may be considered by the Board as admissible documentary evidence. **But the assertions and submissions that are not supported by the undisputed contemporaneous documents stand on a different footing and ought not, without more, to be treated as evidence.***

分析與討論

32. 在本委員會於2023年3月7日所發出的聆訊通知書中，本委員會已經對A女士作出指示，指出她須將所有用作支持上訴的有關文件(包括證人陳述書)於2023年5月4日或之前呈交本委員會。在上訴聆訊中，C女士確認沒有向本委員會呈交任何證人陳述書。

33. 因此，本委員會在決定是否接納她代表A女士所作的聲稱或陳述時，本委員會需要考慮該聲稱或陳述是否有當時文件的支持或引證，是否符合當時沒有爭議的客觀環境。

34. 本案的相關文件顯示A女士是於1949年出生。在簽訂臨時買賣合約透過購入B公司股份而買入該物業的時候(即2014年XX月XX日)，A女士已經是65歲，介乎退休年齡。

35. 在這一段期間，除了購入B公司股份而買入該物業之外，A女士亦同時購入另外2個物業：

- (1) 於2014年XX月X日，A女士簽訂臨時買賣合約，同意以6,500,000元購入位於M地址的物業(以下簡稱「M物業」)。根據臨時買賣合約中的條款，買賣M物業的成交日期為2015年X月XX日。但是，根據土地註冊處資料顯示，買賣M物業的實際成交日期為2015年X月XX日。
- (2) 另外，於2014年XX月X日，A女士簽訂臨時買賣合約，同意以10,067,400元購入賣方所持有的N公司的所有股份及其欠賣方的債務，而當時N公司的唯一資產是P地址的單位。在上訴聆訊中，C女士確認上述買賣最後並沒有完成交易。而文件亦清楚顯示，上述買賣未能成交的原因是由於A女士未能支付第二筆數額為250,000元的訂金，賣方於是透過律師發函於2015年5月6日終止有關買賣交易。

36. 由此可見，在2014年11至12月期間，A女士一口氣簽訂三份臨時買賣協議購入三個不同物業，當中包括B公司持有的該物業。

37. 在上訴聆訊中，稅務局代表指出C女士聲稱A女士購入物業的意圖是作

出長線資產投資與客觀事實不相符。稅務局代表認為沒有證據證明A女士有足夠的財務能力長期持有所購買的物業；相反，客觀證據充分顯示A女士是沒有這種能力。因此，稅務局代表認為一個合理的推論是A女士透過購入B公司股份而買入該物業的意圖是生意性質的投機活動，而並非長期性的資產購置。

38. 基於下述原因，本委員會接納稅務局代表這一個論點：

- (1) 首先，本委員會須指出A女士並沒有呈交任何有關她在2014年年和2015年財務能力或收入的證據。基於A女士當時已屆65歲退休之齡，本委員會沒有理由假定A女士當時依然工作賺取收入。而事實上，當時的文件亦清楚顯示A女士沒有財務能力繳付有關購入N公司的股份數額為250,000元的第二筆訂金（見上述第35(2)段）。
- (2) 本委員會亦有留意到A女士沒有根據有關M物業的臨時買賣合約的成交日（即時2015年X月XX日）完成交易，而是在2016年XX月XX日才能夠完成交易。在呈交本委員會的文件中，並沒有文件解釋為何M物業需要押後完成交易。
- (3) 巧合的是，2016年X月X日正是B公司就該物業與G銀行簽訂按揭契，為G銀行向A女士的放貸作為抵押。基於下述第40段的原因，本委員會認為該按揭與購入B公司股份和該物業無關。因此，本委員會有理由相信A女士需要以該物業作抵押向G銀行貸款，才能夠完成購入M物業的交易。
- (4) 再者，A女士於2022年2月11日向稅務局發出的覆函中聲稱為了完成購買物業的成交，她需要向該物業的賣家以3.5%利息借款4,100,000元以及向親友以10%利息借款5,600,000元。本委員會會在下述第64-65段進一步分析有關上述A女士所聲稱的借款的證據。無論如何，這些聲稱的借款背後所顯示有關A女士所遇到的財政壓力與她所聲稱購入物業作出長線資產投資的意圖有明顯衝突。以A女士當時的年紀，在沒有證據顯示她有其他收入的情況下，A女士似乎不可能有意圖和能力長期負擔沉重的利息開支而達到長期持有所購入的物業的目的。

39. 在上訴聆訊中，C女士多番聲稱及強調A女士之所以購入有關物業，是希望長期持有以賺取豐厚的租金收入。就此聲稱，本委員會有以下幾點的觀察：

- (1) 本委員會須首先指出此聲稱並沒有證據（不論口頭或書面）支持。除非此論點得到一些沒有爭議的客觀環境證據支持，否則本委員會不應接納此聲稱。

- (2) 雖然把物業出租可能被視為一個因素以證明業主購入物業的意圖是作出一個長線資本投資，但是它亦可以與購置物業作為營業資產的意圖一致。這是由於物業一般需要一段時間才升值；因此，一個意圖購置物業作為營業資產的業主亦可能願意租出有關物業。基於這個原因，本委員會認為把物業租出本身並不一定證明購入物業的意圖是作長線資本投資。
- (3) 根據A女士稅務代表的聲稱，M物業只是作自住用途，而該物業就是A女士唯一出租的物業；而根據有關文件顯示，該物業當時的租金為每月60,000元正。在扣除必要開支之後（如物業稅），A女士的租金淨收入根本不足以抵銷她在上述第38(4)段提及所須要支付的借貸利息。在沒有任何證據證明A女士有其他收入支持她有能力長遠全數償還所有借貸欠款及利息，本委員會不能作出A女士有意圖長期持有該物業的推論。
- (4) 因此，本委員會認為雖然A女士把物業租出，這並不足以證明C女士的聲稱（即A女士購入該物業的意圖是長期持有的資本投資）。

40. 此外，C女士亦聲稱A女士是在2015年7月1日才獲得該物業，而A女士之後用了20萬元裝修該物業才於2015年9月1日租出該物業。本委員會認為如果A女士能提供證據，證明她的確花費了上述的費用裝修該物業，這一點與她是否有意圖長期持有該物業作租金收入用途有關。可是，本委員會認為現有的證據不足以證明C女士的聲稱，甚至與此項聲稱有相抵觸之處。理由如下：

- (1) 就A女士是在2015年7月1日才獲得該物業的聲稱，本委員會認為此項聲稱與當時的文件不相符。正如上述第9段所提及，A女士在2015年X月X日已經成為B公司的唯一股東及其中一名董事。而土地註冊處資料顯示，B公司於2015年X月XX日已經成為該物業的註冊業主。基於上述客觀文件，本委員會不能接受A女士是在2015年7月1日才獲得該物業的此項聲稱。
- (2) 至於就C女士聲稱A女士在2015年7月及8月花費20萬元裝修該物業後在2015年9月1號才租出該物業的這個說法，本委員會亦認為這個說法與證據不相符：
- (a) A女士除了提供一份自己制作的明細表顯示有關裝修費款額是200,000元外，她沒有提交任何文件（如發票、收據、匯款證明等）以證明她確曾招致上述裝修費用。
- (b) 再者，在C女士代表B公司及A女士於2015年X月XX日簽訂的該按揭契中，她確認該物業當時是受一份由2015年3月20

日開始的一年租約的約束。在上訴中，A女士一方並沒有提交任何證據證明該租約於2015年7月或8月提前終止。因此，本委員會有理由質疑C女士聲稱在2015年7月及8月裝修該物業的這個說法。

- (c) 更重要的是，根據B公司經會計師審核的財務報告的資料顯示，B公司在2015年6月1日到2016年5月XX日期間的租金收入總數為450,967.70元。而根據A女士的稅務代表在回應評稅主任的查詢時的聲稱，因為該物業的租客要求提早解除租約，B公司自2016年1月XX日起沒有賺取任何租金收入。這說法與C女士在上訴聆訊中聲稱租客大約是在2015年12月或2016年1月終止租約大概一致。根據當時該物業的租金每月60,000元計算，A女士不可能在2015年7月及8月花接近兩個月時間裝修該物業，然後透過在2015年9月1日租出該物業至2015年12月或2016年1月賺取總數為450,967.70元的租金收入。因此，C女士的聲稱與客觀的文件證據有明顯衝突。
- (d) 為免生疑，本委員會留意到A女士一方呈交一份2015年9月1日B公司與Q公司簽訂有關該物業的租約。但是，根據上述A女士的稅務代表的說法，此租約的存在並不能解釋為何在2015年6月1日到2016年5月31日期間B公司能夠賺取總數為450,967.70元的租金收入。因此，本委員會認為此租約不能證明A女士在2015年7月或8月期間裝修該物業，然後在2015年9月1號才租出。

41. 至於A女士為何在2015年X月X日成為B公司的唯一股東後的短短15個月內便於2016年X月XX日簽訂臨時買賣合約出售有關股份，A女士的稅務代表在回應評稅主任的查詢時的解釋是：由於租客要求提早解除租約帶給她不愉快的經歷，她發現租務事宜比想像中複雜。鑑於她不熟悉香港環境，以及希望取回資金作退休之用，因此她決定出售B公司的股份。本委員會認為這個解釋沒有實質證據支持，亦與客觀事實有矛盾之處。理由如下：

- (1) A女士的解釋並沒有任何證據（包括口頭或書面）支持。如果是租客要求提早解除租約的話，本委員會認為一般會有書面文件證明這一點。
- (2) 再者，A女士決定在香港購入物業（包括該物業）的時候，她已經是65歲。作為一個以介退休之齡的非香港居民，A女士在考慮在香港置業時，理應已審慎考慮在香港出租物業時可能面對的實際困難。本委員會認為如果A女士購入物業的意圖是長期持有的

話，她不大可能因為一個租客提早終止租約（如有的話）而突然決定售出剛購入的物業來取回資金作退休之用。

42. 基於上述種種原因，本委員會認為A女士未能滿足其舉證責任，證明稅務局的評稅錯誤；相反，本委員會認為在考慮所有客觀環境以及當時沒有爭議的文件之後，一個比較合理的推論是A女士透過購入B公司股份而買入該物業的意圖是一項生意性質的交易。

爭議點二: A女士可否獲扣除進一步開支

稅務條例有關利潤的確定的條文

43. 稅例的有關條文如下：

(1) 第16條 — 應課稅利潤的確定

「(1) 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，包括—

(a) 在施行本段的條件根據第(2) 款獲符合的情況下， 並在第(2A)、(2B)、(2C)、(2CA) 及(2CC) 款的規限下，該人為產生上述利潤而借入任何金錢而以利息形式支付的款項，以及與該項借款有關而由該人以法律費用、借款代理費、印花稅及其他開支形式支付的款項...

(2) 在以下情況下， 施行第(1)(a) 款的條件即屬獲符合—

...

(c) 該等金錢是向任何並非財務機構或海外財務機構的人借入的，而以利息形式支付的款項根據本條例是應課稅者；

(d) 該等金錢是向財務機構或海外財務機構借入的...」

(2) 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...」

有關案例及法律原則

44. 正如上述第30-31段提及，推翻評稅的舉證責任在於納稅人。這一原則亦適用於決定一項開支是否可被扣除。

45. 在So Kai Tong v Commissioner of Inland Revenue [2004] 2 HKLRD 416一案中，法官在判詞中指出，在決定一項開支是否可被扣除時，是須用客觀的方法(第427頁第25D-E段)。

46. 在委員會D25/13 (2013-14) 28 IRBRD 645一案，納稅人指他購買有關物業作自用而非意圖出售圖利。他進一步指稱在計算應評稅利潤時，應全部扣減其聲稱的裝修及其他支出。委員會駁回納稅人的上訴，並指出納稅人並沒有提供任何證據支持他聲稱的支出，尤其是關於裝修的開支。因此納稅人未能舉證利得稅的評稅額有誤。

分析與討論

47. 正如上述第17(2)段提及，根據A女士稅務代表於2021年1月30日的覆函中聲稱，A女士出售B公司的股份虧損為271,027元（即售出B公司所有股份的作價3,972,785元 - 總成本4,243,812元）。總成本明細如下：

	元
購入B公司股份代價	3,243,490
購入股份律師費及支出	45,000
出售股份律師費	20,000
出售股份代理佣金-J公司	60,000
出售股份代理佣金-K公司	40,000
購入股份代理佣金-L公司	100,000
該物業建築外牆維修費	215,322
該物業裝修費	200,000
按揭貸款利息支出	<u>320,000</u>
總成本	<u>4,243,812</u>

48. 在上訴過程中，A女士於2022年2月11日向稅務局發出的覆函中，在該覆函中聲稱出售B公司的股份虧損應為964,385元，其明細如下：

(2023-24) VOLUME 38 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

	元
出售B公司股份代價	12,000,000
<u>減：購入B公司股份代價</u>	<u>11,149,390</u>
	850,610
<u>減：律師費</u>	<u>65,000</u>
佣金	350,000
建築外牆維修費	179,385
裝修	200,000
利息支出	<u>1,020,000</u>
虧損 ¹	<u>964,385</u>

49. 首先，本委員會必須指出A女士之前透過稅務代表聲稱出售B公司的股份虧損和她之後呈交的覆函中所聲稱的虧損本身已經有不少明顯出入。因此，A女士必須提交實質及有效的單據及文件證明有關開支，才可滿足其舉證責任證明上訴所針對聲稱的評稅額過多或不正確。

50. 由於稅局方面已經同意A女士可獲扣減律師費（總數65000元）和支付給J公司和K公司的出售股份代理佣金（總數100,000元），本委員會只需要處理其他有爭議的開支及費用。

購入B公司股份代價

51. A女士於2022年2月11日的覆函中聲稱她購入B公司股份代價為11,149,390元。可是，A女士沒有提供任何單據及文件作證明。相反，A女士於2014年XX月XX日與賣方簽訂的臨時買賣合約清楚顯示，A女士是以3,243,490元作價購入賣方所持有的B公司的所有股份及B公司欠賣方的債務。因此，本委員會不接納A女士就這方面的聲稱。

佣金

52. 除了要求扣除稅局方已經同意的出售股份代理佣金100,000元之外，A女士還要求扣除另外總數為250,000元的佣金。根據A女士於2022年2月11日的覆函，該250,000元的佣金是與透過購入N公司股份從而購入P地址的單位的臨時買賣協議有關。因此，本委員會認為該250,000元的佣金並非因產生出售B公司股份的應評稅利潤而招致的，按稅例第16(1)條及17(1)條的規定，不能扣減。

53. 順帶一提，在上訴聆訊中，本委員會曾質詢稅務局代表是否應該讓A女士扣除購入B公司股份的佣金。根據A女士於2014年XX月XX日與賣方簽訂的臨時買賣合約顯示，A女士需要給予地產代理J公司50,000元佣金。就這一項質詢，稅務局代表指出A女士並沒有要求扣除有關佣金，亦沒有提交任何文件證明。稅務局代表進一步指出，A女士稅務代表於2021年1月30日的覆函中聲稱她購入B公司的佣金為給

¹ 正確計算的虧損金額應為 963,775 元。

予L公司的100,000元，而並非在上述臨時買賣合約中提及給予J公司的50,000元佣金。基於這些原因，本委員會認為沒有證據支持扣除臨時買賣合約中提及給予J公司的50,000萬元佣金。

建築外牆維修費

54. 就建築外牆維修費方面，A女士曾經提出不同的數目：在A女士稅務代表於2021年1月30日的覆函中，建築外牆維修費是215,322元；在A女士於2022年2月11日的覆函中，建築外牆維修費是179,385元；在A女士於2023年4月21日的覆函中，建築外牆維修費是191,452元。本委員會不明白為何這些數目有如此的出入。

55. 無論如何，A女士亦沒有提交任何文件證據證明她支付了該物業有關的建築外牆維修費。

56. 更重要的是，本委員會留意到，A女士在出售她持有的B公司股份的時候，她亦同時讓出B公司欠她的8,027,214元的債務。雖然稅局曾經在2022年7月8日的信函中要求A女士提供上述8,027,214元款項的細明，但是A女士卻沒有就這一方面作出任何回應。在此情況下，即使A女士支付了該物業有關的建築外牆維修費（如有的話），本委員會亦不能排除這些款項被記帳成為B公司欠A女士的債務，而之後A女士透過出讓該債務予買方而取回該筆款項。

57. 基於上述原因，本委員會未能接納A女士申索扣除該些聲稱的建築外牆維修費。

裝修費

58. 基於上述第40段所解釋的種種原因，本委員會不接納A女士在2015年7月或8月期間裝修該物業的聲稱。

59. 無論如何，A女士除了提供一份自己編成的明細表顯示有關裝修費款額是200,000元外，她沒有提交任何文件以證明她確曾招致上述開支。

60. 因此，本委員會認為A女士未能證明她確曾招致上述她所聲稱的裝修費用。

利息支出

61. 就利息支出方面，A女士亦曾經提出不同的數目：在A女士稅務代表於2021年1月30日的覆函中，利息支出是320,000元；在A女士於2022年2月11日的覆函中，利息支出增加到1,020,000元。

62. 根據A女士稅務代表於2021年1月30日的覆函，上述320,000元的利息支出是與向G銀行貸款5,500,000元引致的。可是，根據B公司經會計師審核的財務報告

的資料顯示，B公司在2015年X月XX日（即與G銀行簽訂按揭契的當日）的銀行貸款為2,371,500元。這2個數字明顯不吻合。

63. 無論如何，除了純粹的聲稱外，A女士不曾提交任何文件證明她確曾招致有關利息支出，以及有關利息支出是為產生出售B公司股份的應評稅利潤而招致的。正如上述第38(3)段所提及，本委員會有理由相信G銀行按揭契貸款與購入B公司股份和該物業無關，而是與完成購入M物業的交易有關。

64. 至於A女士聲稱向賣家貸款了4,100,000元及支付利息9,552.06元，A女士只是提供購入該物業的對帳單，一張R律師行支付予S公司410萬元的支票副本，及一張由T先生支付予R律師行4,100,000元的支票副本。稅務局代表首先指出T先生並非B公司的賣家，她亦進一步指出這些文件亦未能證明A女士的確曾招致有關利息支出。本委員會同意稅務局代表的看法。

65. 至於A女士聲稱向親友貸款了5,600,000元及支付利息840,000元，A女士只是提供一份由她簽署的日期為2015年1月1日的借款書，當中顯示她向U先生以年息10%借出5,600,000元。在該借款書上，A女士的往來港澳通行證的號碼是AAAAAAAAAA。但是，稅務局代表卻指出根據當時的文件顯示，A女士的往來港澳通行證的號碼並不是這個號碼（當時的號碼是BBBBBBBBBB）；而號碼AAAAAAAAAA其實是A女士在2017年8月31日才生效的往來港澳通行證的號碼。基於這個原因，稅務局代表認為上述2015年1月1日的借款書的真偽存疑。C女士就這一點並不能作出任何合理的解釋。再者，稅務局代表進一步指出A女士沒有提交任何證明文件支持她已經支付了上述的利息的聲稱。由於舉證的責任是在A女士一方，本委員會認為她提出的證據不足，不能證明她的確曾招致有關利息支出。

66. 無論如何，正如本委員會在之前第56段指出，A女士沒有提供有關她出讓B公司欠她的8,027,214元的債務的細明。因此，即使A女士支付了與該物業有關的利息支出，本委員會亦不能排除這些支出被記帳成為B公司欠A女士的債務，而之後A女士透過出讓該債務予買方而全數取回該筆支出。

67. 基於上述的種種原因，本委員會認為A女士未能滿足她的舉證責任，證明上述有爭議的開支及費用可以從出售B公司的利潤中扣除。

結論

68. 基於上述的分析，本委員會認為A女士未能證明有關的評稅額過多或不正確；因此，本委員會駁回A女士的上訴。

69. 最後，本委員會希望指出三件事情：

- (1) 本委員會留意到A女士指稱稅務局不應從她的銀行戶口直接扣除658,946元。本委員會理解上述扣除的數額是根據之前評稅的稅款570,517元，再加上一些因A女士未能在指定繳稅日期或之前

全數繳清稅款的附加費。由於之後評稅的稅款被調整為64,644元，上述多收的稅款和附加費理應退回給A女士。在上訴聆訊中，稅務局代表確認稅務局會退回多收的稅款，亦會按比例退回有關的附加費。

- (2) 在上訴聆訊中，C女士多次對有關買賣的交易方和A女士的代表律師和地產代理提出嚴重的指控，指控他們沒有盡責向A女士和她解釋有關交易的內容，甚至作出誤導的陳述。本委員會認為這些嚴重的指控不單空泛及缺乏實質證據的支持，亦看不到它們與本上訴需處理的問題有任何明顯的關係。因此，本委員會沒有就這些嚴重的指控作出處理。如A女士或C女士對有關的律師或地產代理有任何投訴，她們應該向有關的機構作出投訴或跟進。
- (3) 在上訴聆訊之後的一天，C女士再向本委員會發出一個電郵提出進一步的陳述。在上訴聆訊前及期間，本委員會已經給予A女士及她的代表C女士充分的機會提供證據及作出陳詞以處理此上訴；因此，本委員會認為不應該接納C女士在聆訊完結之後所提出的進一步陳述。無論如何，本委員會認為C女士上述電郵的內容對本委員在此上訴中的分析與結論並無任何影響。