

**Case No. D1/18**

**Profits tax** – intention when acquiring capital asset – sections 2(1), 14(1), and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance (Chapter 112) [Decision in Chinese]

**Costs** – wasting the resources of the Board – section 68(9) of the Inland Revenue Ordinance (Chapter 112) [Decision in Chinese]

Panel: Chui Pak Ming Norman (chairman), Law Chung Ming Lewis and Ma Chan Chi.

Dates of hearing: 2 and 6 November 2017.

Date of decision: 3 April 2018.

The taxpayer objected to the determination of the respondent to raise profits tax on the profits he made upon selling properties A1 and B. He contended that his intention in buying property A1 was for his own use and that for property B was for his own use or other purposes after letting out. The taxpayer elected to give evidence on oath. Representative of the Revenue asked the taxpayer a series of questions for him to clarify issues arising from his testimony. The taxpayer either failed to give reasonable explanations, or was hesitant and self-contradictory.

**Held:**

1. This Board, after careful consideration of the taxpayer's statements and testimony, answers given during cross examination and demeanour when testifying, did not accept that the taxpayer was a reliable witness, or his testimony credible. All the objective facts did not support the taxpayer's contention that the purposes of acquiring properties A1 and B were for his own use. He failed to discharge the burden under s 68(4) of the Ordinance to prove that the additional tax was either too high or incorrect.
2. The appeal was frivolous, vexatious and without any reasonable grounds. It was an abuse of the process, wasting the limited resources of the Board and the Inland Revenue and was unfair to other taxpayers. The Board, pursuant to s 68(9) of the Ordinance, ordered the taxpayer to pay \$10,000 as costs of the Board.

**Appeal dismissed and costs order in the amount of \$10,000 imposed.**

Cases referred to:

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

All Best Wishes Limited v CIR [1992] 3 HKTC 750

Lee Yee Shing v CIR [2008] 3 HKLRD 51

The Appellant in person.

Wong Suet Mei and Ong Wai Man Michelle, for the Commissioner of Inland Revenue.

**案件編號 D1/18**

**利得稅** – 購買資產時的意圖 – 《稅務條例》(第112章)第2(1), 14(1)及68(4)條。

**訟費** – 浪費委員會資源 – 《稅務條例》(第112章)第68(9)條

委員會：徐伯鳴(主席)、羅頌明及馬陳志

聆訊日期：2017年11月2日及6日

裁決日期：2018年4月3日

納稅人反對稅務局向他從出售A1物業及B物業所得的利潤徵收利得稅。他辯稱他購買A1物業的意圖是自住，而購入B物業的意圖是先租後住或租出然後再作打算。納稅人選擇在宣誓下作供。就着他的證供，稅務局代表向納稅人提出一連串問題，要求他澄清。納稅人或沒有給予一個合理的解釋，或支吾以對，前後矛盾。

**裁決：**

1. 就着納稅人在本上訴所作的陳述及證詞，在盤問時所給予的回答及他作供時的行為舉止，經分析及小心考慮後，委員會不認為納稅人是一個可靠的證人，也不認為他的證供值得信賴。客觀的事實完全不能支持納稅人聲稱購入A1物業或B物業的目的是作為自住用途。納稅人並未能履行《稅例》第68(4)條的舉證責任，證明上訴所針對的評稅額過多或不正確。
2. 本案實屬瑣屑無聊、無理纏擾，完全缺乏任何合理理據，是濫用上訴程序，浪費委員會及稅務局有限的資源，並且對其他納稅人不公平。委員會決定行使《稅例》第68(9)條的權力，命令納稅人繳付10,000元作為委員會的訟費。

**上訴駁回及判處港幣10,000元的訟費命令。**

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 CIR [1992] 3 HKTC 750

Lee Yee Shing v CIR [2008] 3 HKLRD 51

上訴人親自出席聆訊。  
黃雪薇及王慧敏代表稅務局局長出席聆訊。

**決定書:**

**引言:**

1. 上訴人反對稅務局向他作出的2010/11及2014/15課稅年度利得稅評稅。上訴人聲稱他從出售A1物業及B物業所得的利潤應獲得豁免徵收利得稅。
2. 就著上訴人提出的反對，稅務局副局長考慮他所反對的理由和理據，及一切由上訴人呈交的文件和有關的資料後，於2017年7月5日發出決定書(「該決定書」)，裁定上訴人的反對無效，並確定2010/11及2014/15課稅年度利得稅須按該決定書第22項事實予以修訂。
3. 上訴人於2017年8月4日向稅務上訴委員會(「委員會」)書記辦事處遞交了日期為8月3日的上訴通知及對稅務局副局長的決定提出上訴的理由。
4. 上訴人所倚賴的上訴理由簡單歸納為:

**A1物業**

- (a) 上訴人在簽訂購買A1物業的臨時買賣合約(2010年10月6日)至成交收樓(2010年12月30)期間，從未委託C公司把A1物業放售和放租。
- (b) 上訴人也沒有委託其它物業代理，只是C公司及其他物業代理有上訴人的資料以詢問他或建議他該怎樣做。上訴人在收樓後才發現A1物業的問題。
- (c) 上訴人於2010年12月30日收樓後和家人商量裝修，之後才和裝修公司人員到A1物業視察，幾天後取得報價單。在收到報價單後方從街坊和大廈通告得知大廈的大維修事宜，再和家人商量該物業日後的打算。
- (d) 因A1物業主要牆身有漏水，廚房、廁所、廳窗台和牆身以致地板有滲水，所以要做防水工程解決滲水情況就要拆毀牆身磁磚、木地板和廚櫃等先做防水再鋪設。如果上訴人不是打算自住，他

不會和裝修公司視察和要求提供有關的報價。

- (e) 在2010年12月30日收樓後，上訴人知道大廈進行大維修的意見調查。眾所周知，一個屋苑或樓宇大維修每戶或每份支付的費用是照面積計算。由於他所購入的A1物業在屋苑屬大單位，按照面積計算大維修費用是最多，因而才有意出售A1物業。
- (f) 上訴人出租A1物業因為裝修公司報價後，令他大失預算。和家人商量後，上訴人決定不將A1物業裝修，並可以接受將A1物業以低於市值租金租出，賺取足夠的裝修費用後，才再裝修單位自住。因此，上訴人才將物業放租。地產經紀帶人睇樓期間亦經常問他會否考慮將A1物業放售不放租，這並不是代表上訴人放售A1物業或上訴人開售價錢。
- (g) 在聆訊時上訴人向委員會進一步確認他購買A1物業的意圖是自住。

## **B物業**

- (a) 購入B物業時是想自住。因妻子D女士當時不是香港居民需到私家醫院分娩，不能享受香港居民入住公立醫院優惠或福利而令支出增加，才將B物業出租，賺取租金。上訴人於2013年5月24日將B物業經C公司物業代理簽訂租約，租予E租客，租期為2013年6月1日至2015年5月31日。其後不斷有地產和C公司經紀不斷游說上訴人將B物業連租約同出售賺取利潤。而不是上訴人委託任何地產公司放售物業或簽署任何委託文件。
- (b) 上訴人在購入A1物業時已考慮有小孩，在購入B物業前已考慮先將物業出租，然後賺取租金作為儲蓄用途，然後才將B物業自住。
- (c) 上訴人的妻子日後成為香港居民亦可就業賺取薪金支付日常生活費。上訴人的孩子可託給他的父母代為照顧方便他的妻子就業。上訴人的F兒子在2013年7月2日出生時證實是唐氏綜合症兒童需要上訴人和他的妻子長期照顧和陪伴覆診、治療及學習等。由此帶來的長期經濟負擔使他將B物業出售，而買入相對比較便宜的G物業。
- (d) 上訴人在B物業收樓前或後，並沒有放售或轉讓的意圖。只是地產經紀詢問物業或現狀情況，放售或轉讓並不是他的意圖或意思。B物業從來並不是上訴人的營業資產，只是那些地產經紀想上訴人出售物業賺取佣金。

- (e) 因為上訴人以前買入和賣出物業留下了資料，所以地產公司有上訴人的資料。地產經紀詢問上訴人時有問及上訴人購入B物業的日期，是要提醒他可能因買賣時間而要繳付額外印花稅和銀行罰息。上訴人因此才對地產經紀說出購入B物業的日期，還告訴地產經紀因為B物業的額外印花稅和銀行罰息，所以他更加不會出售，藉以減少滋擾電話。上訴人亦告訴地產代理上訴人的租客還在租住，所以地產代理覺得上訴人不會急於放售而非上訴人說不急於放售。
- (f) 上訴人於2014年11月15日憑臨時合約售出B物業。因上訴人的妻子沒有工作和收入和需要長期照顧和治療的兒子而令上訴人經濟需要出售物業而購入相對較便宜的G物業居住。
- (g) E租客於住滿一年後不同意按當時市值租金\$17,000(月租)續租，後來E租客已覓新居所搬回西環居住。所以並不是上訴人一方提早終止B物業的租約以便B物業可以交吉出售，上訴人在雙方同意終止租約後才將B物業出售。
- (h) 上訴人出售A1物業後的資金才買入B物業，B物業出售的資金才買入G物業自住。上訴人並不是同時擁有多於一間物業，所以A1物業和B物業並不是稅務局所指的營業資產。A1物業和B物業出售後購入物業自住有直接關係。
- (i) 在作供期間，上訴人補充購入B物業的意圖是先租出後住或先租出然後再作打算。

### 不受雙方爭議事實的裁斷

5. 在聆訊時上訴人確認他不爭議決定書由第1至22段所述的事實。經輕微的修訂後，該等事實現列於本決定書第6段至第27段，並裁定為此上訴的部份事實。就著該等段落中有關物業代理公司的內部電腦紀錄，上訴人的立場是他不爭議那些公司確有這些紀錄，但不接受當中引述的他的說話是真確的。

6. 上訴人反對稅務局向他作出的2010/11及2014/15課稅年度利得稅評稅。上訴人聲稱他出售物業所得的利潤應獲豁免徵收利得稅。

7. D女士是上訴人的妻子。他們於2010年1月15日結婚。他們的F兒子於2013年7月2日出生。

## (2019-20) VOLUME 34 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

8. 於有關期間，上訴人曾作以下的物業交易：

	物業地點	購入	出售
		(1)臨時買賣合約日期 (2)買賣合約日期 (3)轉讓日期 (4)成交金額	(1)臨時買賣合約日期 (2)買賣合約日期 (3)轉讓日期 (4)成交金額
(a)	H物業 <sup>[1]</sup>	(1) – (2) 04-01-2003 (3) 08-02-2003 (4) 910,000元	(1) – (2) 07-10-2010 (3) 23-12-2010 (4) 2,110,000元
(b)	A1物業 <sup>[2]</sup>	(1) 06-10-2010 (2) 19-10-2010 <sup>[3]</sup> (3) 30-12-2010 (4) 3,060,000元	(1) 15-01-2011 (2) 27-01-2011 <sup>[3]</sup> (3) 25-03-2011 (4) 3,535,000元
(c)	A2物業 <sup>[2]</sup>	(1) – (2) 31-01-2011 (3) 07-04-2011 (4) 2,510,000元	(1) – (2) 16-03-2012 (3) 31-05-2012 (4) 2,780,000元
(d)	B物業	(1) 13-06-2012 <sup>[4]</sup> (2) 16-06-2012 <sup>[3]</sup> (3) 13-05-2013 (4) 4,966,000元	(1) 15-11-2014 (2) 28-11-2014 <sup>[3]</sup> (3) 30-12-2014 (4) 6,750,000元
(e)	G物業	(1) – (2) 09-02-2015 (3) 24-04-2015 (4) 4,650,000元	(1) – (2) – (3) – (4) –

[1] 屬居者有其屋單位

[2] 屬私人機構參建居屋單位，在1989年落成。

[3] 交吉轉讓

[4] 當時物業尚在建築中，其後物業入伙紙及完工證分別於2012年9月28日及2013年4月19日發出。

9. 上訴人經J公司購入A1物業，後經K公司出售A1物業。

10. (a) 2010年12月30日，上訴人以A1物業作抵押，向L銀行取得貸款1,800,000元。該貸款分300個月攤還，每月還款約6,800元。

(b) 2012年9月11日，上訴人辦理樓花按揭，以B物業作抵押，向M

(2019-20) VOLUME 34 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

銀行取得貸款3,476,200元。該貸款分360個月攤還，每月還款約13,000元。

11. 2013年5月24日，上訴人以業主身份與E租客簽訂租約，出租B物業，租期由2013年6月1日至2015年5月31日，每月租金15,800元。

12. (a) 上訴人於其2010/11及2014/15課稅年度個別人士報稅表申報以下薪俸收入：

	<u>2010/11</u>	<u>2014/15</u>
僱主名稱	: N公司	
受僱職位	: P職位	
入息	: <u>171,458元</u>	<u>301,122元</u>

(b) 上訴人並無申報其出售A1物業及B物業(以下統稱「該兩物業」)所得的利潤。

(c) 上訴人及D女士選擇於2014/15課稅年度以個人入息課稅方式評定稅款。

13. 就評稅主任發出關於該兩物業的查詢表格，上訴人答覆如下：

	<u>A1物業</u>	<u>B物業</u>
(a) 物業的擬作或實際用途	: 自用	出租
月租	: -	15,800元
(b) 出售物業的理由	: 轉換另一物業作自用	
轉換物業原因	: 物業是舊居屋需要大維修，屋內亦需要裝修，但因負擔不到裝修費用而出售。	因有小朋友，支出大增，所以出售物業。
新物業地點	: B物業	G物業
(c) 物業買賣的資料	:	
	元	元
售價	3,530,000	6,830,000
<u>減：買價</u>	<u>3,050,000</u>	<u>4,980,000</u>
毛利(註)	480,000	1,850,000
<u>減：買樓律師費</u>	8,000	15,000
印花稅	25,000	149,500
買樓代理佣金	30,500	-
銀行利息	24,500	200,950
賣樓律師費	10,000	15,000
賣樓代理佣金	<u>35,300</u>	<u>68,300</u>



## (2019-20) VOLUME 34 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

利潤	<u>A1物業</u> <u>346,700</u>	<u>B物業</u> <u>1,401,250</u>
----	-------------------------------	--------------------------------

註：數額有誤，根據本文第(8)項[該決定書第(3)項]事實計算出該兩物業的毛利應如下：

	<u>A1物業</u>	<u>B物業</u>
	元	元
售價	3,535,000	6,750,000
減：買價	<u>3,060,000</u>	<u>4,966,000</u>
毛利	<u>475,000</u>	<u>1,784,000</u>

14. 評稅主任認為上訴人出售該兩物業屬營業性質的買賣，所得利潤須課繳利得稅，遂向他作出2010/11及2014/15課稅年度利得稅評稅如下：

	<u>2010/11</u>	<u>2014/15</u>
	元	元
出售物業的利潤[本文第13(c)]	346,700	1,401,250
減：計算過多的毛利[本文第13(c)]-		
A1物業(480,000元 - 475,000元)	5,000	
B物業(1,850,000元 - 1,784,000元)	=	<u>66,000</u>
應評稅利潤	<u>341,700</u>	<u>1,335,250</u>
應繳稅款	<u>51,255</u>	<u>          </u> <sup>[1]</sup>

[1] 由於上訴人選擇以個人入息課稅方式評稅，因此沒有徵收利得稅款。

15. 上訴人反對上述評稅，理由如下：

### **A1物業**

- (a) A1物業是舊居屋，上訴人知道購入後需要裝修。他在購買前視察A1物業時，屋內的傢俱遮擋了牆身石屎剝落和多處窗台漏水及滲水跡象，他只能在收樓後才發現問題。經裝修師傅報價後，才知道要重新補強牆身和補漏，並需要在外牆搭棚更換鋁窗才能解決滲水問題，因而令裝修費大增。
- (b) 上訴人購入A1物業時知道該樓宇是舊樓，當時和家人商量後認為二十一年樓齡的樓宇要進行大維修是很罕見的，因此決定出售A1物業。上訴人在購入A1物業後才得悉大廈要進行樓宇大維修，A1物業的業主需要付十多萬元的大維修費用。

- (c) 裝修費和大維修費用令上訴人大失預算，和家人商量後認為出售A1物業較為適合。出售物業的資金用作購買另一個物業，屬資產增值行為。

### **B物業**

- (d) 上訴人在2012年6月簽訂合約購買B物業，D女士於同年10月經醫生確定懷孕。由於D女士當時還不是香港居民(即俗稱內地人)，不能在港享有公立醫院醫療福利，而要到私家醫院分娩。上訴人要花費十多萬元為太太在Q醫院分娩。除了樓宇按揭還款、管理費、地租、差餉，以及上訴人及D女士的日常開支外，還要負責孩子出生而增加的費用和日後支出，因此上訴人決定在收樓後將B物業出租，待租客日後將單位歸還時才將B物業出售或再作打算。
- (e) 在持有物業期間，上訴人均有申報物業稅。在購入B物業後不是即時因市價變動而出售，由購入到出租至出售共兩年半時間，出售物業所得的資金都用作購入另一個物業，屬資產增值行為。他不是同時持有多個物業，不屬短期炒賣。

16. 上訴人其後提供了以下的文件副本：

- (a) R公司於2011年1月12日就A1物業發出的報價單，內有下列項目：

	元
清拆工程	20,000
新造水喉及潔具項目	22,000
新造電掣、插座、燈位、電視天線及 電話線位共30個及其他電力項目	22,800
泥水項目—	
鋪砌浴室牆身及地台磁磚	16,000
鋪砌廚房牆身及地台磁磚	22,000
安裝全屋窗邊、浴室及大門雲石	1,500
新造主人房及浴室磚牆共2幅	3,000
安裝木門	9,800
新鋪全屋木地板工程	28,000
新造廚櫃	25,600
新造浴室櫃及鏡櫃	7,700
油漆及鋁質工程—	
鏟除天花牆身原有舊底漆，批灰三 層，加防潮底油及乳膠漆	29,000
浴室新造長條鋁質假天花一幅	2,800

(2019-20) VOLUME 34 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

	元
拆除全屋舊有鋁窗，新安裝全屋50 料鋁窗	18,000
棚架工程(用於更換鋁窗及更改浴室、 廚房去水喉管)	7,000
冷氣及其他	2,800
假天花及燈槽	8,000
	<u>246,000</u>

- (b) A屋苑業主立案法團於2016年7月27日向各業主發出關於屋苑大型維修工程費用付款情況的通知函，顯示由2013年12月2日至2016年6月24期間，支付工程款項共68,707,335元予工程承辦商。

17. 就評稅主任的查詢，上訴人回覆如下：

**A1物業**

- (a) A1物業原打算用作上訴人及D女士的居所。
- (b) A1物業建築面積約650平方呎，三房兩廳。購買A1物業是因為鄰近父母居所。
- (c) 購入A1物業的資金和首期來自出售H物業所得款項。
- (d) 出售A1物業後所得資金用作購入A2物業，並由2011年1月至2013年7月租住S單位，之後和家人同住於父母擁有位於A屋苑的T物業。

**B物業**

- (e) B物業的建築面積約660平方呎，兩房兩廳，因新樓無需裝修並有傢俬電器提供而購入，原打算用作自住。
- (f) 在購入B物業後，D女士經醫生診斷懷孕，上訴人因要應付額外嬰兒開支而將單位出租，以支付每月按揭供款。後來租客不續租，上訴人收回物業和家人商量後將之出售，售樓所得的資金用作購入G物業作居所，並減低供樓負擔。
- (g) 上訴人持有B物業的期間是由2012年6月16日至2014年11月28日，長達29個月，並非短期炒賣。

18. 就評稅主任的查詢，J公司確認上訴人經其公司買入A1物業，並提供

上訴人購入A1物業時簽訂的臨時買賣合約副本，顯示上訴人須付佣金18,300元。

19. (a) 就評稅主任的查詢，U公司回覆，上訴人曾於2013年4月5日委託U公司出租B物業，放盤租金如下：

<u>日期</u>	<u>元</u>
04-05-2013	22,000
06-05-2013	17,000

- (b) U公司同時提供關於B物業的電腦紀錄，載有上訴人與U公司業務員的對話內容，其中包括以下各項：

	<u>日期</u>	<u>內容</u>
(i)	31-10-2013	上訴人說730萬元，不議價，價錢包括額外印花稅。
(ii)	22-11-2013	上訴人「話不急賣，因他[俾額外印花稅]，又要罰息。」底價730萬元，「不想差太多！太低不用電他。」
(iii)	03-03-2014	更改售價690萬元，連租約放售。
(iv)	20-04-2014	維持價錢放售和放租，5月31日可交吉。
(v)	09-05-2014	上訴人說可以670萬元交吉放售，6月16日後不用繳付額外印花稅。
(vi)	12-05-2014	上訴人說不放租，只放售，叫價680萬元。

20. (a) 就評稅主任的查詢，C公司提供以下的資料：

### **A1物業**

- (i) 上訴人於2010年11月28日委託C公司以3,400,000元出售A1物業，其後，放售價更改如下：

<u>日期</u>	<u>元</u>
30-12-2010	3,550,000
01-01-2011	3,500,000
12-01-2011	3,550,000

- (ii) 上訴人亦有委託C公司出租A1物業，放盤租金如下：

<u>日期</u>	<u>元</u>
28-11-2010	12,000
30-12-2010	13,500

後來，A1物業經C公司以13,000元租出，但上訴人取消了交

易。

### **B物業**

- (iii) 上訴人於2013年8月6日委託C公司以8,000,000元出售B物業，後來放售價更改如下：

<u>日期</u>	<u>元</u>
02-12-2013	7,500,000
20-12-2013	7,300,000
20-01-2014	7,100,000
03-03-2014	6,900,000
29-03-2014	6,750,000
07-04-2014	6,800,000
04-05-2014	6,750,000
04-06-2014	6,800,000
17-07-2014	6,850,000
17-09-2014	6,800,000
04-10-2014	6,850,000
25-10-2014	6,800,000

- (iv) 上訴人亦有委託C公司出租B物業，放盤租金如下：

<u>日期</u>	<u>元</u>
07-03-2013	20,000
19-03-2013	22,000
16-04-2013	18,000
29-04-2013	17,000
12-05-2013	15,800
06-08-2013	16,000

- (b) C公司提供關於該兩物業的電腦紀錄，載有上訴人與C公司業務員的對話內容，其中關於B物業的內容包括以下各項：

	<u>日期</u>	<u>內容</u>
(i)	06-08-2013	上訴人說以800萬元連租約放售。租約由2013年6月1日開始，16,000元租金，已收一年錢。
(ii)	13-08-2013	上訴人說仍然放售。
(iii)	05-09-2013	上訴人說維持放售。
(iv)	02-12-2013	上訴人說仍然以750萬元連租約放售，不能再議價，不能視察單位。
(v)	20-01-2014	上訴人說以710萬元包額外印花稅放售。
(vi)	30-04-2014	「6月12日先過[額外印花稅]等埋先賣」。
(vii)	09-06-2014	上訴人說680萬元，現在生約，可交吉售。

21. (a) 就評稅主任的查詢，K公司提供以下的資料：
- (i) A1物業於2010年12月30日以3,500,000元放售，聯絡人是上訴人。
  - (ii) B物業於2013年3月23日以22,000元放租，聯絡人是上訴人。
- (b) K公司提供關於該兩物業的電腦紀錄，載有上訴人與K公司業務員的對話內容及客戶視察單位紀錄，其中關於A1物業的紀錄包括以下各項：
- |       | <u>日期</u>  | <u>內容</u>                         |
|-------|------------|-----------------------------------|
| (i)   | 30-12-2010 | 上訴人說以350萬元放售。                     |
| (ii)  | 01-01-2011 | 「睇樓(負責人：UMA(睇售)/客戶編號.....)」       |
| (iii) | 02-01-2011 | 「睇樓(負責人：DIK(睇售)/客戶編號.....)」       |
| (iv)  | 03-01-2011 | 「睇樓(負責人：JAYMOK(睇售)/客戶編號.....)」    |
| (v)   | 03-01-2011 | 「睇樓(負責人：JOETSANG(睇售)/客戶編號.....)」  |
| (vi)  | 11-01-2011 | 「睇樓(負責人：ANITA(睇售)/客戶編號.....)」     |
| (vii) | 15-01-2011 | 「睇樓(負責人：WINNIELAW(睇售)/客戶編號.....)」 |
- (c) 同時，K公司亦提供上訴人出售A1物業時簽訂的臨時買賣合約副本，顯示上訴人須付佣金28,280元。

22. (a) 就評稅主任的進一步查詢，上訴人聲稱如下：
- (i) A1物業的三個房間原打算分別由上訴人及D女士、上訴人的孩子和外傭使用。如有多一個孩子，則較大的孩子使用一個房間，較小的孩子和外傭使用一個房間。待他的孩子都長大後，孩子們各自使用一個房間，而不需聘請外傭。
  - (ii) 上訴人想為A1物業裝修而請裝修公司報價，但單位的各樣問題令他要支付額外費用，因此他讓地產經紀帶人來看單位以出租A1物業。後來上訴人看到大廈通告得悉大廈要進行樓宇大維修，物業A1要負責至少十幾萬元大維修費用，和家人商量後才決定將A1物業出售。他並非在買樓後讓地產經紀帶人來看單位以作出售。

(2019-20) VOLUME 34 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (iii) 在E租客終止B物業的租約後，上訴人沒有經地產代理出租B物業。
- (iv) G物業的建築面積約623平方呎，2房2廳，實際用作上訴人、D女士及F兒子的居所。
- (v) 上訴人2010至2016年的居所詳情如下：

<u>期間</u>	<u>居住地點</u>	<u>建築面積 (平方呎)</u>	<u>房間數目</u>	<u>同住者</u>
2010年至2012年12月	S物業	450	1	D女士
2013年1月至2014年9月	V物業	520	2	D女士、F兒子
2014年10月至2016年3月	T物業	575	2	D女士、F兒子、上訴人的父母

- (b) 上訴人和D女士選擇於2010/11課稅年度以個人入息課稅方式評定稅款。
- (c) 上訴人同時提交以下的文件副本：
  - (i) C公司於2011年1月1日向上訴人發出就出租A1物業收取佣金13,000元的收據。
  - (ii) W公司於2013年4月26日發給上訴人關於購買B物業的發票，款額2,257元。
  - (iii) 上訴人與E租客於2014年11月30日就同日終止B物業租約簽署的同意書。
  - (iv) X公司於2014年12月30日發給上訴人關於出售B物業的對帳單，顯示律師費5,450元。

23. 就評稅主任的查詢，L銀行提供文件顯示上訴人就A1物業的貸款繳付利息共2,516元。

24. 就評稅主任的查詢，M銀行提供文件顯示上訴人就B物業的貸款繳付利息如下所列：

<u>期間</u>	<u>元</u>
2012年9月至2013年3月	36,407

## (2019-20) VOLUME 34 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

期間	元
2013年4月至2014年3月	72,556
2014年4月至2014年12月	<u>57,339</u>
	<u>166,302</u>

25. 就評稅主任的查詢，E租客確認是業主(即上訴人)要求提早終止B物業的租約。

26. 評稅主任取得以下資料：

- (a) 由2010年11月20日起，除非有關交易獲豁免，任何人以個人名義在2010年11月20日至2012年10月27日期間取得住宅物業，並在取得後24個月內將其轉售，均須繳交額外印花稅。
- (b) 據《東方日報》2014年8月24日的報導，A屋苑的業主代表表示，業主立案法團在2013年3月通過維修計劃，包括要作外牆翻新、石屎批盪等二十多項工程，費用高達九千五百萬元。該屋苑每戶需繳付八萬至十一萬元。

27. 評稅主任仍認為上訴人出售該兩物業所得的利潤須課繳利得稅，但部份開支扣除需根據所得資料予以調整，因此2010/11及2014/15課稅年度利得稅評稅應修訂如下：

	<u>2010/11</u> (A1物業)	<u>2014/15</u> (B物業)
	元	元
售價	3,535,000	6,750,000
減：買價	<u>3,060,000</u>	<u>4,966,000</u>
毛利[本文第13(c)項]	475,000	1,784,000
減：支出—		
買樓律師費	8,000	2,257 <sup>[1]</sup>
印花稅	25,000	149,500
買樓代理佣金[本文第18項]	18,300	-
銀行利息[本文第(23)及(24)項]	2,516	166,302
賣樓律師費	10,000	5,450 <sup>[2]</sup>
賣樓代理佣金	28,280 <sup>[3]</sup>	67,500 <sup>[4]</sup>
其他費用[本文第22(c)(i)項]	<u>13,000</u>	-
應評稅利潤	<u>369,904</u>	<u>1,392,991</u>
應繳稅款 <sup>[5]</sup>	<u>-</u>	<u>-</u>

[1] 根據本文第22(c)(ii)項(該決定書第(17)(b)(ii)項)事實調整。



- [2] 根據本文第22(c)(iv)項(該決定書第(17)(b)(iv)項)事實調整。
- [3] 根據本文第21(c)項(該決定書第(16)(c)項)事實調整。
- [4] 以B物業售價的1%計算，即6,750,000元x1% = 67,500元。
- [5] 由於上訴人選擇以個人入息課稅的方式評稅[本文第12(c)及第22(b)項]，應繳稅款會在其個人入息課稅評稅中計算。

### 《稅務條例》(第112章)(以下簡稱為《稅例》)內適用的有關條文

28. 《稅例》第14(1)條規定:

「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。」

29. 《稅例》第2(1)條規定:

「**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」

30. 《稅例》第68(4)條規定:

「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. 《稅例》第68(9)條訂明:

「(9) 凡委員會根據第(8)款不減少或不取消該評稅額，則可命令上訴人繳付一筆不超過附表5第1部指明的款額的款項，作為委員會的訟費，該筆款項須加在徵收的稅款內一併追討。」

附表5第1部指明的最高款額為25,000元。

### 有關「購買資產時的意圖」及「確定該意圖的方式」的法庭案例

32. 納稅人(或上訴人)在購買資產時的意圖是十分重要。

Lord Wilberforce在Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation)

and Others v Commissioners of Inland Revenue<sup>1</sup>一案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。相關判詞原文如下：

*「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 to possess an indeterminate status – neither trading stock nor permanent asset. It must be one or other ...」*

33. 購買資產的意圖須依整體情況及客觀證據來決定。

在All Best Wishes Limited v CIR<sup>2</sup>一案，Mortimer法官指出納稅人在購買及持有資產時的意圖無疑是十分重要，假如有證據證明該意圖為真正持有、實際及可實現的，而所有情況均顯示納稅人在購買資產時的用意是投資，那麼他便同意該資產屬投資項目。由於這是關乎事實的問題，沒有單一測試可提供答案，尤其是納稅人所聲稱的意圖並非決定性，而真正的意圖只能依整體證據和情況來判斷。相關判詞原文如下：

*「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*

---

<sup>1</sup> 53 TC 461

<sup>2</sup> [1992] 3 HKTC 750

*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.*」

34. 在Lee Yee Shing v CIR<sup>3</sup>一案中，終審法院包致金及陳兆愷常任法官在第38段判詞指出某些活動是否構成行業或生意是事實和程度的問題，應交由專責尋找事實真相的機構，在考慮過整體客觀情況後才可作出決定。在第59段判詞終審法院非常任法官McHugh指出購買資產的意圖不是主觀的意圖，該意圖應由證據客觀地推論得來，特別地，專責尋找事實真相的機構應測試下列的生意標記有否出現：

- (a) 納稅人是否經常參與相同的買賣或交易；
- (b) 納稅人是否持有購入的資產有一段頗長的期間；
- (c) 所持有的資產是否通常適合買賣或投資；
- (d) 納稅人有否購入大量的相同商品或資產；
- (e) 如納稅人在購入資產時已有意重售，他最終出售資產時的理由在當初購入資產時是否存在；
- (f) 納稅人有否對資產進行維修或加添設施而令資產增值；
- (g) 納稅人有否較一般非貿易者用了更多的時間、金錢和精神來售出資產；
- (h) 納稅人有否在購入資產時已顯示出再轉售獲利的意圖；
- (i) 所購入的資產是否供納稅人個人享用或作收入之用。

### 上訴人的證供

35. 上訴人選擇在宣誓下作供。除了他本人外，他並沒有傳召其他證人為他作供。

36. 上訴人的證供主要是確認上訴通知書內陳述的上訴理由，即本決定書第4段所述的理由。

37. 就著他的證供，稅務局的代表向上訴人提出一連串有關問題，要求他

---

<sup>3</sup> [2008] 3 HKLRD 51

澄清。

38. 上訴人強調他買入A1物業的原意是自住，但在收到樓宇後，他發覺A1物業有很嚴重的漏水問題，同時他也發覺屋苑需要大維修。根據他的經驗，維修費用可能要20多至30萬元。由於裝修費或將來的維修費支出已超出了他的預算，在和家人商討後他才將A1物業於2011年1月15日將它出售。

39. 在被問及為何購入A1物業的目的是自用時，他會於2011年1月1日與一位租客簽署為期2年的租約將A1物業租出，而於2010年12月21日又租住S單位，他的回應是由於他已經出售了H物業及要在2010年12月23日交樓予買家，所以他一定要租回一個單位居住。

40. 在被問及就S單位而言，為何他要簽署2年死約而不簽署1年死約及1年生約，這樣他便可以更快達到將A1物業自住的目的。對這個問題，上訴人沒有給予一個合理的解釋。

41. 上訴人提及在2010年12月30日晚收樓時發覺A1物業的廚房、廁所、廳、窗台、牆身和地板有水漬和發霉跡象，應該是單位漏水所致。由於漏水，他估計需要用頗多金錢裝修單位。他於是邀請了R公司視察單位，並請他們對裝修單位報價。R公司於2011年1月12日給予上訴人一份裝修報價單。報價單顯示的報價為\$246,000。由於高昂的費用令他失去預算，他和家人相量後決定將A1物業先行租出，待收到一定租金後，他才將A1物業收回自住。所以他以低於市價的租金將A1物業租出。從常理來看，委員會實在看不到這說法有任何說服力及可信。理由很簡單，他租出A1物業的租金是每月\$13,000，但他每月要付A1物業的按揭供款為\$6,800<sup>4</sup>，每月付予租S單位的租金為\$6,100。未計算上訴人為A1物業每月要付的差餉及管理費，他只可每月從租金累積\$100來支付裝修A1物業的漏水開支。如計入為A1物業每月要付的差餉及管理費，他的租金收入可能是入不敷支。

42. 上訴人不能確定R公司視察A1物業的確實日期，但上訴人肯定他們應該在發出報價單前的幾天時間。姑勿論R公司在那一天視察A1物業，不受爭議的事實是上訴人於視察日期前(即2011年1月1日)已將A1物業租出，所以上訴人說因漏水而要將A1物業以低價出租全不可信。

43. 如上訴人說漏水問題而將A1物業低於市值租金租出，上訴人可以很合理地寫在租約上免去他因漏水而要承擔由此而引起的責任，因為他的責任很有可能大於能收取的租金。綜觀整份租約，委員會看不到上訴人在所謂漏水的問題上有提出任何條文。

44. 平情而論，R公司的報價單顯示要裝修的項目只是一般裝飾的項目，沒有一項是與上訴人指稱的漏水有直接關係。委員會不接納A1物業有如上訴人所指

---

<sup>4</sup> 上文第10(a)段。

(2019-20) VOLUME 34 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

的漏水問題。

45. 除了因漏水問題而要將A1物業出售的原因外，上訴人出售A1物業的原因是屋苑將會有大維修。雖然那時他還未知悉維修的確實費用，但根據他的認知，A1物業是屋苑的大單位，維修費用亦較高，可能要10多至20萬元。

46. 在問及他於何時知悉屋苑要大維修，上訴人說應該是R公司給予裝修報價單約2星期左右，即約在2011年1月26日左右。當被問及他於2011年1月15日已將A1物業出售，他那時還未知屋苑要大維修，為何大維修會是他出售A1物業的其中原因，上訴人顯得支吾以對，並改口說他知悉大維修的消息是R公司給予裝修報價單約1至2天後。

47. 上訴人在上訴通知書也指出，根據報章報導，該屋苑在2013年3月才通過\$95,000,000的大型維修工程及第一期的費用於2013年12月2日才要支付。

48. 上訴人在2011年1月18日簽約購入A2物業及於2011年5月18日與他的姐姐聯名購入A3物業。上訴人聲稱需要支付大型維修費是他要出售A1物業的其中原因，委員會看不到理由為何他仍會在出售A1物業數天及數月後會分別購入受支付大型維修費影響屋苑的2個單位。

49. 上訴人於2011年1月1日經C公司出租A1物業。C公司就A1物業的電腦紀錄顯示下列資料：

	日期	備註
(a)	28-11-2010	「MR Y SD B/P 340 FOR SELL B/P 12K FOR RENT BUT, CAN NEGOT」 (上訴人說放售底價340萬元出租底價12,000元，但可議價)
(b)	17-12-2010	「Y先生話吳會放鎖匙比我地，到時會叫工人落黎開門，因為佢媽媽住係樓上」
(c)	18-12-2010	「MR Y SD CANT VF TODAY AFTER 30 DEC10 CAN VF」 (上訴人說今天不可視察物業，12月30號之後可以視察物業)

## (2019-20) VOLUME 34 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

	日期	備註
(d)	30-12-2010	「Y先生：不會放KEY，可安排VF，會翻新.，有傢電.SELL PX:\$3.55M RENT \$13.5K」  (上訴人說不會放鎖匙，可安排視察物業，會進行翻新工程，放售價355萬元，出租價13,500元)
(e)	01-01-2011	「RENT OUT BY JEFFREY \$13K, MR Y SD KEEP 3.50M VACANT FOR SELL  ***AFTER 09 FEB 2011***CANT VF」  (由JEFFREY以13,000元出租，上訴人說繼續以350萬元交吉放售，2011年2月9日後不可視察物業)
(f)	12-01-2011	「MR Y 3.55M FOR SELL」 (上訴人說以355萬元放售)

50. 上訴人於2011年1月15日經K公司出售A1物業。K公司就A1物業的電腦紀錄顯示下列資料：

	日期	備註
(a)	30-12-2010	「更新：MR Y SD 3 50M FOR SELL」 (上訴人說以350萬元放售)
(b)	09-01-2011	「更新：Y先生話宜家要\$355萬睇左樓再傾啦」
(c)	15-01-2011	Winnie成交353.5萬

51. 上訴人否認他於A1物業成交前(即2010年12月30日)曾將A1物業放租和放售，他於作供時聲稱只是地產代理主動以電話聯絡詢問他會否將A1物業放租或放售。雖然上訴人已明言拒絕，然而地產代理仍然致電給他。根據C公司記錄，於2010年12月17日上訴人對C公司有以下對話：「Y生活吳(唔)會放鎖匙比我地，到時會叫工人落黎開門，因為佢媽媽住係樓上」<sup>5</sup>。上訴人否認於2010年12月17日說過該番說話，他聲稱在購買A1物業(即2010年10月6日)之前1個月曾透過C公司物色單位，並向C公司說過「媽媽住係樓上」，所以C公司知道並作出記錄。委員會同意答辯人的陳詞，這沒有其他佐證的說法並不可信，上訴人自己的證詞在這方面完全不能滿足他的舉證責任。上訴人在物色單位時，他並未購買A1物業，C公司的經紀怎可能會記錄他的媽媽就住在他其中一個物色中的物業(即A1物業)的上一層(即「T物業」)，特別是最終協助他購入A1物業的代理是J公司而非C公司。此外，上訴人在聆訊的最後陳詞階段突然說同一段記錄中的「到時會叫工人落黎開門」不真確，因他在那段時間根本沒有工人。然而，無論是聆訊前的文書、聆訊時他舉證時的主問環節、甚至是

<sup>5</sup> 本文第49段(b)

他被盤問及特別指出此記錄時，他均從沒質疑「到時會叫工人落黎開門」這一記錄。上訴人在最後陳詞階段的說法，只加深了本委員會認為上訴人是一名不可靠的證人的看法。

52. 上訴人於作供時聲稱他在出售A1物業的前一、兩天(即2011年1月13日或14日)才決定出售A1物業，他只承認在2011年1月13日之後與地產經紀的對話，他否認在此日期前曾放售A1物業。他認為地產經紀的記錄並不真確，當時地產經紀致電詢問他是否打算放售A1物業，他雖拒絕，地產經紀仍然記錄他有意出售A1物業只是他們向公司「交差」。就K公司的記錄顯示於2011年1月1日(即上訴人簽訂臨時租約出租A1物業)之後，仍有數個「睇樓(睇售)」記錄<sup>6</sup>，上訴人於作供時確認在簽訂臨時租約後仍有經紀和客人到A1物業「睇樓」，然而客人是打算租住而非購買A1物業。上訴人聲稱地產經紀告訴他有客人願意以14,000元至15,000元租住A1物業，並願意支付他就解除臨時租約而向租客及地產經紀作出的賠償。但是，根據K公司的記錄，所有視察A1物業的客人均打算購買物業而非租住物業。再者，在上文第50(b)段對話中「宜家」一詞顯示出上訴人與地產代理之前曾作出討論而達成355萬元該售價。

53. 根據C公司的記錄，其內容可以確證上訴人不是賣出A1物業前1到2天才與地產代理就放售A1物業對話。上訴人於2010年12月30日才收樓，如果他只是在2011年1月13或14日才就此對話，地產代理或上訴人根本不需提及或記錄過去之事實來說明「2010年12月18日不可視察物業，需至2010年12月30日方可視察物業」<sup>7</sup>。

54. 再者，根據C公司的紀錄<sup>8</sup>上訴人於2011年1月1日出租A1物業後，繼續以350萬元交吉放售，但在2011年2月9日後便不可視察物業。根據A1物業的臨時租約，上訴人給予租客的免租期正正由2011年2月9日開始。所以從2011年2月9日買家便不可視察物業。而且，C公司的記錄與K公司的記錄亦相互吻合，上訴人於2011年1月12日以355萬元向C公司放售A1物業<sup>9</sup>，上訴人於2011年1月9日也以同樣價錢向K公司放售A1物業<sup>10</sup>。兩間地產代理公司的檔案記錄了當時上訴人和經紀的對話和議價過程，並將之分日列出，十分詳細，而當中也包含了不少細節，例如上訴人媽媽居於A1物業樓上、可否視察物業等。地產代理公司及其經紀與本案毫無利益關係，委員會看不出任何理由他們會同時集體作假捏造這些記錄來幫答辯人指控上訴人。這引證了上訴人雖然已出租了A1物業，他仍然想在短時間內賣出A1物業來套利。

55. 上訴人出售A1物業後在未計入出售的支出及銀行利息支出可得大約\$1,735,000<sup>11</sup>。上訴人聲稱他用了其中\$1,255,000用作首期於2011年4月<sup>12</sup>左右購入A2

---

<sup>6</sup> 本文第21(b)段

<sup>7</sup> 本文第49(c)段

<sup>8</sup> 本文第49(e)段

<sup>9</sup> 本文第49(f)段

<sup>10</sup> 本文第50(b)段

<sup>11</sup> 賣出價為\$3,535,000，按揭還款金額為\$1,800,000

<sup>12</sup> 臨時買賣合約日期為2011年1月18日，成交日期為2011年4月7日

物業。另外，他和他的姐姐(「AA姐」)於2011年5月左右聯名購買A3物業<sup>13</sup>。購入A2物業可以使他一家居住，購入A3物業的目的是使AA姐一家居於此，以方便接近父母居所所有照應。但上訴人於作供時確認他及AA姐均未曾居住於A2物業及A3物業。事實上，兩間物業皆先放租，並於一個不長的時間後出售來賺取利潤。

56. 在接受盤問時，上訴人被問及為何A3物業購入的目的是作為AA姐家庭自住而他會跟AA姐聯名購入。上訴人解釋因為AA姐不夠錢付首期而要向借貸\$500,000，為了保障他自己的利益，所以他加了名為業主。在問及AA姐不夠錢獨自購入A3物業，她為何仍要購入該單位，上訴人的答覆是他的姐夫稍後會賣掉AB物業時AA姐可以支付購入之費用及向他還款。在問及最終他的姐夫有否出售AB的物業時，他說因他的姐夫不想搬進沙田居住而沒有出售港島區的物業。從這些簡單的答案，委員會不難推斷「購入A3物業的目的是使AA姐一家居於此」的說法不合常理及前後矛盾，實不可信。

57. 上訴人於2011年4月13日將A2物業出租。上訴人在2016年7月28日給予稅務局的信件中聲稱因租客在租約「死約」1年後終止合約，因「收回單位後裝修殘舊」而決定出售A2物業，其後於2012年5月經地產出售。然而，根據土地註冊處的資料，上訴人於2012年3月3日(並非他聲稱的2012年5月)已簽訂臨時買賣合約出售A2物業，當時租約「死約」仍未完結，上訴人仍未收回單位。上訴人於作供時聲稱他每月上門收租，因此在未收回單位前已發現單位裝修殘舊，這明顯與他在2016年7月28日信件中因「收回單位後裝修殘舊」而決定出售A2物業的說法不同，以及自相矛盾。

58. 上訴人聲稱他出售A3物業是因為他需要取回款項購入B物業。這個說法根本是不盡不實。A3物業的成交日期為2013年1月10日，然而，上訴人早於2012年9月11日已取得按揭貸款並完全支付B物業的樓價。再者，上訴人與AA姐於日期為2013年11月20日給予稅務局的A3物業之物業買賣回覆表格中，申報他們出售物業的理由並非轉換另一住宅，而是「和家人關係決裂不想一起住」。上訴人於作供時解釋，他支付B物業樓價時，尚欠200,000元首期，因此，他要求AA姐買回他佔的部份或出售A3物業，並造成關係決裂。當被問及「轉換另一住宅」與「和家人關係決裂不想一起住」哪個才是主因時，上訴人雖稱「轉換另一住宅」為主因，但上訴人卻不能解釋為何在該物業買賣回覆表格中不申報主因，而申報較為次要的原因。再者，按上訴人的說法，「和家人<sup>14</sup>關係決裂」是因2012年8月7日要出售A3物業事引致，但AA姐於2012年9月11日卻又簽署了擔保書以使上訴人能取得按揭貸款清付B物業的買價。如「和家人關係決裂」的說法屬實，委員會看不到有任向合理理由，於「關係決裂」1個多月後AA姐會為上訴人承擔\$3,350,000的債務責任。

59. 雖然上訴人聲稱購入B物業是作自住用途，但委員會也察覺到他也於不同時間聲稱引致他打算出售B物業的不同原因：

<sup>13</sup> 臨時買賣合約日期為2011年5月22日，成交日期為2011年8月22日

<sup>14</sup> 上訴人與AA姐的關係



- (a) 上訴人於2016年7月28日的反對通知書聲稱妻子於2012年10月經醫生確定懷孕。他花了十多萬元分娩費用。除了樓宇按揭還款、管理費、地租、差餉、日常開支外，還要負責孩子出生而增加的費用，因此上訴人決定在收樓後將B物業出租，待租客日後將單位歸還時才將B物業出售或再作打算。
- (b) 上訴人於2016年9月15日給予稅務局的信件中聲稱因後來E租客不續租，上訴人收回B物業，並和家人商量後將之出售。上訴人其後於2017年10月3日的信件確認E租客於2014年4月左右通知他不續租，最終E租客於2014年11月30日終止租約並將B物業交回上訴人。
- (c) 上訴人於日期為2017年8月3日的上訴通知書中聲稱因F兒子在2013年7月2日出生時證實是唐氏綜合症兒童，需要他和妻子長期照顧，帶來長期的經濟負擔，他才將B物業出售。
- (d) 上訴人於2017年10月3日給予稅務局的回覆聲稱因他向銀行承造B物業樓宇按揭時，銀行向他表示他未能通過銀行壓力測試，需要一位在職有收入的家人做擔保人才能考慮獲批准樓宇按揭，所以AA姐成為B物業的按揭擔保人。AA姐透露有意置業，不能再做B物業按揭擔保人，因為銀行不批准AA姐同時承造樓宇按揭和擔任B物業的擔保人，所以他才出售B物業。

上訴人最早於2012年10月妻子懷孕時已有先將B物業放租其後放售的打算，他最遲於2014年11月30日E租客將物業交還予他時有出售B物業的打算。上訴人放售B物業的原因或意圖，隨著時間而有所不同。如上訴人因AA姐要置業而不能繼續做他的擔保人，最終導致上訴人將B物業出售，上訴人可以輕而易舉向委員會指出AA姐最終買了那一間物業。但從他的證供及他所呈交的文件，委員會看不到上訴人在這方面有所交待。

60. 上訴人確認他在購入A1物業時已考慮生育小孩，在他購入B物業時，他應該知道妻子並非香港居民需要一筆分娩費用及小孩的生活費。上訴人於作供時向委員會解釋，他在購入A1物業(即2010年)時已預留一筆5萬元的分娩費用，但隨著通漲，分娩費用於2013年已升至十多萬。上訴人確認他因為增加的數萬元分娩費用而改變他收樓後搬進B物業作居所的計劃。由此觀之，上訴人並沒有確實意圖搬進B物業作居所。

61. 就上訴人出售B物業的原因，上訴人於作供時確認於2012年10月妻子確定懷孕時(即在購入B物業的4個月後，並在物業轉讓給上訴人前)，已決定在收樓後將B物業出租，待租客日後將單位歸還時將B物業出售或再作打算，出售B物業是他

當時其中一個想法。上訴人聲稱其他出售B物業的原因，即E租客不續租<sup>15</sup>、兒子出生需長期照顧<sup>16</sup>及AA姐拒當擔保人<sup>17</sup>等應在他有「先租後售」的想法之後才發生。

62. 事實上，上訴人在物業轉讓給他前已放租B物業，C公司的資料顯示上訴人於2013年3月7日委托它放租B物業，K公司的資料顯示上訴人於2013年3月23日委托它放租B物業。其後上訴人於2013年4月5日簽署委托書委托U公司放租B物業。在2013年5月24日，上訴人與E租客簽署租約出租B物業，E租客一直租住物業，至2014年11月15日，上訴人簽署臨時買賣合約出售B物業。上訴人「先租後售」的想法即先將B物業放租然後待機出售是他購入B物業的意圖。由此觀之，上訴人購入B物業時的意圖，不是如他所述的作自住之用。

63. 上訴人聲稱在E租客退租後收回B物業才將B物業出售。E租客於2014年11月30日與上訴人簽署退租書，並於該天才將B物業交還給上訴人。事實上，上訴人早於2014年11月15日已簽署臨時買賣合約出售B物業。故此上訴人的聲稱是不實。在作供時，上訴人聲稱由於E租客不能夠於生約生效時付出每月\$17,000之市值租金，在一年死約後，她主動提出要退回B物業給上訴人。由於E租客要時間尋找新居所，所以他給予E租客寬限使她能以舊租金於B物業住至2014年11月為止。上訴人亦強調他是一個守法的人，每一年他都有將租金的收入報稅。

64. 上訴人確認於2014年4月1日至2014年11月30日期間有收E租客租金，在被及為何他在2014/15年度報稅表中，他沒有呈報該期間的租金收入，他顯得支吾以對，最後他才承認漏報該段期間的租金收入。實質上他的漏報已令香港庫房減收了稅款。

65. 上訴人聲稱與E租客簽署的租約是一年生約一年死約，由於E租客不能夠於生約生效時付出每月\$17,000之市值租金，在一年死約後，她主動退回B物業給上訴人。但任何人只要翻閱上訴人與E租客於2013年5月24日簽署有關B物業的租約，他不難看出該租約訂明租期是由2013年6月1日至2015年5月31日為止(共2年)，每月的租金為\$15,800。租期是固定2年，但任何一方可給予一個月的書面通知或一個月租金作代通知金提早解除租約，這和一般人所理解的「1年生約1年死約」不同。在回覆稅務局查詢時，E租客以電郵回覆她與上訴人的租約是應上訴人的要求而提前終止。根據該租約的條文來推論，E租客在電郵所說的是真實及可信。相比之下，上訴人自己的出售意願，比所謂E租客不能付市值租金的說法更貼近實際的租約終止原因。

66. 就C公司及U公司與上訴人就B物業的出租及出售的對話紀錄，上訴人於作供期間確認C公司於2013年8月6日及2013年12月2日記錄的放售價800萬元及750萬元均由他提出，其目的在敷衍地產經紀以令他們知難而退以減少滋擾電話。上訴人確認他在2014年9月或10月開始口頭放售B物業，由2014年9月或10月開始的地產紀

---

<sup>15</sup> 本文第59(b)段

<sup>16</sup> 本文第59(c)段

<sup>17</sup> 本文第59(d)段

## (2019-20) VOLUME 34 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

錄可能是真實的。除上述的地產紀錄外，其他記錄上訴人一概否認。上訴人承認因地產公司的規定，他在簽署臨時買賣合約出售B物業時才補簽委託書(俗稱「放盤紙」)。

67. C公司及U公司的資料顯示上訴人分別於2013年8月6日及2013年10月31日委託它們放售B物業。它們就B物業的電腦紀錄顯示下列資料：

	日期	C公司備註	U公司備註
(a)	06-08-2013	「MR Y SAID KEEP FOR-SELL W/T 8M TENANT 16K STAR TO 1-6-2013已收一年錢。」 (上訴人說以800萬元連租約放售。租約由2013年6月1日開始，16,000元租金，已收一年錢。)	
(b)	31-10-2013	-	「MR Y SD \$7.3M NO NEGON PX INCL SSD」 (上訴人說730萬元，不議價，價錢包括額外印花稅。)
(c)	22-11-2013	-	「[上訴人]話不急賣，因他比[額外印花稅]，又要罰息。[底價]7.30M，不想差太多！太低不用電他。」
(d)	02-12-2013	「MR Y SD STILL FOR-SELL \$7.50M W/T.A., NO MORE NEGON AND NO VF...」(上訴人說仍然以750萬元連租約放售，不能再議價，不能視察單位。)	
(e)	20-01-2014	「MR Y SD FOR SELL-7.10M INCLUDE SSD」 (上訴人說以710萬元包額外印花稅放售。)	
(f)	03-03-2014	-	「CHANGE PRI \$6.9M W/T FOR SELL」 (更改售價690萬元，連租約放售。)

## (2019-20) VOLUME 34 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

	日期	C公司備註	U公司備註
(g)	28-04-2014	-	「SELL,\$660M NOT INC SSD」 (以660萬元不包額外印花稅放售。)
(h)	28-04-2014	-	「KEEP PX, AFTER 16/6, NO SSD」 (維持售價, 6月16日後不用付額外印花稅。)
(i)	30-04-2014	「6月12日先過[額外印花稅]等埋先賣」。	-
(j)	09-05-2014	-	「MR Y CAN VACANT FOR SELL 6.70M AFTER 16/6 NO IN SSD」 (上訴人說可以670萬元交吉放售, 6月16日後不用繳付額外印花稅。)
(k)	10-05-2014	-	「CANT FV. 16/6 SSD WILL EXPIRE. CAN VAC」 (不可視察物業, 6月16日後不用繳付額外印花稅, 可交吉放售)
(l)	23-05-2014	「VM」 (voice mail 留言)	-
(m)	23-05-2014	「MR. Y CALL BACK SAID KEEP PRICE FOR SALE AND NOT INTERESTED A NEW FLAT」 (上訴人回電並說繼續放售和沒有興趣買物業)	-
(n)	30-05-2014	「CANT FIND」 (找不到)	-
(o)	30-05-2014	「CALL BACK SAID STILL FOR SELL」 (回電並說繼續放售)	-

## (2019-20) VOLUME 34 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

	日期	C公司備註	U公司備註
(p)	09-06-2014	「 MR Y SD 6.8M, OPTION NOW, CAN SELL VP」 (上訴人說680萬元，現在生約，可交吉售。)	
(q)	17-07-2014	「 KEEP FOR SELL 685M」 (仍然以685萬放售)	
(r)	09-07-2014	-	「未賣，有租客，無樓睇」
(s)	06-09-2014	「 STILL FOR SELL B.P. 6.85M」 (仍然放售底價685萬)	
(t)	11-09-2014	「 MR Y SAID KEEP PX FOR SELL \$6.85M CAN VAC FOR SELL, FIRM 1% COMM, CANT VF」 (上訴人說維持685萬放售，可交吉，確定佣金1%，不可視察物業)	
(u)	17-09-2014	「 MR Y SD 收實680 佣金自己加」	
(v)	04-10-2014	「 MAIL BOX」 (留言信箱)	
(w)	04-10-2014	「 MR Y CALL BACK SD 6.85M FOR SELL NO FV CAN VACANT」 (上訴人回電並說685萬放售可交吉不可視察物業)	
(x)	25-10-2014	「 MR. Y SAID \$6.80M NOT INCL 1% COMM., SO B/P \$6.87M CAN INCL 1% COMM. ...VACANT SELL」 (上訴人說680萬不包佣金所以底價687萬包佣金可交吉)	

68. 除第67(a)及(d)段所指的對話外，上訴人聲稱2014年9月前的地產記錄並非真確，而2014年9月後的記錄有可能是真實的。然而，地產公司的記錄模式、對

話內容於2014年9月前或後並沒有什麼不同。兩間地產代理公司的檔案記錄了當時上訴人和經紀的對話和議價過程，並將之分日列出，十分詳細，而當中也包含了不少細節，例如是否連租約、可否視察物業等，地產代理公司及其經紀與本案毫無利益關係，委員會看不出有絲毫理由地產從業員要甘冒刑事責任的風險來捏造證據，在本案中指控上訴人。故此委員會認為該些紀錄已清楚及扼要地將對話紀錄下來。

69. 上訴人聲稱他對地產經紀說出購入B物業的日期，並告知地產經紀因他需要繳付額外印花稅和罰息而不會出售B物業，以減少滋擾電話。他也曾告知地產代理租客還在租住，從而令地產代理覺得他不急於放售B物業，而並非他說不急於放售。但是上訴人是否需要繳付額外印花稅與他會否出售B物業並沒有關係。事實上，上訴人出售A2物業及A3物業時均以賣方身分負責繳付額外印花稅，故此在售價中包括額外印花稅對上訴人來說並非新事物。況且，如果上訴人沒有出售B物業的意圖，他大可向地產代理清楚說明便可減少滋擾電話，亦無須多次提及B物業的出租情況、租客是否還在租住及額外印花稅等問題。

70. 上訴人於出售B物業後於2015年1月25日購買G物業<sup>18</sup>，他聲稱G物業亦用作自住用途。但是，在裝修物業後，上訴人沒有搬進G物業居住，他將物業出租予其他人。雖然上訴人確認他自2016年11月起搬進G物業居住，然而上訴人購入G物業時是否抱著購入自住的意圖仍存疑問。不論如何，上訴人在出售A1物業和B物業之後縱購入G物業作自住與A1物業和B物業是否資本性資產並無必然關係。

71. 就著上訴人在本上訴所作的陳述及證詞，在盤問時所給予的回答及他作供時的行為舉止，經過上述的分析及小心考慮，委員會不認為上訴人是一個可靠的證人，也不認為他的證供值得信賴。

## 事實的裁斷

72. 經整體及小心地考慮本上訴的所有情況，包括所有證供、證物及上述的分析，並引用有關資本資產的條例、案例及原則後，委員會除了不受爭議的事實裁決外，作出以下的事實裁決：

- (a) 上訴人於2010年10月6日簽署臨時買賣合約及於2010年10月19日簽署正式買賣合約以\$3,060,000購入A1物業。A1物業的正式轉讓於2010年12月30日進行。
- (b) 在簽署正式買賣合約後不久及在A1物業的業權未正式轉予上訴人前，於2010年11月28日，上訴人已委托C公司代理將A1物業放租及放售。於A1物業業權正式轉予上訴人當日，上訴人委托K公司將物業A1放售。

---

<sup>18</sup> 成交日期為2015年4月24日

(2019-20) VOLUME 34 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (c) 在購入A1物業時，上訴人是以做貿易買賣方式購入，並不是如他聲稱「以自住方式」購入A1物業。
- (d) 上訴人於2011年1月15日簽署臨時買賣合約及於2011年1月27日簽署正式買賣合約以\$3,535,000出售A1物業。賣出A1物業的成交日期為2011年3月25日。
- (e) 在出售A1物業時，上訴人以做貿易買賣方式購入A1物業的意圖並沒有改變。
- (f) 委員會裁斷上訴人在購買及出售A1物業的行為構成生意性質的投機活動。
- (g) 客觀的事實完全不能支持上訴人聲稱購入A1物業的目的是作為自住用途。委員會拒絕接納上訴人指售出A1物業的決定和屋內裝修及屋苑大維修所需有關。這些理由完全與不受爭議的案情及客觀的文件證據不符。
- (h) 上訴人於2012年6月13日簽署臨時買賣合約及於2013年6月16日簽署正式買賣合約以\$4,966,000購入B物業。成交B物業於2013年5月13日進行。上訴人於該天收樓。
- (i) 上訴人於2013年5月24日將B物業以每月租金\$15,800租予E租客，租期由2013年6月1日至2015年5月31日，共為二年。任何一方可隨時(而非一年後)給予一個月的書面通知或一個月租金作代通知金提早解除租約。
- (j) 於2013年8月6日，上訴人開始委托C公司代理連租約放售B物業。於2013年10月31日，上訴人開始委托U公司代理連租約放售B物業。
- (k) 在購入B物業時，上訴人是以做貿易買賣方式購入，並不是如他聲稱「以自住方式」購入B物業。上訴人從不打算視B物業為資本投資，反而是待價而沽，做法與其它他實際上沒有居住的物業如出一轍。他持有B物業的時間較長，純因額外印花稅的規定。事實上，要是有買家願意付出包含額外印花稅在內的售價，上訴人也會願意在2014年6月前連租約把B物業賣掉。從C公司的電腦紀錄可見一斑。
- (l) 於2014年11月30日E租客應上訴人的要求將B物業的租約取消，並將B物業交回給上訴人以便他能將B物業交吉出售。

- (m) 上訴人於2014年11月15日簽署臨時買賣合約及於2014年11月28日簽署正式買賣合約以\$6,750,000出售B物業。賣出B物業的成交日期為2014年12月30日。
- (n) 在出售B物業時，上訴人以做貿易買賣方式購入B物業的意圖並沒有改變。
- (o) 委員會裁定上訴人在購買及出售B物業的行為構成生意性質的投機活動。
- (p) 客觀的事實完全不能支持上訴人聲稱購入B物業的目的是作為自住用途。
- (q) 由於上訴人買入及售出A1物業及B物業的行為構成生意性質的投機活動，所以出售A1物業及B物業所得的利潤是需要課繳利得稅。
- (r) 上訴人並未能履行《稅例》第68(4)條的舉證責任，證明上訴所針對的評稅額過多或不正確。

## 個案的處理

73. 基於委員會的事實裁斷，委員會駁回上訴，並確認上訴所針對的評稅額。

74. 委員會就評稅主任黃雪薇小姐、高級評稅主任王慧敏女士及評稅主任張家榕小姐所提供的協助向她們致謝。

## 訟費

75. 委員會認為上訴人的證供不可信賴，與客觀事實相互抵觸。上訴人作證時表現差劣，愛將一堆似是而非的藉口堆砌在一起。這些藉口完全經不起盤問及理性分析的考慮。本上訴個案實屬瑣屑無聊、無理纏擾。上訴完全缺乏任何合理理據，是濫用程序，浪費委員會及稅務局有限的資源，並且對其他納稅人不公平。經考慮案情及案例後，委員會決定行使《稅例》第68(9)條的權力，命令上訴人繳付10,000元作為委員會的訟費，該筆款項須加在徵收的利得稅評稅內，一併繳交。