

**Case No. D25/16**

**Profits tax** – whether profit from selling capital asset taxable – what was the intention of the Appellants at the time of purchase – section 14 of the Inland Revenue Ordinance (‘IRO’) [Decision in Chinese]

Panel: Elaine Liu Yuk Ling (chairman), David Tai Wai Lai and Mak Siu Cheung Bernard Jaun.

Date of hearing: 6 July 2016.

Date of decision: 17 October 2016.

In December 2009, the Appellants purchased a flat which was still being constructed. They sold it at profit in March 2011, 3 days before the occupation permit was issued. The Assessor raised profits tax assessment on the net profit from the sale in the 2011/12 year of assessment. The Appellants appealed against the assessment. They argued that they were not professional investors. Prior to the sale in question, there was only once in which they sold a property shortly after purchase. Originally, they intended to move into the flat once construction completed. They claimed to be misrepresented by estate agents to start mortgage repayments immediately after purchase. They later found it too burdensome to service 2 mortgages at the same time. The flat was also inconvenient as the MTR service was less frequent than they expected. One of the Appellants also paid more to support her 2 children studying overseas, which was out of her expectation. As civil servants, they did not receive a salary raise, and already reached the top of the payscale. Therefore, the Appellants needed to sell the flat quickly to lessen their financial burden. At the hearing before the Board, the Appellants chose not to give oral evidence.

The Assessor obtained information showing that MTR announced the frequency of train service in July 2009. There were 2 ways to purchase the flat. The Appellant chose the option for immediate payment, rather than paying the bulk after the construction of flat was complete. The Appellants put the flat on sale starting from April 2010, and raised the asking price thrice in 2011 before selling the flat at a discount.

**Held:**

1. According to section 14 of the IRO, in order to consider whether the sale of an asset amounts to a business, the intention of the taxpayer at the time of purchase should be considered, to see whether he intended it to be a trading stock or a permanent investment. Such intention is to be objectively ascertained in all the circumstances to see whether the badges of trade are present (Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation))

and others v Commissioner of Inland Revenue (1980) 53 TC 461 followed; Marson (H M Inspector of Taxes) v Morton and Others 59 TC 381; Real Estate Investments (NT) Limited v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433 considered). This is a question of fact, to be scrutinised against the surrounding circumstances, and the interaction of the different factors. The expressed intention of a taxpayer is not determinative (All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750; Lee Yee Shing v CIR (2008) 3 HKLRD 51 followed).

2. In the absence of oral evidence, the Board needs to see if the taxpayer's statements are supported by the documentary evidence before those statements can be accepted as evidence (Commissioner of Inland Revenue v Crown Brilliance Limited HCIA 1/2015, 14 October 2015 followed).
3. The Appellants put up the flat for sale 4 months after purchase, and sold it just 3 days prior to the issue of occupation permit. They never resided in the flat. This did not support the Appellants' claim that they intended to move into the flat upon completion.
4. If the Appellants did intend to move into the flat, they would normally have understood the location and transport connection before purchase. Also, the MTR announced the frequency of trains 4 months prior to the Appellants' purchase. Hence, the Board rejected the Appellants' claim that they sold the flat because they subsequently found it inconvenient.
5. The Appellants must have anticipated the need to service 2 mortgages when they chose for immediate payment. This could not be something out of expectation. Since it was not the first time they purchased a flat, the Board rejected the claim that the Appellants made such a choice because they were misrepresented.
6. The children of one of the Appellants already went overseas to study prior to the purchase of the flat. Their expenses must be in the Appellants' contemplation at the time of purchase of the flat. The subsequent increase in the expenses was not large enough to force the Appellants to sell the flat. They must also have known that there would be little salary raise.
7. Hence, considering the surrounding circumstances, the Board did not find the assessment of profits tax incorrect.

(2017-18) VOLUME 32 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

**Appeal dismissed.**

Cases referred to:

Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and others v Commissioner of Inland Revenue (1980) 53 TC 461

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

Lee Yee Shing v Commissioner of Inland Revenue (2008) 3 HKLRD 51

Commissioner of Inland Revenue v Crown Brilliance Limited, HCIA 1/2015, 14 October 2015

Marson (H M Inspector of Taxes) v Morton and Others 59 TC 381

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

Appellant in person.

Yau Yuen Chun and Chan Siu Ying Shirley, for the Commissioner of Inland Revenue.

案件編號 D25/16

利得稅 — 出售資產的利潤需否納稅 — 上訴人購買資產時的意圖為何 — 《稅務條例》(下稱「該條例」) 第 14 條

委員會：廖玉玲（主席）、黎大為及麥兆祥

聆訊日期：2016 年 7 月 6 日

裁決日期：2016 年 10 月 17 日

兩名上訴人於 2009 年 12 月購買一個建築中的物業。她們於 2011 年 3 月，在入伙紙發出前 3 天售出物業獲利。評稅主任就淨利潤於 2011/12 課稅年度向她們徵收利得稅。上訴人就評稅提出上訴。她們指稱自己並非專業投資者。在購買相關物業之前，她們只有一次短期內出售剛購買物業的經驗。她們原本打算是在物業建成後搬進居住。她們指稱自己是受地產代理的誤導，在購買物業時選擇立即就按揭供款。她們其後發現同時就兩個物業償還按揭的負擔太重。她們亦感到該物業不方便，因為地鐵的服務比她們預計的稀疏。其中一名上訴人也因兩名在海外讀書的子女而出乎意外地增加支出。兩名上訴人是公務員，她們的薪金沒有上調，亦到達頂薪點。所以，兩名上訴人指稱需要盡快出售該物業以減輕財政負擔。兩名上訴人在委員會的聆訊中選擇不作證。

評稅主任獲得資料，顯示港鐵公司於 2009 年 7 月公佈列車服務的頻率。當時有兩種方法購買該物業。上訴人選擇即時付款，而沒有選擇在物業建成後才繳付大部分樓價。上訴人於 2010 年 4 月起將該物業放售，並在 2011 年期間 3 次向上調整售價，才將物業降價出售。

裁決：

1. 根據該條例第 14 條，在決定納稅人作出一項資產買賣是否屬於經營一個行業時，應考慮納稅人購買資產時的意圖，是用以轉售圖利、抑或作為永久投資。經營行業的意圖是客觀性的，必須考慮個案的全面情況看是否存在生意的標記（引用 Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and others v Commissioner of Inland Revenue (1980) 53 TC 461；參考 Marson (H M Inspector of Taxes) v Morton and Others 59 TC 381; Real Estate Investments (NT) Limited v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433)。這是一個事實裁定，須考慮整體客

觀情況和不同因素之間的相互影響才作出決定（引用 All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750; Lee Yee Shing v CIR (2008) 3 HKLRD 51）。

2. 在上訴人不作供下，委員會需要驗證納稅人的陳述是否獲得文件證據的支持，才應將陳述視為證據（引用 Commissioner of Inland Revenue v Crown Brilliance Limited HCIA 1/2015, 14 October 2015）。
3. 上訴人在購買物業後4個月就將它放售，並在入伙紙發出前3天成功將之出售。她們從沒有在物業居住。這並不支持上訴人打算以該物業作為居所的指稱。
4. 如上訴人確有意搬進該物業，她們理應在決定購買前了解新居所的位置和交通。再者，港鐵公司在上訴人購買該物業4個月前已經公佈了列車班次的頻率。所以，委員會不接納上訴人指稱她們是因為購買後發現物業不方便才將之出售。
5. 上訴人在購買該物業，及選擇即時付款時，必然預計到她們需同時負擔兩個物業的按揭供款。這並不是她們意料之外的事情。基於這次不是上訴人第一次購買物業，委員會不接納她們是在被誤導下作出決定。
6. 其中一名上訴人的子女在上訴人購買物業前已到海外讀書。上訴人在決定購買物業時必然能預期相關的支出。該些支出其後的增幅不足以迫令她們出售物業。上訴人亦應知道她們的薪酬不會有所遞增。
7. 所以，在考慮了各客觀事實後，委員會不認為評稅主任的利得稅評稅不正確。

**上訴駁回。**

參考案例：

Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and others v Commissioner of Inland Revenue (1980) 53 TC 461  
All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750  
Lee Yee Shing v Commissioner of Inland Revenue (2008) 3 HKLRD 51  
Commissioner of Inland Revenue v Crown Brilliance Limited, HCIA 1/2015, 14 October 2015  
Marson (H M Inspector of Taxes) v Morton and Others 59 TC 381  
Real Estate Investments (NT) Limited v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433

上訴人親自出席聆訊。

邱婉真及陳筱瑩代表稅務局局長出席聆訊。

## 決定書：

1. A 女士和 B 女士（以下合稱「上訴人」）反對稅務局向她們作出的 2011/12 課稅年度利得稅評稅（「該項評稅」）。該項評稅是上訴人必須就出售 C 物業所得的利潤課繳利得稅。上訴人認為該項評稅不正確。

## 相關事實

2. 上訴人皆為公務員。於 2009 年 12 月，A 女士任職 D 部門 E 職位，B 女士任職 F 職位。當時兩人的月薪合共約 83,000 元。她們當時的薪金已達其公務員職位的頂薪點。A 女士已離婚，而 B 女士未婚。

3. A 女士育有兩名子女，長女在 1996 年出生，次子在 1999 年出生。他們分別於 2005 年 1 月和 2009 年 9 月到 G 國家讀書。

4. 在購買 C 物業前，上訴人均有購買物業的紀錄。

5. A 女士個人於 2001 年 3 月 30 日以 2,660,000 元購入 H 物業，於 2009 年 3 月 26 日以 4,060,000 元出售該物業。

6. B 女士個人曾購入及出售以下物業：

(1) 於 2007 年 10 月 11 日以 2,138,000 元購入 J 物業，並於 2009 年 1 月 12 日以 2,180,000 元出售。

(2) 於 2009 年 1 月 12 日以 2,850,000 元購入 K 物業，並於 2009 年 6 月 9 日以 3,600,000 元出售。

7. 上訴人曾共同購入和／或出售以下物業：

(1) 於 2009 年 5 月 14 日以 3,580,000 元購入 L 物業。

(2) 於 2009 年 12 月 11 日以 3,855,000 元購入 C 物業，並於 2011 年 3 月 20 日以 4,330,000 元出售。

8. 當上訴人購入 C 物業時，該物業仍在興建中，入伙紙於 2011 年 3 月 23 日發出，即上訴人出售 C 物業後 3 天。

9. 稅務局認為上訴人從買賣 C 物業所得的利潤須課繳利得稅，於是根據稅務條例第 59(2)(b)條評估課稅額，向上訴人作出以下 2011/12 課稅年度利得稅評稅：

	元
應評稅利潤	289,972
應繳稅款（已扣除稅款寬減）	31,491

10. 上訴人反對評稅，理由是她們並非炒賣物業，她們出售 C 物業是因為不想有負擔。

11. 在回覆評稅主任查詢時，上訴人向稅務局提供進一步資料如下：

- (1) 在 2008 年 4 月至 2009 年 1 月期間，A 女士和她的子女居住在 H 物業，而 B 女士居住在 J 物業。
- (2) 在 2009 年 2 月至 6 月期間，上訴人和其家人居住在 K 物業。
- (3) 在 2009 年 7 月至 2014 年 10 月期間，上訴人和其家人搬往 L 物業居住。上訴人表示以 L 物業作為居所是因為該物業交通方便。
- (4) L 物業和 C 物業的按揭狀況如下：

	L 物業	C 物業
銀行名稱	M 公司	
貸款額	1,680,000 元	2,150,000 元
還款期	180 期	240 期
每月供款	10,928 元	10,375 元
現金回贈	16,800 元	15,050 元(註一)

註一：若提早清還全部按揭貸款，首年需歸還全數現金回贈，次年則需退回現金回贈的一半，即 7,525 元。

- (5) 上訴人表示她們買入 C 物業是擬用作換樓用途，選擇 C 物業是因為該物業面積較大、樓齡較新及有兩個洗手間。
- (6) 上訴人解釋她們以「即供先鋒按揭」方法購買 C 物業是因為地產代理的游說及催促，因此沒有充份考慮供款問題。
- (7) 上訴人指出她們感到同時負擔兩個貸款實在太沉重，唯有賣出 C 物業以減輕經濟負擔。為了維持兒女接受高質素的教育機會，所

以出售手上物業是解決財政困難的唯一方法。她們選擇出售 C 物業而非 L 物業是因為 C 物業的交通不方便。

(8) 上訴人於 2010 年 4 月 22 日開始委託 N 公司放售 C 物業，最後於 2011 年 3 月 20 日簽訂臨時買賣合約出售 C 物業。

(9) 上訴人買賣 C 物業所得利潤如下：

	元
售價	4,330,000
減：買價	<u>3,855,000</u>
	475,000
減：支出	
買賣律師費	19,406
印花稅	87,238
代理佣金	43,300
銀行利息	64,360
罰息	<u>7,525</u>
利潤	<u>253,171</u>

(10) 出售 C 物業的資金用作供 A 女士兩名子女讀書。

(11) 在委託 N 公司出售 C 物業期間，上訴人曾多次調高售價是受到地產代理影響。上訴人認為在當時市道仍然向好的時候她們肯減價出售，反映她們預見日後財政會出現困難，所以才會急於減價出售，而不是等到高價有利可圖的時候才賣出，可見她們不是專業買賣者或生意投機者。

(12) 上訴人買入 C 物業時是有把 A 女士兩名子女到 G 國家讀書的相關開支計算在內，但以下變數是在她們意料之外：

- (i) 每年學費加幅；
- (ii) 薪酬凍結；
- (iii) 機票燃油附加費；
- (iv) 沒有晉升引致沒有按年遞增薪金；
- (v) 兒女長大及個人開支日增。

(13) A 女士兩名子女到 G 國家讀書的費用由 2009 年的 19,080 英鎊增至 2012 年的 21,750 英鎊，學費增加形成財政壓力。

(14) 2009 年至 2012 年 A 女士的機票支出如下：

發票日期	發票號碼	機票費用 元	燃油附加費 元	總額 元
21-05-2009	XXXXXXXXXX	29,990	3,990	33,890
21-05-2009	XXXXXXXXXX	29,990	4,350	34,250
01-09-2010	XXXXXXXXXX	31,500	6,600	38,100
20-08-2012	XXXXXXXXXX	26,280	6,989	33,269
21-08-2012	XXXXXXXXXX	11,940	3,473	15,413

(15) 上訴人指她們受地產商、港鐵公司的誤導，以為 C 物業交通很方便及地鐵班次頻密，但事實上每三班列車往將軍澳的只有一班前往康城，令在職的她們感到十分不方便。

(16) 她們曾就購買 C 物業收取 M 公司 15,050 元現金回贈，其後退回 7,525 元給 M 公司。

12. 評稅主任亦獲得以下資料：

(1) 港鐵公司於 2009 年 7 月 13 日的新聞稿，公佈港鐵康城站於 2009 年 7 月 26 日啟用，列車的服務安排為「3+1」，即每三班開往寶琳的列車後，第四班會以康城站為終點站（「3+1 列車安排」）。

(2) C 物業的發展商提供以下兩種付款方法以私人名義購買物業的買家：

(a) 即供先鋒按揭，即於簽署臨時買賣合約後 60 天內支付 90% 樓價餘款，售價可照訂價減 5%；

(b) 建築期付款，即於賣方發出成交通知後 14 天內支付 80% 樓價餘款，售價沒有減免。

上訴人以「即供先鋒按揭」的付款方法支付 C 物業的樓價。

(3) 上訴人於 2010 年 4 月 22 日委託 N 公司以 4,500,000 元出售 C 物業。她們先後 3 次更改放售價如下：

日期	放售價更改為 元
11-02-2011	4,400,000 至 4,500,000
14-02-2011	4,450,000
24-02-2011	4,500,000

(4) 上訴人於 2011 年 3 月 20 日委託 P 公司以 4,450,000 元出售 C 物業，於同一天成功經 P 公司以 4,330,000 元出售該物業。

13. 稅務局經考慮後，評稅主任修訂評稅如下：

	元
出售 C 物業所得的事實利潤 (即扣除了上訴人提供的賣樓支出)	253,171
加：上訴人所得的現金回贈	<u>15,050</u>
修訂應評稅利潤	268,221
修訂應繳稅款(已扣除繳稅寬減)	28,233

14. 稅務局副局長決定把上訴人 2011/12 年度利得稅評稅的應評稅利潤減為 268,221 元，應繳稅款減為 28,233 元。

15. 上訴人不滿決定，提出本上訴。

### 上訴人選擇不作證

16. 上訴人在委員會解釋後，清楚表示她們在本聆訊選擇不作證，亦沒有任何證人。

### 上訴人認為該項評稅不正確的理由

17. 從上訴人提交的上訴理由陳述書以及在研訊時的陳述，上訴人認為她們出售 C 物業所得利潤不應課繳利得稅的理由可扼要歸納如下：

- (1) 上訴人並不是炒家、專業投資者，她們只有一次短期買賣記錄。
- (2) 她們雖然一直住在 Q 社區和 R 社區，但這並不能否定她們當時是因為想轉換環境，打算搬到 C 物業居住。
- (3) A 女士存在經濟壓力，子女學費及生活開支每年遞增，致使她們負擔沉重，因此唯有出售資產。
- (4) 有關委託 N 公司出售 C 物業時，多次調高售價至 4,500,000 元，只是受地產代理影響。在那時市道仍然向好的時候，肯減價以 4,330,000 元出售，反映她們預見日後財政會出現困難，才會減價出售，若不是財政負擔沉重，她們應該等到售價理想時，才賣出 C 物業。

## 相關法律

18. 香港《稅務條例》第 14 條規定任何人在香港經營任何行業、專業或業務，而從中獲得於香港產生或得自香港的應評稅利潤，則須就該利潤而繳付利得稅。

19. 行業或生意亦包括屬於生意性質的所有投機活動及項目（《稅務條例》第 2 條）。

20. 上訴人有舉證的責任，證明本案涉及的利得稅評稅是不正確的。（《稅務條例》第 68 條）

21. 在決定納稅人作出一項資產買賣是否屬於經營一個行業時，應考慮納稅人購買資產時的意圖，是用以轉售圖利、抑或作為永久投資。經營行業的意圖並不是主觀性，而是客觀性的，必須客觀考慮個案的全面情況看是否存在生意／行業的標記。（Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and others v Commissioner of Inland Revenue (1980) 53 TC 461）

22. 有否經營行業或生意的意圖是一個事實問題，沒有單一的測試可提供答案，必須在考慮整體客觀情況和不同因素之間的相互影響後才作出決定。（All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750; Lee Yee Shing v CIR (2008) 3 HKLRD 51）

23. 納稅人一方面聲稱的意圖並非決定性。主觀的意圖必須通過整體的客觀事實和情況予以驗證。（All Best Wishes，如上）

24. 在上訴人選擇不作證供的情況下，委員會不能單憑上訴人的陳述而直接視為本案的證據。在缺乏口頭證供的情況下，委員會需要驗證這陳述是否獲得文件證據的支持。（Commissioner of Inland Revenue v Crown Brilliance Limited, HCIA 1/2015, 14 October 2015）

25. 在 Marson (H M Inspector of Taxes) v Morton and Others 59 TC 381 一案中，英國法院列出以下的事項，可參考為生意的徵象：

- (1) 該交易是否屬於一次性的交易；
- (2) 該交易是否與納稅人的生意有關；
- (3) 主體的性質；
- (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) 購買時的意圖；
- (8) 該項目是否在待售時提供了享受、收入或令擁有人感到自豪。

26. 以上所述的徵象並不是一份全面性的清單，亦沒有一個單一項目是決定性的。在 Real Estate Investments (NT) Limited v Commissioner of Inland Revenue (2008) 11 HKCFAR 433 一案中，終審法院包致金常任法官和陳兆愷常任法官表示，Marson v Morton 一案中所列舉的生意徵象在香港及英國同樣適用，生意徵象不應和上訴人的意圖或聲稱意圖分開考慮。委員會應考慮個案的整體情況而達至一個恰當的事實評估。

### 本委員會的決定

27. 上訴人指她們不是專業炒家，本委員會同意沒有證據證明她們是專業炒家。但是要決定出售 C 物業所得的利潤是否需要按《稅務條例》第 14 條繳付利得稅，並不只取決於上訴人本身是否專業炒家，而是考慮個案的整體情況，看上訴人購買 C 物業時的意圖。

28. 即使上訴人只有一次短期買賣，從案例清楚顯示，單一或一次性的交易也可以構成生意性質的投機活動，所得的利潤需要繳付利得稅。

29. 上訴人於 2009 年 12 月 11 日簽署臨時買賣合約購買 C 物業，約於 4 個月後便委託地產代理放售該物業。最後在入伙紙發出前出售了該物業。上訴人只持有 C 物業約 15 個月，從沒有在內居住。這些事實與持有資產以沽出圖利的意圖相符。

30. 上訴人向稅務局聲稱她們購入 C 物業時是打算用以作為居所。上訴人的聲稱意圖是本委員會考慮的其中一個情況。但是上訴人單方面的聲稱並非決定性。聲稱的主觀意圖必須通過整體的客觀事實和情況予以驗證。另外，上訴人選擇在本聆訊不作證供，以上的聲稱只是上訴人先前向稅務局作的陳述，本委員會也需要驗證這陳述是否獲得文件和其他證據的支持。

31. 上訴人一直居住於香港島的 S 屋苑和 Q 社區。在購買 C 物業的 6 個月前買入 L 物業，自 2009 年 7 月開始在上址居住。

32. 上訴人指她們購買 C 物業時，該物業仍未能入伙，她們打算於 C 物業入伙後，搬往居住。

33. 但不爭議的事實是上訴人在 2009 年 12 月 11 日簽訂臨時買賣合約購買

C 物業，在購入後約 4 個月，已向地產代理表示以 4,500,000 元放售 C 物業，其後，在 C 物業的入伙紙發出的 3 天前成功出售該物業。在擁有 C 物業期間，上訴人從未入住該物業。以上的事實均不支持上訴人打算以 C 物業作為居所的聲稱。

34. 上訴人曾向稅務局表示她們未有按計劃搬進 C 物業居住是因為交通不方便。上訴人也曾向稅務局解釋她們受發展商及港鐵公司誤導以為前往 C 物業的列車班次頻密。但其後才發現 3+1 列車安排。

35. C 物業的位置及交通狀況是上訴人購買該物業時已存在的客觀事實。假如上訴人購買 C 物業的目的是打算從慣住的港島區搬往將軍澳居住，她們理應在決定購買前了解新居所的位置和交通。

36. 上訴人以被發展商及港鐵公司誤導交通及列車班次，後來才發現 3+1 列車安排作為解釋。上訴人並沒有提供任何證據證明這項聲稱。相反，根據稅務局提供一份由港鐵公司於 2009 年 7 月 13 日發出的新聞稿顯示，在上訴人購買 C 物業的 4 個多月前，港鐵公司已經公佈了 3+1 列車安排。

37. 本委員會不接納上訴人被誤導及在其後發現交通不便才改變在 C 物業居住的計劃這項說法。

38. 上訴人又指她們是因為經濟壓力而出售 C 物業，並非為了圖利。

39. 上訴人於買入 L 物業約 6 個月後，簽訂臨時買賣合約買入當時仍在建築期的 C 物業。她們選擇了在建築期已開始付款的「即供先鋒按揭」付款方式。可見當時她們已預計在 C 物業入伙前及出售 L 物業前，需同時負擔 C 物業和 L 物業的按揭供款，這並不是她們意料之外的事情。本委員會不認為這是她們出售 C 物業的真正原因。

40. 上訴人向稅務局解釋沒有選擇發出入伙紙後才付清樓款的付款方式是因為被地產代理游說及催促，沒有充份時間考慮供款問題。然而，購買物業作居所是一個長遠而重要的決定，是否有能力支付每月供款是一個必須事先清楚考慮的問題。上訴人並非首次置業，應當理解事前確定供款能力的重要。本委員會不接納她們是因被游說及催促，而輕率地選擇於建築期付清樓款的「即供先鋒按揭」付款方法的說法。

41. 上訴人的月薪合共約 8 萬元。L 物業和 C 物業的每月供款為 21,303 元。上訴人解釋未能同時負擔兩項貸款是因為 A 女士兩名子女出國讀書的學費支出龐大。然而 A 女士兩名子女早於 2005 年 1 月和 2009 年 9 月（即購買 C 物業前）已到了 G 國家讀書。上訴人也曾向稅務局聲明於 2009 年 12 月 11 日買入 C 物業時，是有把子女讀書所需的相關開支計算在內。其後學費和機票燃油附加費的增幅和數額不足以引致必須出售 C 物業。

42. 上訴人指因為薪酬凍結和沒有晉升不能按年遞增薪金而增加財政壓力。然而上訴人是公務員，她們於買入 C 物業時已達其職位的頂薪點，當時應該預見薪酬不一定按年遞增。本委員會不認為這是導致她們出售 C 物業的真正原因。

43. 上訴人在購入至出售 C 物業期間，並沒有事情發生引致上訴人突然出現經濟困難。

44. 考慮了以上客觀事實，本委員會不認為上訴人是因為經濟壓力或其他迫切理由而出售 C 物業。

### **總結**

45. 本委員會考慮了整體的客觀事實，認為上訴人沒有可信納的上訴理由證明稅務局的該項評稅不正確，因此駁回本上訴，並維持該項評稅。