

Case No. D28/17

Profits tax – determination of profits tax assessment – purchase and sale of residential property – purchase and sale amounting to carrying on of trade or business – sections 2(1), 14(1), 68 and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance (‘IRO’) [Decision in Chinese]

Panel: Lo Pui Yin (chairman), Wong Ng Kit Wah Cecilia and Wong Wang Tai Fergus.

Dates of hearing: 10, 18 & 19 August 2016.

Date of decision: 28 February 2018.

The Appellant bought and sold 4 residential units located in Area A and B in the year of assessment 2010/11: Unit C, Unit E, Unit F, Unit G (the ‘4 Units’). An Assessor of the Inland Revenue Department requested the Appellant to provide information on buying and selling of the 4 Units. The Assessor regarded that the buying and selling of the 4 Units amounted to the carrying on of activities in business nature, and issued the Profits Tax Assessment for the year of assessment 2010/11 (the ‘Assessment’). She would have to pay profits tax on the profits earned. The Appellant objected to the Assessment in May 2012. The Assessor did not accept that the Appellant bought the 4 Units for own use or long term investment. Hence, the Appellant would have to pay profits tax for profits earned from selling of those properties.

The Appellant raised the following reason in her appeal. Each purchase and sale of unit was based on her need for moving home and division of household. There was no intention for speculation. The Respondent considered the current appeal involving consecutive transaction of Unit C, Unit E, Unit F, and Unit G. The Appellant bought and sold or offered each unit for sale within a short period of time.

Both parties did not dispute that the respective profits in the year of assessment 2010/11 arose in or were derived from Hong Kong. The issue of this appeal was whether each buying and selling of the 4 Units amounted to the Appellant carrying of trade or business. Those trading includes every adventure and concern in the nature of trade.

Held:

1. According to the principle in appeal case concerning taxpayer buying and selling of asset, the issue to be determined was whether the appellant at the time of the acquisition of the asset was to carry on of a trade with intent. Generally, the evaluation of the taxpayer’s intention was at the time of acquisition of the asset. The taxpayer’s intention was determined by considering all the circumstances and objective evidence. The question on whether something amounted to carrying on of a trade was a question of

fact and degree. It should be answered objectively by the tribunal of fact upon considering all the circumstances (Simmons v Commissioner of Inland Revenue 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 followed).

2. The courts have consolidated and recommended 9 to 10 items of ‘badges of trade’ for consideration. Nevertheless, these items did not represent or list out all objective factors. At the same time, it has not been determined as an authority that meeting certain number of indicia or characteristic would represent certain intention. ‘Badges of trade’ provided guidance to the tribunal of fact, and enabled the tribunal considering all the circumstances of a case systematically and drawing reasonable and appropriate conclusion. Individual indicia was not representative. It is important to consider all the circumstances of the case holistically. However, a single or one-off transaction could amount to speculative activity in the nature of business (Real Estate Investments (NT) Limited v Commissioner of Inland Revenue [2008] 11 HKCFAR 433 followed ; Marson (H M Inspector of Taxes) v Morton and Others 59 TC 381 and Lee Yee Shing v Commissioner of Inland Revenue [2008] 3 HKLRD 511 considered).
3. After considering the Appellant and Respondent submission and all the circumstances of the case, the current Board determined that the Appellant’s intention at the time of purchase of Unit C was not as she stated strenuously that it was for long term rental income or investment. But, as submitted by the Respondent, it was a speculative activity in the nature of business.
4. The current Board found that the number of repetitions in the manner of the Appellant purchase and sale of Unit E, Unit F and Unit G and similarity between transactions did not warrant the adoption of the method propounded by the Pickford case in determining whether related transactions were in the nature of business. It would follow chronological order to consider and determine the Appellant’s intention during purchase and sale of each unit (Pickford v Quirke [1927] 13 TC 251 distinguished).
5. After considering the Appellant and Respondent submission and all the circumstances of the case, the current Board did not accept that the Appellant’s intention at the time of purchase of Unit E was for her own use. Similarly, the current Board did not accept that the Appellant’s intention at the time of purchase of Unit F was for her own and parents use. Lastly, after considering the Appellant and Respondent submission and all the circumstances, the current Board made the same determination and did not accept that the Appellant’s intention at the time of purchase of Unit G was her own and parents use.

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

6. The Appellant failed to meet her duty under section 68(4) of the IRO to prove that the amount of the Assessment was excessive or incorrect.

Appeal dismissed.

Cases referred to:

Simmons v Commissioner of Inland Revenue 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
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
Pickford v Quirke [1927] 13 TC 251

Appellant in person.

Ng Lai Ying Vivian, Wong Pui Ki and Chan Lok Ning Loraine, for the Commissioner of Inland Revenue.

案件編號 D28/17

利得稅 — 利得稅評稅的決定 — 住宅單位買賣 — 售賣所得的利潤是否應課繳利得稅 — 住宅單位買賣是否屬於經營行業(trade)或業務(business) — 《稅務條例》(下稱「該條例」)第2(1)條, 14(1)條, 68條及68(4)條

委員會：羅沛然(主席)、黃吳潔華及黃宏泰

聆訊日期：2016年8月10、18及19日

裁決日期：2018年2月28日

上訴人在2010/11課稅年度買賣4個分別位於A地區及B地區的住宅單位：C單位、E單位、F單位和G單位(‘4個單位’)，稅務局的評稅主任要求上訴人就4個單位的買賣提供資料。評稅主任認為上訴人買賣4個單位的行為是構成生意性質的活動，遂向上訴人發出2010/11課稅年度的利得稅評稅(該‘評稅’)，她須就所獲得的利潤課繳利得稅。上訴人於2012年5月反對該評稅。評稅主任不信納上訴人購買4個單位作自用或長線投資用途，因此上訴人須就其出售有關物業的利潤課繳利得稅。

上訴人在其上訴理由提出，每一個買賣都是基於她為了搬家、分戶而要尋找居所的需要，沒有炒賣意圖。答辯方考慮到本上訴涉及一個接著一個的C單位、E單位、F單位及G單位的交易，上訴人持有每個單位都是短時間，她買入單位後的短時間內已將單位放售或者賣出。

在上訴雙方不爭議有關利潤是否在2010/11課稅年度於香港產生或得自香港的情況下，本委員會是要決定這四個買賣的每一個是否屬於上訴人經營行業(trade)或業務(business)，而這等經營是包括屬生意性質的所有投機活動及項目(every adventure and concern in the nature of trade)。

裁決：

1. 按照納稅人買賣資產這類型上訴個案的適用原則，須決定的問題是納稅人「獲得資產時」(at the time of the acquisition of the asset)是否經營一項生意，經營生意須有經營生意的意圖。通常是要在探究納稅人購買資產時是否有這個意圖。納稅人的意圖須依整體情況及客觀證據來決定。某些活動是否構成行業或生意是一個事實和程度的問題，由專責尋找事實真相的機構，在考慮整體情況後客觀裁斷(引用 Simmons v Commissioner of Inland Revenue 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) 。

2. 法庭整理及推介9至10個統稱為「營業標記」的事項，以供考慮，但這等事項絕非代表或列出所有客觀因素，亦沒有權威訂定符合多少個標記或表徵便代表何種意圖。「營業標記」提供指引，讓專責尋找事實真相的機構有系統地對個案的整體情況加以考慮，然後作出合情、合理和適當的結論。個別「營業標記」不具決定性，必定要對個案的所有情況作全盤考慮。然而，單一或一次性的交易可以構成生意性質的投機活動。（引用Real Estate Investments (NT) Limited v Commissioner of Inland Revenue [2008] 11 HKCFAR 433；參考Marson (H M Inspector of Taxes) v Morton and Others 59 TC 381 及 Lee Yee Shing v Commissioner of Inland Revenue [2008] 3 HKLRD 51) 。
3. 本委員會考慮了上訴人和答辯方的陳述，與及個案的整體情況後，裁斷上訴人購買C單位時的意圖，並非如她力陳的用作長期收租或投資，而是如答辯方所指，是從事生意性質的投機活動。
4. 本委員會不認為，上訴人購入和出售E單位、F單位及G單位過程的重複次數及交易之間的相似程度，足以讓本委員會可引用Pickford案的方法對有關交易是否屬生意性質來作裁斷。本委員會仍是按照時序，逐一考慮和判斷上訴人購買有關單位時的意圖(區別Pickford v Quirke [1927] 13 TC 251) 。
5. 經過考慮了上訴人和答辯方的陳述，與及個案的整體情況後，本委員會不接受上訴人購買E單位時的意圖是她聲稱的自己居住。同樣，本委員會不接受上訴人購買F單位時的意圖是她聲稱的供自己和父母居住。最後考慮上訴人購買G單位時的意圖，經過考慮了上訴人和答辯方的陳述，與及個案的整體情況後，本委員會作出同樣裁斷。不接受上訴人聲稱其購買G單位時的意圖是作為自己和父母居住之用。
6. 上訴人未有克盡其根據該條例第68(4)條的責任，證明答辯人就該評稅額過多或不正確。本委員會於是駁回上訴人的上訴。

上訴駁回。

參考案例：

Simmons v Commissioner of Inland Revenue 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

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
Pickford v Quirke [1927] 13 TC 251

上訴人親自出席聆訊。

吳麗英、黃佩琪及陳樂寧代表稅務局局長出席聆訊。

決定書:

引言

1. 上訴人提出上訴，要求取消稅務局副局長(以下簡稱「答辯人」)於2015年12月30日駁回她就稅務局的評稅主任作出關於上訴人的2010/11課稅年度利得稅評稅的反對，同時修訂該2010/11課稅年度利得稅評稅的決定。

2. 答辯人在被上訴的決定處理的問題是上訴人於2010/11課稅年度出售4個分別位於A地區及B地區的住宅單位所得的利潤是否應課繳利得稅。上訴人陳述說，她購買這4個住宅單位屬自用或作長線投資，而稅務局的評稅主任則認為她買賣這4個住宅單位的行為構成生意性質的活動。答辯人在其決定不接納上訴人購買這4個住宅單位作為自用或長線投資的說法，並認為她買賣這4個住宅單位屬生意性質的投機活動。

3. 上訴人在本委員會席前親自行事，在宣誓下作供及提供證據，力陳她買賣這4個住宅單位是因為要與父母分開居住而更換物業，每一個買賣都是基於尋找居所的需要，並無炒賣意圖。本上訴原本安排在2016年8月10日的上午審理，後來為了聆聽上訴人逐一口頭陳述她在2010/11課稅年度利得稅進行的物業買賣和讓上訴各方準備書面陳述，本委員會在2016年8月18日下午和2016年8月19日下午繼續聆訊本上訴，並於2016年8月19日下午完成聆訊本上訴。

4. 由於上訴雙方沒有在聆訊前就本上訴的事實達成共識而製作同意事實文件，所以本委員會需要考慮上訴人在聆訊時作供的證言，她提供的文件，及答辯人提供的文件，以作出事實裁斷。因此，製作本決定花費的時間也比正常所需為長。

2010/11課稅年度4個分別位於A地區及B地區的住宅單位的買賣

5. 根據上訴雙方於聆訊前提交的所有文件資料，上訴人在宣誓下的證言，本委員會裁定與2010/11課稅年度4個分別位於A地區及B地區的住宅單位的買賣相關的事實如下:

- (1) 上訴人於2009年11月20日簽署臨時買賣合約，以2,930,000元購買C單位。該物業買賣的正式買賣合約於2009年12月14日簽署。該物業的轉易契於2010年1月4日簽署。上訴人買入C單位時申請及獲得了D銀行的按揭貸款。之後，上訴人於2010年5月14日簽署臨時買賣合約，以3,350,000元出售C單位，而有關的正式買賣合約於2010年6月28日簽署，轉易契於2010年8月31日簽署。
- (2) 上訴人於2010年2月28日簽署臨時買賣合約，以1,295,000元購買E單位。該物業買賣的正式買賣合約於2010年3月17日簽署。該物業的轉易契於2010年4月22日簽署。上訴人買入E單位不用申請按揭貸款。之後，上訴人於2010年6月27日簽署臨時買賣合約，以1,670,000元出售E單位，而有關的正式買賣合約於2010年7月26日簽署，轉易契於2010年8月26日簽署。
- (3) 上訴人於2010年7月17日簽署臨時買賣合約，以2,645,000元購買F單位。該物業買賣的正式買賣合約於2010年7月30日簽署。該物業的轉易契於2010年9月14日簽署。上訴人買入F單位不用申請按揭貸款。之後，上訴人於2010年10月10日簽署臨時買賣合約，以3,000,000元出售F單位，而有關的轉易契於2010年12月10日簽署。
- (4) 上訴人於2010年10月14日簽署臨時買賣合約，以3,430,000元購買G單位。該物業買賣的正式買賣合約於2010年10月28日簽署。該物業的轉易契於2010年12月22日簽署。上訴人買入G單位不用申請按揭貸款。之後，上訴人於2011年2月11日簽署臨時買賣合約，以4,100,000元出售G單位，而有關的正式買賣合約於2011年2月23日簽署，轉易契於2011年3月16日簽署。

沒有爭議的背景事實

6. 本委員會在考慮上訴雙方於聆訊前提交的所有文件資料，上訴人在宣誓下的證言後，認為上訴雙方對下述背景事實並無爭議，故作出下述的事實裁定：

- (1) 在2009年至2011年期間，上訴人與其父母居住於H單位。H單位建築面積為883呎，有三個房間。
- (2) 上訴人於2005年5月以1,270,000元購買J屋苑7樓B室的物業，該項交易涉及應用按揭貸款，於2005年6月完成。上訴人於2005年7月以1,340,000元購買J屋苑28樓A室的物業，該項交易涉及應用按揭貸款，於2005年8月完成。J屋苑這兩個物業的按揭押記分別於2009年12月24日及2009年12月29日解除。在2009年12月

29日，上訴人以J屋苑28樓A室的物業為抵押，取得按揭貸款880,000元。上訴人於2010年1月27日簽訂買賣合約，以2,330,000元出售J屋苑7樓B室的物業，這交易於2010年3月8日完成。上訴人於2010年2月25日簽訂買賣合約，以2,560,000元出售J屋苑28樓A室的物業，這交易於2010年4月16日完成，而同日，關於J屋苑28樓A室的物業的按揭押記獲解除。

- (3) 上訴人於2010年3月至2010年8月的期間曾經買入、持有及出售兩個位於新界W地區K屋苑的物業。W地區K屋苑的兩個物業的買入價總共180,000元，購入時沒有應用按揭貸款。W地區K屋苑的兩個物業後來以總共450,000元的價錢售出。
- (4) 上訴人於2010年5月至2011年5月的期間曾經買入、持有及出售一個位於L地址的M單位。在2010年8月至2011年1月期間，上訴人的父親N先生曾在這單位營運「P公司」，經營古玩書畫玉器生意。M單位是在2010年6月以1,650,000元現金購入，當中並無應用按揭貸款，後在2011年5月以2,150,000元的價錢賣出。
- (5) 2011年3月至4月期間，上訴人買入了三個在Q地區R屋苑的單位。這三宗買賣於2011年4月至6月期間完成，該等單位的買賣價總共為6,800,000元。其後，上訴人和她的父母分別遷進R屋苑三個單位中的其中兩個（面積分別為214呎及420呎）居住，而上訴人則出租第三個單位（面積為430呎）。後來，在2015年，上訴人搬進那原來出租，面積為430呎的單位，及將她本來居住，面積為214呎的單位出租。在2016年6月，上訴人售出這個面積為214呎的單位。
- (6) 上訴人於2016年6月簽署臨時買賣合約，以4,200,000元購買一個在Q地區S街道，面積為650呎的單位。

評稅

7. 稅務局的評稅主任要求上訴人就E單位、F單位、G單位、C單位、以及K屋苑兩個單位的買賣提供資料。上訴人提供了以下資料：

	<u>E單位</u>	<u>F單位</u>	<u>G單位</u>
(a) 物業建築面積	200 呎	532 呎	751 呎
(b) 該物業的擬作用途	自住	自住	自住

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

	<u>E單位</u>	<u>F單位</u>	<u>G單位</u>
(c) 購買理由	位於 B 地區，鄰近地鐵，雖然面積小一個人夠用，可節省金錢為父母購置單位居住。	位於 B 地區 H 單位舊居附近，老人家熟習周圍環境，他們在 B 地區居住近四十年。舊樓實用率高。	位於 B 地區 H 單位舊居附近，老人家熟習周圍環境，他們在 B 地區居住近四十年。舊樓實用率高。比 F 單位面積更大。
(d) 出售該物業是轉換另一住所	是	是	是
(e) 轉換住宅的原因	太小，室內只有100呎實用	大門貼近電梯太吵，樓齡過40年，窗外有屋角，老人家不喜。	太低層，樓齡40年，樓下是卡拉 OK 及食店，無景觀，母親拒入住。
(f) 新住宅的地點	R屋苑320室 <u>元</u>	G單位 <u>元</u>	R屋苑617室 <u>元</u>
(g) 開支			
買樓律師費	7,000	7,500	8,000
印花稅	200	44,700	49,500
買樓代理佣金	12,000	25,000	33,000
裝修費	240,000	160,000	-
賣樓律師費	7,000	7,500	8,000
賣樓代理佣金	16,500	30,000	40,000
賣樓代理佣金	<u>20,000</u>	<u>25,000</u>	<u> </u>
其他：家電			
開支總數	<u>302,700</u>	<u>299,700</u>	<u>138,500</u>
	<u>C單位</u>	<u>K屋苑67號</u>	<u>K屋苑68號</u>
(a) 該物業的擬作用途	出租	貯物	貯物
(b) 出售該物業是轉換另一住所	是	否	否
(c) 轉換住宅的原因	與父母分開住	-	-
(d) 出售物業理由	- <u>元</u>	租用貨櫃貯物 <u>元</u>	租用貨櫃貯物 <u>元</u>
(e) 開支			

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

	<u>C單位</u>	<u>K屋苑67號</u>	<u>K屋苑68號</u>
買樓律師費	8,000	4,000	4,000
印花稅	45,000	-	-
買樓代理佣金	29,300	10,000	10,000
裝修費	12,000	60,000	60,000
賣樓律師費	8,000	4,000	4,000
賣樓代理佣金	33,500	10,000	10,000
其他：電箱及水錶 傢電	-	10,000	28,000
其他：電箱及水錶	10,000	10,000	10,000
開支總數	<u>145,800</u>	<u>108,000</u>	<u>126,000</u>

8. 上訴人提供了上述關於買賣的資料的同時也寫了一封信函給稅務局的評稅主任，對她買賣E單位、F單位、G單位、C單位、以及K屋苑的兩個物業作出下述說明：

- (a) 她與父親均為書畫、古玩及藝術品愛好者，因此家中有大量書籍和收藏品，但她的母親則全無這方面的嗜好，並且極討厭家中這些雜物，大家經常為貯物問題而吵架，有傷感情。
- (b) 她原計劃首先自己搬出獨自居住，然後為父母找一個比H單位小的單位。按其原計劃，她於2010年2月28日購入E單位，擬作她本人自住居所，但其後因室內面積只有100呎實用，一個人住都不夠，唯有在裝修後，於2010年6月27日將之售出。
- (c) 其後，她放棄原計劃，並打算找一個位於B地區並可以容納三人的單位，與父母同住。
- (d) 由於需要金錢買樓，她忍痛賣出擬作長期收租及日後養老的C單位。
- (e) 她於2010年7月7日購入F單位，該單位有三個房間，打算父母用主人房，她自己用一間房間，另有一間工人房。但由於樓齡已有40年，門口貼近電梯，窗外見到屋角，母親看過後極不喜歡，並堅拒遷入，她唯有在裝修後，於2010年10月10日將之售出。
- (f) 其後，她於2010年10月14日購入G單位，打算與父母一同入住。但由於該單位底下是卡拉OK和食店，窗口以下是大廈平台，光線很暗景觀全無，在極力游說下都不能勸服母親接受，因此在2011年2月11日將之售出。
- (g) 她與父母一直居於H單位，直至2012年初，她才搬到R屋苑面積

280呎的單位，而其父母則搬到R屋苑另一面積559呎的單位。H單位則出租。

- (h) K屋苑的兩個單位實用面積分別只有100多呎，原擬作長期貯物用途。由於這兩間村屋是經拍賣行買入，她沒有實地視察。
- (i) 在購入及裝修後，才經鄰居知道K屋苑的兩個單位均為兇宅，曾發生爆炸及自殺。她是單身女子，實在不敢使用，唯有透過拍賣行再將它們匆匆賣出。
- (j) 為解決貯物問題，在購買K屋苑的兩個單位前，她自2010年年初已開始在B地區租用迷你倉，直到2011年7月才轉至T地區U貨櫃場，租用兩個貨櫃存放東西。

9. 上訴人在本委員會聆訊作供時，確認上文向稅務局的評稅主任提供的資料，與及信函的內容，都是她親自撰寫的。

10. 稅務局的評稅主任認為上訴人買賣E單位、F單位、G單位、C單位、以及K屋苑的兩個物業的行為是構成生意性質的活動，她須就所獲得的利潤課繳利得稅。評稅主任遂向上訴人發出下列2010/11課稅年度的利得稅評稅：

	元
出售物業的利潤	
- E單位	72,300
- F單位	60,225
- G單位	531,500
- C單位	275,150
- K屋苑67號	67,000
- K屋苑68號	77,000
應評稅利潤	<u>1,083,175</u>
應繳稅款	<u>162,476</u>

11. 上訴人於2012年5月反對上文的2010/11課稅年度的利得稅評稅。她提出反對的同時，向稅務局的評稅主任說明她反對的理由（上訴人在本委員會聆訊作供時確認了這反對函件的內容，而下面是包括劃線的原文照錄）：

- (a) 就[E單位]，她表示「該物業是計劃作本人的居所 ... 該單位是按本人的生活習慣來設計，例如躺於床上看電視。電視是裝在正對睡床的牆上角，可調校至合適躺在床上觀看的角度。本人現時的居所亦是如此設計。這是一個個人化的特別設計。不是計劃作長期居住的房屋是不會作這樣的個人化設計。」她提供

了裝修的收據和單位的照片，表明她認為稅務局應可分辨出自住單位及「化妝」作炒賣用途的單位在裝修上的分別。她指：「如計劃作炒賣的單位是不會有...裝修後加單上的細繳項目，例如在露台加裝13A插蘇位和電視位等。只有業主，即本人，在實際考慮了個人的生活習慣需要後才會加裝這些東西。」她解釋：「該物業是因家人的居住計劃改變而出售，...因此持有該物業的時間較短。我們家的成員包括父母與我三人，曾為應否再同住而多番吵架和改變主意。在購入[E單位]時的主意是，我先搬走，稍後再為父母另找較小的居所。但其後他們又想同住，於是將[E單位]出售。」

- (b) 就[F單位]，她表示「該物業是計劃作家庭的居所...在看了(手畫的裝修設計圖)後，相信你們不會懷疑有人會將用作炒賣的樓宇作如此裝修，除非精神有問題。因為這完全是按照我們家人的生活需要而設計。有供父母使用的房間，我的房間，甚至在屋中央有一間很小的工人房，以預留來給父母年老時僱用工人時所用。門的尺寸亦是設計可供輪椅出入的，即使他們現在仍然很健康，還看不到要用輪椅的一天。如非計劃作長期居所的房子，不會想得如此長遠。」她也附上計算付款安排時的手寫計算記錄，並指出「它說明了本人是為了支付買入實際計劃作為居所的樓宇而出售之前所持有的樓宇，因此持有該物業的時間較短。」她然後指：「後來母親因屋宇環境不理想而堅拒入住，這不是本人所能控制的。我們有實際的居住需要，必須出售這間屋才有錢買另一間屋，迫於無奈才出售，因此持有該物業的時間較短。」
- (c) 就[G單位]，她表示：「這是本人最後一次嘗試在[B地區]購買居所，所有的錢都來自賣掉之前的房子。所有賣出此單位的錢亦用於購買現在住所(即在[R屋苑]的兩個單位)。」她指：「父母不肯接受這間房屋不是我能改變的，唯有出售，我才能買一間真正可用的居所...。我們持有樓宇的時間較短實在是迫於無奈的。」
- (d) 就[C單位]，她表示這單位「...並非計劃作為自用。而是一個計劃用來長期收租的單位，後來由於價錢理想，而我們又需要錢來買實際要搬的房子，才將它出售。」後來她提供了日期為2009年12月14日[D銀行]的按揭貸款文件，當中顯示她獲樓宇按揭貸款2,050,000元，分180期供款，利息每年為香港銀行同業拆息加0.7%或最優惠利率減2.75%，以較低者為準。

上訴人亦解釋了她購買K屋苑的兩個物業的意圖，以及她賣出這兩個物業的理由。上訴人提供了有關她買賣樓宇的資金來源的資料，說她

為了重新安排與父母的居所賣出了她在V地區J屋苑的兩個單位，將H單位作為抵押從銀行得到按揭貸款80萬港元，向其僱主香港特別行政區政府申請得到「自置居所資助計劃」的房屋津貼，以及運用自己的約47萬人民幣儲蓄、價值11萬港元的股票和120,000港元透支額。她當時的月薪為36,740港元。她提供了2009年11月16日庫務署署長致上訴人的備忘錄，當中顯示上訴人就H單位獲批「自置居所資助計劃」的房屋津貼，有關津貼會直接轉帳到有關物業的按揭貸款銀行，而上訴人亦須按規定，居住於有關物業；及2011年7月8日庫務署署長致上訴人的備忘錄，當中顯示上訴人於「自置居所資助計劃」的按揭物業為R屋苑的單位，有關津貼會直接轉帳到該物業的按揭貸款銀行。

12. 2013年1月稅務局的評稅主任發信給上訴人，要求她就一系列共十三條問題回覆，而上訴人於同月提供書面回覆。上訴人在本委員會聆訊作供時確認了這書面回覆的內容。

13. 稅務局的評稅主任於2013年5月31日發信給上訴人，表示相信她購買E單位、F單位、G單位、C單位、以及K屋苑的兩個物業的動機是為了於適當時機再將之出售。評稅主任指出了這等因素：(a) 所有物業都在轉讓後不久隨即出售，持有期皆非常短；(b) 買賣次數非常頻繁，在2010/11課稅年度共有六個物業交易；(c) 就E單位、F單位和G單位而言，如購買時打算作自住用途，購買時應已知道並考慮過物業的地點及環境狀況；(d) 用出售一物業所得利潤來購買另一物業是不會影響出售物業而賺取利潤須要課稅的性質；(e) 就C單位而言，如購買物業時確實打算用作長線出租用途，理應有詳細計劃，並不會在短時間內出售。

14. 上訴人後於2013年6月25日去信稅務局的評稅主任回覆其日期為2013年5月31日的信件，並附上補充陳述。上訴人在本委員會聆訊作供時確認了這信件的內容。上訴人在這信件強調她買入的單位都是為了自用，只是她未能一次買到真正可用的單位，而是買賣了幾次。她每次賣出單位的差價，都在買下一單位時用了，根本沒有得益。她指：「當時的市況十分熱火，價錢稍為便宜的單位都是搶購的，即是先開出支票，叫經紀拿著臨時合同去向業主試票的，我試了很多間。每次都是，每一間屋同時都有很多買家，開票和試票的。我們家人之間的關係又吵架得十分差，我不得先買了，然後得不到母親同意入住，是十分無奈的事。我以為買成了，可以說服她同意入住才買的。」（原文照錄，包括劃線）她也指責買、賣，完成與父母分開居住後，總居住面積沒有大了，實際上少了41呎，而之前和之後仍是有兩個單位作長線出租。

15. 上訴人另外於2015年6月去信稅務局的評稅主任，要求評稅主任不要拖延她的個案。上訴人在作供時表示，個案已經5年，應該有結果，就是把她運用透支額繳付的160,000元稅款還給她，所以她撰寫該信追問。

16. 稅務局的評稅主任於2015年9月14日發信給上訴人，表示個案將會送交局長或副局長決定，邀請上訴人就事實陳述草稿提出增刪、修改建議或就個案提

供進一步事實、證明文件、陳述或論據。上訴人於2015年9月24日發送電郵提供補充資料，即她在2013年至2015年間，接連租用兩個位於W地區X屋村的單位用作儲物倉庫的情況。上訴人再於2015年10月5日去信回覆稅務局的評稅主任（而上訴人在本委員會聆訊作供時確認了這回覆的內容），如下：

- (a) 「[H單位]是自置物業，自1996年遷入。面積883呎(建築)，[Y公司]著名實用的早期樓盤，有三房兩廳兩廁。而我們家庭成員只有父母和我，共三人。一般人會認為我們夠住有餘!即使每人一間房也有三間房。但是父親和我都有收藏的嗜好，並且到現在仍在不停地購買。我們的花瓶是可以輕易拿出過百隻的，更有大量書本和精裝畫冊。請你想像過百隻花瓶如何收藏!因此，[H單位]塞到滿滿的，飯桌長期不能用，要在茶几上吃飯。母親十分不高興，而我們亦提心吊膽，怕她擅自丟棄東西。一家人長期吵架，因此，雖然只得三人亦必須分戶。」
- (b) 「[E單位]是一個縮則單位，即只有樓下單位面積的一半。一半是露天的露台。有蓋的室內面積，只有170呎建築，約100呎實用。...除了一張連衣櫃的單人床，一張單人椅，一支座地燈，無任何其他傢俬。連廁所也是玻璃做間格，以增加空間感。因此，電視機要用支架安裝在牆壁上...」
- (c) 對於為何改變計劃，購入F單位、G單位擬與父母同住，「改變計劃與父母同住的原因是，雖然我試圖分兩戶，但三個人住兩戶是很浪費的，而[B地區]的樓價又很貴，所以我試圖再說服他們同住，他們亦且同意了。我唯一能負擔得起的是買實用面積很大的四五十年舊樓。承諾新屋會裝修得好些，東西亦收拾得好些。但母親不能接受舊樓的環境。多次嘗試在[B地區]買樓同住，都被她罵到狗血淋頭!說她很無面子，我很不孝!迫她越住越差。連罵帶哭，我很頭痛。其實，[G單位]是一個千呎的老式實用單位，裝修後會比[H單位]面積大和漂亮的，但她還是不滿意。」
- (d) 「為何最終又改變計劃和父母分開住，因為我已放棄在[B地區]買樓了，那裏的樓價太貴。我勉強負擔得起的都是舊樓和蚊型戶。要徹底杜絕同住紛爭的方法當然是分開住，於是我嘗試離開[B地區]，找其它區的樓。但是我父母很守舊，叫他們住元朗、將軍澳等新區他們都不肯，只肯住香港島。全香港島的樓我都看過了。認為南區環境最好，樓價也勉強可應付。他們已屆退休年紀，可以比較不考慮交通問題，而我自己住多小，出入多不方便也無所謂，因為已無遷就我的餘地。我們最初看[Z屋苑]的，但[Z屋苑]並無一個蚊型戶，一個正常戶的選擇。於是我只好買280呎建築面積的[Q地區]居屋[R屋苑]。一間我住，

蚊型戶，一間父母住，正常戶，建築面積559呎。將所有粗笨的東西長期租倉，在較便宜的新界區存放。[Q地區]是著名的風景區，一出大門，五分鐘就走到海邊，整天都沒有車聲人聲只有鳥語花香，於是我母親感到滿意了。」

- (e) 對於賣出C單位，「[C大廈]是細價樓皇來的…而且我的單位是頂樓的下一層，高而沒有熱和漏水的危險…出租很易，而且價值很高。如非十分無奈，我是不會放售這單位的。我放售的日期約是2010年5月至6月，因為那單位十分優質，我記得是搶購，而且在一個月內賣出。」

17. 稅務局的評稅主任後來信納上訴人購買K屋苑的兩個物業的意圖並非為轉售圖利，不須就其出售所得的利潤課稅。至於E單位、F單位、G單位及C單位，評稅主任不信納上訴人購買有關物業作自用或長線投資用途，因此上訴人須就其出售有關物業的利潤課繳利得稅，計算如下：

	元
出售物業的利潤	
- E單位	72,300
- F單位	60,225
- G單位	531,500
- C單位	275,150
應評稅利潤	<u>939,175</u>
應繳稅款	<u>140,876</u>

答辯人的決定

18. 答辯人在其決定拒納上訴人的反對的聲稱和理由，但認同稅務局的評稅主任後來如上文般對評稅的修訂。答辯人的決定的主要理由是他認為上訴人買賣E單位、F單位、G單位及C單位屬生意性質的投機活動。答辯人對於上訴人就上述每一個單位的聲稱有下述的考慮：

第一，答辯人認為上訴人2010年4月22日完成購買E單位後不足兩個月便委託兩間地產代理放售，並於2010年6月27日將之出售，這等在短速時間完成的行為與她聲稱購買作自住的意圖不相符。答辯人亦認為E單位的裝修主要是配合該單位的面積，不足以證明她購買時的意圖。答辯人也不接受上訴人指因單位面積太小，唯有在裝修後售出的說法，他認為單位的大小是在購買前已知的事實。

第二，答辯人認為上訴人2010年7月30日簽署購買F單位的正式買賣合約，但她在沒有完成交易前便在2010年8月後委託兩間地產代理放

售，並於2010年10月10日成功出售，這等在短暫時間完成的行為與她聲稱購買作自住的意圖不相符。答辯人亦認為上訴人聲稱購買F單位是用來與父母同住的說法令人懷疑，因為F單位的面積比她和父母一直居住的H單位小，而上訴人一直聲稱由於在H單位放置收藏品令母親不高興，她和母親曾因貯物問題吵架。答辯人也認為上訴人在F單位的裝修只屬一般的翻新工程。答辯人最後不接受上訴人聲稱購買F單位是用作自用，他認為F單位的樓齡、質素及該單位附近的環境均是事前已知的因素，在購買前上訴人有被邀檢查該單位，他不理會上訴人指是因為母親看過後極不喜歡，堅拒遷入而要出售F單位。

第三，答辯人認為上訴人在完成購買G單位後7至8天後，便委託兩間地產代理放售，並於不足兩個月內將單位售出，時間十分短暫，這行為與她聲稱購買作自住的意圖不相符。答辯人亦不接受上訴人指她購買G單位是為了作為她與父母的居所的聲稱，他認為有鑑於之前購買F單位的情況，上訴人理應與父母商討，或與父母一同視察單位，何況上訴人與父母居住在B地區多年，對區內物業應有一定認知，所以在考慮了客觀因素後表示不接受上訴人的聲稱。

第四，答辯人認為上訴人在完成購買C單位後便隨即委託地產代理放租放售，並在不足半年便將單位出售，這行為與她聲稱購買C單位作長線收租不相符。答辯人也認為即使把C單位成功租出後，上訴人依然將單位繼續透過多個地產代理放售，她又提及如果有理想售價便將單位出售，這等事情對答辯人來說指向C單位不是她的資本資產的推斷。

上訴人的作供和立場

19. 上訴人作供時強調她和她的父母，原來住在自1996年開始居住的H單位，到了2011年就搬到R屋苑的兩個單位居住。她解釋這是因為她和母親的嗜好不同，她和爸爸喜歡收藏古董、字畫，而母親要居住的地方乾淨，於是就家裡的雜物一事產生矛盾和吵鬧。上訴人向本委員會提述了她向稅務局的評稅主任提供，聲稱是2013年在她租用在W地區的屋子或倉庫拍照的照片，來說明這等自她很小已開始已收藏的雜物的堆積情況。她也說母親的脾氣古怪，因為搬到R屋苑時，沒有帶同H單位內的傢俬電器，而這些物品後來給搬到W地區的倉庫。

20. 上訴人聲稱有收藏古玩、字畫的嗜好，她提供了一些拍賣行的圖錄、購物單據的副本給本委員會，也帶來這些拍賣行的圖錄、購物單據，在本委員會席前展示。本委員會留意到這些都是2016年的圖錄和購物單據。

21. 上訴人聲稱2010年搬屋出現了很多反覆，她說當時年紀67歲的母親脾氣古怪，腳又有問題，拒絕去看擬購買的單位。到了上訴人找到單位後，母親又不滿意，令她難做。

22. 上訴人堅稱她的意圖是為了自住而購買單位。她說，除了C單位是為了收租而買入，其他的所有單位都是位於B地區，這是因為她的父母住在B地區幾十年，他們不想搬離B地區，所以她找和買的單位全都在B地區。上訴人表示她第一個構思是分開住，一個單位給父母住，一個單位給自己住。她指最後她和父母搬到Q地區的R屋苑時也是這樣的格局。她於是說如她是要炒樓，為何不買最盈利的單位，而要考慮實用面積只有100呎的單位。這個是E單位。她指該單位的裝修細緻，只可放睡床、衣櫃和凳，不能放書桌。電視要特別安裝，增加茶色膠板擋陽光，在露台放置電磁爐供煮食用，都是她為自己的生活需要想好的，只適宜她一個人長期居住。在被問道如何支付購買E單位的樓價時，上訴人表示不記得當時如何安排資金支付。她被答辯人的代表提醒，按照土地登記記錄，E單位的買入，不涉及按揭貸款。她同意從來沒有在E單位居住。她被問道為何在已租用迷你倉儲物的時候，還要買入E單位，她答道她的生活習慣與她母親不同，她的收藏嗜好會令住所越來越多物品，但她母親講求住所簡潔。她說已和母親一起生活40年，想分開居住有何不好？既然生活習慣不同，分開居住可能會開心點。她又以現在分開居住的情況來說明分開居住實際上有避免就日常小事爭吵，令她和母親的關係變好變得開心等好處。她也認為，分開居住與租用迷你倉儲物並無矛盾。她確認買入E單位前曾看過該單位。她在看過裝修公司的報價單後說應該是在收樓後一星期內開始裝修。她被要求解釋裝修公司有關後加工程，日期為2010年7月27日的報價單，她答道那是裝修自2010年4月開始兩個月後，在單位看過後覺得和她住在那裡的所需有不妥善，就要求裝修公司加裝。她也答到這報價單應是有關的加裝工程開始後發出，用來要求支付。她被問到其實她在E單位仍在裝修期間或接近完成時將單位委託地產代理放盤出售，她回答，這單位室內很小，她認為住在那裡不理想，要謀求更好的安排。同時，她指出即使裝修後售出，買賣的相差只有70,000元。然而，應指出這70,000元代表的是從賣價減去買家、律師費、裝修費等開支的純利潤。另外，她指出，她說向裝修公司提出後加工程的時間，好像是她已經簽署臨時買賣合約要賣出單位之後，而對此，上訴人回答那日期為2010年7月27日的報價單是收錢單，安裝修整後收錢的單據，裝修從業員並非對文書嚴謹的人士。此外，對於一些應是她自己手寫「7月頭裝」的要求，上訴人回答她並無理由因為賣了單位而指示裝修師傅不做她已提出的項目。

23. 上訴人也談到當時出現的反覆，是她和父母曾覺得分開居住，大家出入不方便，所以曾經想過一起住，於是就購買F單位，她也指出她在該單位的裝修只是為了自住，否則不會在她自己擬定的裝修設計上遷就，例如把廚房改成自己的睡房和把全個單位的間隔更改，變成三房一廳三廁及採用開放廚房，既以便從H單位搬到那裡仍然足夠居住，也作了超過十年的需要上的考慮，而這種考慮包括設計一間工人房，來預計住在F單位10年或20年後有需要請工人照顧父母時可用。她被答辯人的代表提醒，按照土地登記記錄，F單位的買入，不涉及按揭貸款。上訴人同意她從來沒有在F單位居住，也同意F單位的實用面積約532呎，買入時的樓齡約是48年，從H單位步行到F屋苑路程約兩分鐘。對於為何在簽署臨時買賣合約前沒有帶母親看該單位，她說她曾埋怨母親帶給她這些麻煩，又反駁說如果她是為了炒

賣，那麼為何她局限自己的選擇在這短的步行距離，她強調當時她揀選單位的一個重要的考慮因素是希望父母仍然住在之前居住的區域和熟悉的環境。她被要求解釋為何認為F單位比H單位更適合她們三人居住，她回答，這是因為可以將F單位裝修，依照母親簡潔的生活要求設計，勉強夠用，同時將放在H單位的雜物搬到其他地方，加上地點是在熟悉的地區，出入方便。她表示如裝修H單位，要解決期間家人住所的安排，倒不如買一個單位，把它裝修，然後從H單位搬過去。她被問既然在2010年7月30日簽署正式買賣合約後，母親去看單位，然後表示不喜歡單位在電梯旁邊和單位窗外對著另一大廈的牆角，於是不接受搬到單位居住之後，她在2010年8月把單位放售，為何她仍然開始裝修單位。她回答說她花了腦筋設計單位的裝修，不想這麼快放棄，所以仍在說服母親。她被問她自己的裝修設計和實際裝修工程的分別，她接受裝修師傅在量度後表示有很多構思的內容不能做到，於是裝修設計被大幅更改，可用的面積和設施由原來有三個房間、三個廁所和開放式廚房，變成三個房間、一個廁所和一個廚房。她也說最後向她買F單位的買家是看中地點、和正在進行的裝修都符合需要就買下單位。

24. 對於購買G單位，上訴人指她想母親對F單位這麼不滿，不如一起居住，於是就購買G單位。上訴人表示當時覺得是以一個優惠的價錢購買了1,000呎在AA街道的單位，但是母親還是不滿，表示它是舊樓，她的同事聽到會令她尷尬。上訴人被答辯人的代表提醒，按照土地登記記錄，G單位的買入，不涉及按揭貸款。她同意G單位的使用面積約751呎，買入時的樓齡約是44年，H屋苑步行到G屋苑路程約兩至三分鐘，她從來沒有在G單位居住。對於這等情況，上訴人表示，G單位面積大，聽說有1,000呎，裝修後單位內部便會變成四正合用。她陳述說即使是兩至三分鐘的步行距離，她的母親還是表示看單位過程很累，堅決不去看單位，而是到了成交以後，母親又表示不接受，說大廈陳舊，大廈地下是卡拉OK和食店，單位樓層低及因此光線景觀全無。對於立即放盤的行為，上訴人答道，不放盤就不知道有沒有人買，她要先知道市場的反應。例如，如果有人拿著支票開價，她可和母親商量，或者自己決定賣不賣。她說就是為了這理由，即使她當時有繼續游說母親搬去G單位，她亦同時放售，因為她要知道有什麼可以做的情况。上訴人又補充說，放售G單位並不容易，她本來以為開價合理，但後來才知與該單位同一樓層的另一單位是凶宅，致令賣出該單位過程辛苦，而最後買入的是一間佛堂。

25. 上訴人表明這個找樓搬屋的過程痛苦，買樓、賣樓真的是要很快作出決定和付諸行動。她表明是真誠的是用來自住用途，堅決不同意稅務局要她課繳利得稅。

26. 上訴人表達她對稅務局質疑她聲稱自住，而又很快在地產代理放盤的看法，她認為她放盤是為了看有沒有客人真心要買或租單位，到時再談價錢，然後作出對她的家庭最適合的安排。她指她當時還在探討既實際又最有利的居住方案，為何不可以放盤，看看市場給她什麼選擇。她又指在家裡三人有不同意見的時候放盤，是可以看看市場的反應讓她考慮有沒有更好的安排。她說放盤以後，即使有人拿著支票來，她也可以不賣。她認為，放盤並不代表她不是用單位自住，她是真誠的用單位自住。

27. 上訴人提及她的母親AB女士。上訴人說母親是一名醫生，在本上訴聆訊時年歲為72歲。上訴人說，母親從醫管局退休後仍一直在AC醫院上班當合約醫生，工作表現很好。上訴人提供了母親在2015/2016年度的收入證明及醫管局在2016年7月發出為期12個月的新合約。上訴人表示，母親患有腳拇趾外翻，曾在2005年她到了60歲退休時動手術，但並不成功，所以並不喜歡步行，經常坐著，故她有中央肥胖，請她看大廈單位她不會去。上訴人確認，2010年時，母親已經動過腳部手術，亦維持在醫院的工作。然而，當被問道為何沒有在簽署購買F單位的臨時買賣合約前帶母親看該單位，上訴人答道母親除了熱心工作外，其他雜務都不願意做，並有時因此發脾氣。上訴人也解釋說，她和母親看法不同：上訴人認為買了爛樓然後裝修就變成適合居住，而且可因為少人買可議價至較低的價錢；母親只看見舊樓房的面貌和環境，未能看得到裝修後的境況，所以不接受上訴人的想法。

28. 上訴人被問她的按揭貸款，她同意曾在同一時間得到4筆按揭貸款，即分別以H單位、J屋苑的兩個單位及C單位為抵押品的4筆按揭貸款，而當時她的月薪是約39,000元。

29. 上訴人提及H單位，她同意按照土地註冊記錄，該單位是在2008年由她母親AB女士轉名給她，直到本上訴聆訊時仍是上訴人持有。她說在2009年曾經以H單位申請按揭貸款，然後申請政府僱主的房屋津貼，到了2011年就不再用H單位拿房屋津貼，便於那時清還按揭貸款。之後，H單位的用途是出租。

30. 上訴人被問及出售J屋苑的兩個單位的事情，她說為了分開兩戶但同時保留H單位留為紀念，她要籌集資金，所以把J屋苑這兩個收租單位賣了。她說，賣的時候仍要為該兩個單位支付每個月的按揭供款。她同意這兩個單位在2009年10月29日已經清還所有按揭貸款，並贖回樓契。她也同意在賣了J屋苑的兩個單位和清還有關的按揭貸款後，她有向D銀行借貸。換言之她當時籌集了的資金為大概4,290,000元的現金。

31. 上訴人提及C單位，她說這大廈的位置優越，這單位的景觀良好，購買這單位是為了長線收租。她賣的時候仍要為該單位支付每個月的按揭供款。如果不是為了買R屋苑的兩個單位自住的實際資金上的需要，她是不會把C單位出售的。她說賣了以後她一直後悔，因為已不能買到同它一般優越的單位。她確認在2010年1月初已透過地產代理放租和放售，在2010年1月18日以月租12,000元租出，然後繼續連租約放售。她同意她是透過很多個地產代理放售。

32. 上訴人提及M單位，並向本委員會提供在該單位營運的「P公司」的宣傳單張。上訴人指購買它並不是為了做生意，而是為了儲物和將收藏品佈置，可以閒時到那裡欣賞。她說，之後，她和父母發覺經營的費用高，雖然有少生意，但感覺客人來是揀選最好的藏品，而她和父母像免費的送給客人，所以就沒有繼續營運。她於是重申購買M單位是為了儲物和欣賞收藏品。她被答辯人的代表提醒，按照土地登記記錄，M單位的買入，不涉及按揭貸款。

33. 上訴人提及R屋苑的兩個自住及一個收租的單位，她接受買賣成交時她買給父母居住的單位，買給自己自住的單位，及買給自己收租的單位都沒有利用按揭貸款，即是她以大約總共6,800,000元現金支付這三個單位的買入價。她補充說這等現金主要來自她賣了M單位和G單位的所得款項。其後，她就自己自住的單位申請按揭貸款，然後把政府僱主的房屋津貼用於清還按揭貸款。

34. 上訴人也提及她一直為儲物煩惱。她曾在AD大廈租過迷你倉，之後也曾在U貨櫃場租了兩個長型貨櫃放置物品。她提到從拍賣購買K屋苑的兩個物業是為了儲物，以自用的目標來裝修，後來聽說物業之前發生過事故和有精神病人住在附近，她就覺得不能接受，於是即使已完成裝修，依然委託同一拍賣行賣出這兩個物業。她質疑稅務局為何可以接受她買賣K屋苑的兩個物業的目的是儲物而可免去利得稅，而其他的樓宇買賣都是自用又堅持收利得稅。

35. 上訴方除了上訴人作供外，沒有其他證人作供。上訴方依賴在本委員會席前的陳述和文件證據，包括上訴方在本委員會聆訊前從上訴方收到的陳述和文件證據，以及在聆訊時上訴人曾傳閱的文件。

36. 上訴人總結其案情時說，她認為，她2010年至2011年間的樓宇買賣不是炒樓或營業活動。她和父母一家是有搬屋的需要。這是因為她和父親的嗜好，H單位家裡的雜物太多，她和母親的生活習慣有分歧。她賣了之前的物業，用得來的錢集合資金支付之後需要買的物業，目的是找家庭合用的住所搬屋。為何有多個物業交易，這是因為她母親一直不同意她選擇的搬屋安排。至於為何買賣這麼多物業還解決不了母親的不滿，她認為這是因為母親不參與看單位的過程，拒絕和她一同看單位。母親為何拒絕一同看單位？她認為這是因為母親有腳患，對看單位不感興趣，但後來表現十分堅決，令她非常難做。上訴人指她的資金來源最主要是她賣了J屋苑的兩個單位而得到的4百多萬元，接著如在交易中有欠缺的款項，她曾動用透支戶口，賣出人民幣戶口的人民幣，也曾有備用的方法。她指出，最後買了自住的兩個單位後有餘下的錢供購買一個單位收租，維持她在未轉單位前的格局。上訴人認為，她不用繳交答辯人要她課繳的160,000元利得稅，於是一直堅持反對和上訴。

答辯方的立場

37. 答辯方沒有提供證人。答辯方依賴其在本委員會聆訊前送達的文件證據，包括土地登記紀錄，物業買賣的合約，上訴人送達稅務局的報稅表，上訴人與稅務局的來往書信（含附件），稅務局與AE公司的來往書信，物業面積的資料，及物業按揭資料。

38. 代表答辯方的評稅主任吳麗英小姐提出陳述，說明答辯方的立場。吳小姐提及，考慮一個物業是否營業資產還是資本資產的時候，需要對個別個案作全盤考慮。同時，主觀聲稱不能作準，需要客觀事實驗證主觀聲稱是否真實來斷定意圖。考慮這等情況時須作全面考慮，包括考慮有關人士當時、之前、之後的說話和

作為。

39. 答辯方就購買C單位的意圖方面有以下陳述：

- (1) 上訴人指C單位地點優越，可以長期收租及養老。答辯方回應說，考慮整個個案的情況，上訴人並沒有提交任何客觀證據證明這個意圖。相反，上訴人曾經向大大小小的地產代理放盤。答辯方認為，這是一個明顯的營業標記的指標。答辯方亦從AE公司提供的電腦記錄看到上訴人於2010年1月4日成交之後已即日在AE公司放租及放售，然後在放租以後，她仍然連租約將物業繼續放售。AE公司的紀錄也讓人看到上訴人不斷地向地產代理透露她想出售C單位的意圖。答辯人由此認為，上訴人即使租出物業，這並不代表她持有該物業的時候物業不是她的營業資產。答辯方認為，出租可以是一個有效的使用物業的做法，而業主就可以同時等待一個好的機會賣出物業，所以出租並不代表物業從一開始的時候不被視作一個營業資產。
- (2) 答辯方就資金方面進行分析後，表明不接受由於上訴人需要錢購買Q地區的自住物業而要賣出C單位。兩者相距時間有九個月。因此，答辯方不認為這個聲稱與事實吻合。另外，上訴人在2010年3月至4月期間由於已經完成賣出J屋苑兩個單位，扣除按揭還款後她手上有資金約400多萬，這金額的資金實在足以購買Q地區自住的物業。答辯方於是認為，上訴人根本沒有需要出售C單位。由此，答辯方否定上訴人需要資金買Q地區自住物業的聲稱，並認為這聲稱並不可信。
- (3) 答辯方認為，在時間上，上訴人並無迫切原因放售C單位。按照上訴人的說法，她要賣J屋苑兩個單位是因為她需要錢去買自住物業。可是，賣出J屋苑以後，她的資金已經有約4,300,000元。答辯方認為，當時上訴人已經有足夠的錢去購買F單位，並無需要在2010年6月份時候賣C單位。
- (4) 答辯方指上訴人在2009年11月20日購買C單位的時候，她當時並沒有所謂搬屋的計劃，亦沒有放售J屋苑單位。答辯方於是認為，可以說，C單位是額外買來的。答辯方也認為，沒有證據顯示C單位是買來代替J屋苑單位。答辯方於是陳述，上訴人所說「一住一收租」的講法與她購買C單位的做法並不吻合。上訴人在2009年11月16日獲批房屋津貼，然後她將H單位抵押貸款得到80萬元。答辯方陳述，如果上訴人當時有計劃搬屋，這一筆資金應該用來買自住物業而不是用來買容易收租的C單位。

40. 答辯方指出，關於申請政府房屋津貼，要得到房屋津貼需符合兩個條件：第一，要在單位自住；第二，要就這自住單位申請按揭貸款，而房屋津貼就會直接支付給銀行來還自住物業的按揭貸款。答辯方觀察到上訴人雖然聲稱購買E單位、F單位和G單位自住，但是她購買有關單位時沒有申請按揭貸款。答辯方認為，這因素可幫助推論上訴人當初購買E單位、F單位及G單位的真正意圖不是用來自住。

41. 答辯方考慮到本上訴涉及一個接著一個的C單位、E單位、F單位及G單位的交易，上訴人持有每個單位都是短時間，她買入單位後（簽署正式買賣合約或者簽署轉讓契之後）的短時間內（有時短至幾天，有時一個多至兩個月）已將單位放售或者賣出。答辯方認為，上訴人如此持有物業時間，與她聲稱用來自住或者長線收租的意圖並不吻合。答辯人也認為，E單位、F單位及G單位的購入和出售的過程可以作為重複性短時間內的物業交易考慮，而本委員會可從此推論有關交易屬生意性質。

42. 答辯方指出，就E單位，附加裝修工程報價單的日期並不與買賣單位的相關日期吻合，因為在該報價單的日期上訴人當時應已賣了該單位。上訴人解釋說這張報價單其實是向她收錢的，但除了這聲稱以外並無其他證據證明。對此，答辯人特別提到有關的文件寫明是報價單而不是發票。

43. 答辯方對購買F單位的目的提出質疑。首先，F單位的面積比H單位面積小約300呎，即H單位本身面積的三分之一。第二，上訴人在作供是曾經說裝修師傅曾表示她的設計並不可行，而她最後確認F單位真正的裝修是與她的設計圖不同。這包括將工人房搬去大門旁和取消開放式廚房。答辯方認為，比較最終裝修的情況與原先的設計圖顯示F單位實際上更小空間，因為它保留廚房，令到可用面積變得少了。答辯方於是質疑，上訴人聲稱這個單位可作一家三口居住同儲物並不可行。答辯方另外提出，即使上訴人和其父母搬去F單位時可以重新決定家具等怎麼放置擺設，可是她仍要解決不搬去F單位的家具等物件放在哪裡。答辯方從資料上察覺，上訴人並無提過將H單位用來儲物，而事實上當她搬出H單位以後是出租該單位，而她亦提及租賃倉擺放部份的家具等物品。答辯方於是質疑，如果租賃倉已經可解決儲物問題，為何要搬去一個比H單位小300呎的F單位。既然上訴人曾解釋，因為H單位已經居住多年，有點殘舊，想裝修該單位，那麼上訴人可以裝修H單位，而不是買另一單位裝修後搬進去。答辯方也認為，裝修是一個臨時性活動，而上訴人聲稱經過裝修就可以長遠的從H單位搬去一個比H單位小300呎的F單位，則這聲稱並不可信，並不可行。事實上，上訴人搬出H單位之後將H單位出租之時，在該單位擺放的家具等物件並無搬去新屋。也沒有繼續放在H單位。答辯方認為，在這情況下不能夠相信上訴人聲稱從800多呎的H單位搬去532呎的F單位是實際及可行的。

44. 答辯方就G單位的買賣有以下回應：

(1) 上訴人在購買G單位的成交日期的幾日之後就將該單位經過拍

賣行及地產代理放盤。答辯方特別留意到放盤價是4,000,000元，而最終是以4,100,000元賣出。上訴人聲稱購買G單位自住，但是因為母親不願意而覺得那裏不合用，所以盡快將物業賣出。答辯方質疑這聲稱，表明如果事實是這樣，上訴人的叫價並不會這樣進取。答辯方的根據是上訴人作供時曾經說過她覺得G單位的買入價是「好平」。這些因素令答辯方認為，購買G單位的意圖並非自住而是轉售圖利。

- (2) 答辯方回應上訴人指其母親不喜歡單位的說法。答辯方考慮到上訴人曾供稱，她認為F單位和G單位裝修後會新淨和美觀，她單方面認為母親會喜歡並會同意搬去F單位或G單位。上訴人曾解釋，母親不願意和她去看樓盤，但是簽約之後和她去看，看完後說不喜歡單位以及單位周圍環境，拒絕搬入。答辯方指出，在上訴人母親沒有作供的情況下，本委員會並不知道上訴人母親是否只是不喜歡和上訴人一起去看樓盤；還是上訴人在選定F單位或G單位後母親仍然堅持不在簽署買賣合約之前和她看物業去決定是否適用；還是母親從一開始就不喜歡F屋苑及G屋苑，堅持不會搬去F屋苑或G屋苑，所以不去看樓盤。答辯方考慮到上訴人母親的背景，其一直在H屋苑居住，購買H單位的資金是上訴人父母積蓄。答辯人也留意到H屋苑是有管理的屋苑，而F屋苑和G屋苑相對比較起來是比H屋苑舊20至30年的樓宇。答辯人認為即使單位可以裝修新淨美觀，但是亦要看整個大廈的配套，包括出入大堂、走廊、周圍環境甚至鄰居等，而這些與H屋苑有很大距離。答辯方質疑，上訴人單憑自己認為在單位裏面裝修就會令母親喜歡及願意搬出H屋苑這優質屋苑來F屋苑或G屋苑居住，這個想法既不實際也是不可行。

45. 答辯方也引用「營業標記」（其法律依據見下文第56段）去分析本案：

- (1) 納稅人是否經常地進行同類交易：上訴人是經常進行同類交易。
- (2) 納稅人是否長期持有資產：上訴人持有資產的時間是非常之短。
- (3) 納稅人是否購買一項通常是投機對象而非投資對象的資產：物業是可以作長線投資或者短線炒賣，所以需要判別上訴人購買有關物業的時候她持有什麼意圖。
- (4) 納稅人是否購買大量或者許多該種商品的資產：上訴人在2010/2011以及2011/2012兩個課稅年度，買賣了總共10個物業，

數目可算是多。

- (5) 納稅人是否基於一些買的時候不知道的因素而放售物業：上訴人曾經說過E單位因為太小，所以裝修之後將它賣掉。然而，物業的面積大小是在購買之前已經知道的客觀事實。另外，上訴人聲稱母親不喜歡F單位以及G單位而需要將這兩個單位賣出，但是單位的位置、坐向、周圍環境等因素都是在購買物業前存在的事情。對於C單位物業，上訴人聲稱需要錢去買自住物業而放售C單位。可是，上訴人在購買C單位當日就已經委托AE公司代理放售及放租。
- (6) 納稅人有沒有加工或者維修而增加資產值及轉售價值：上訴人是曾經為E單位、F單位及C單位進行裝修，而並無裝修G單位。
- (7) 納稅人在出售資產的時候所投放的時間金錢和精力是否超出一般商人所付出的：在有關個案裏面，上訴人無論在買賣E單位、F單位、G單位以及C單位都是很快及很積極委托很多地產代理放售，而最終亦透過地產代理成功售出有關物業。
- (8) 納稅人有沒有承認她購入資產或商品是有轉售圖利的意圖：上訴人曾聲稱E單位、F單位及G單位是用來自住的，而就C單位曾聲稱準備用來長線收租。
- (9) 納稅人購買資產時候是作為自用、享樂或者收入之用：上訴人和其父母一直居住H單位，沒有居住E單位、F單位以及G單位。C單位物業就用作出租，但是出租之後4個月就已經將單位連租約賣出。
- (10) 資金來源：購買C單位是向D銀行辦理七成按揭貸款，分180個月攤還。購買E單位、F單位、G單位是上訴人用自己的積蓄以及買賣其他物業所得去支付樓價。

綜合上述的考慮觀點，答辯方陳述，認為本委員會不應信納上訴人購買E單位、F單位和G單位自住的聲稱，也不應信納上訴人購買C單位作為長線收租的聲稱，而本委員會應裁定上訴人買賣E單位、F單位、G單位及C單位都屬於交易性質活動，所得利潤要課繳利得稅。

46. 答辯方認為，就K屋苑兩個物業，稅務局考慮了全面情況，包括上訴人和她父親曾短暫安排將部份藏品放在M物業單位，也曾租過兩個貨櫃，最後將物件搬去在W地區租下的村屋儲存。答辯人是在考慮有關情況同證據後接納上訴人指K屋苑兩個物業是用作儲存用途的聲稱。相反，就E單位、F單位、G單位和C單位，上訴人由始至終並未能提供客觀的證據證明她的聲稱。相反，從客觀事實以及「營

業標記」分析都可以判斷這四個物業買賣的性質都屬於生意性投機活動，所得利潤應該課繳利得稅。

47. 答辯方於是陳述，上訴人未能履行她負有的舉證責任，證明其上訴針對的評稅額屬過多或者不正確，所以答辯人陳詞指本委員會應駁回上訴人的上訴。

上訴人的回應

48. 上訴人針對答辯方的陳述提交書面回應，也作出口頭補充。她強調下述的觀點：

- (1) 上訴人賣出J屋苑兩個單位足以證明她的強烈意圖，就是要購買新物業搬屋。賣出J屋苑兩個單位後，上訴人得到約4,200,000元。她然後購買E單位，作價約1,200,000元，而後來她賣出E單位後所得的淨利潤約70,000元。她反問會不會賣掉兩個資產物業去獲利70,000元，她否定這說法，因為這不是合理正常的投資者會做的決定。另外，在賣出前，她從J屋苑兩個單位可收取共22,000元的租金，即是繼續持有J屋苑兩個單位3個月便可收到接近買賣E單位的獲利，於是她認為答辯方指她買賣E單位屬於生意性投機活動的說法不成立。
- (2) 上訴人指出，她獲利最多的買賣是G單位。這情況與答辯方指她是將單位裝修增值後獲利不符。她說，用了10多萬元裝修E單位而獲利70,000元，而用了10多萬元裝修F單位而獲利60,000元，這等做法也不是合理正常的投資者會做的決定。她認為決定買賣是否一個合理的投資決定，就可以決定是否有炒賣的意圖，而沒有炒賣意圖，就不用繳稅。
- (3) 上訴人解釋她為何要賣出C單位。上訴人說明她心態上要 and 之前一樣有兩個單位收租才得到平衡。她要一筆大的資金去完成搬屋的行動，而她和家人分別搬進Q地區R屋苑兩個自住的單位後，她另外擁有一個R屋苑單位收租，H單位保留並放租，這樣她心內就平衡了。她指這樣就解釋了她為何要賣出C單位這個地產代理口中說的優質單位，因為她要C單位的樓價去完成搬屋的行動及維持有自住單位及兩個收租單位的狀態。她指H單位是紀念品，不能動，但是如果她只持有H單位，她心裏是不平衡。上訴人於是提出，她這樣將優質的C單位換成質素較差的R屋苑單位的舉動，是清楚的顯示她賣C單位是一個實際、自用的用途，而不是炒賣用途。
- (4) 上訴人說她在放售G單位時為了能賣出該單位不單採用會引致樓宇聲譽不好的拍賣方法，甚至拍賣仍不能成功賣出，令她要

減價求售，這都是因為她當時強烈的要一筆錢用來搬屋，這證明她自用的意圖，即是她要單位自用，而單位不適合她用，她就需要一筆錢自用，來買真正自用單位。

- (5) 上訴人對稅務局接納買入K屋苑兩個物業不是屬於生意性投機活動的做法仍然不滿。她認為稅務局在敷衍她，用價值低的K屋苑兩個物業來安撫她，希望她放棄上訴。她指K屋苑兩個物業既是儲物，又是可作居住，因此她認為稅務局這做法屬不誠實。
- (6) 上訴人指稅務局一直沒有挑出她作假的陳述或證言。她認為稅務局是在堆砌理由要她交不應該交的利得稅。她是誠實證人，沒有作過假證供。
- (7) 上訴人向本委員會說，即使她買賣很多物業，但她其實是一個「生客」，不是一個投資市場中的「熟客」。她是一個需要很多促成交易的機會的「生客」，所以她會漁翁撒網式的去物業附近的地產代理放盤，可是地產代理或者業內人士認為她是一個誠實可欺的客人。她舉出她在一個評稅年度買入了兩個凶宅和一個在同一樓層有凶宅的單位為例。
- (8) 上訴人指她雖然買賣多個單位，但是最後在Q地區R屋苑購買共三個單位，然後她和家人分別入住兩個，而第三個則收租。上訴人認為，這是強烈證據支持她是自用。
- (9) 上訴人指買賣多個單位的資金主要來自賣出J屋苑兩個單位所得的約4,200,000元。最後，她購買了Q地區R屋苑三個單位，總買入價是6,800,000元。她說，減去她持有的4,200,000元，她要供2,650,000元。為此，她加大了自己的負債。
- (10) 上訴人指她在2010/11課稅年度是一直在買和賣單位，並沒有因為獲利到某一水平停下，她只是在買到一個終點，即是能夠搬屋，完成自己物業佈局，才停下。這清楚的說明她的意圖，都是為了找居所和長期收租物業的佈局。
- (11) 上訴人指她在2010/11課稅年度之前和之後都沒有頻密購買物業。J屋苑的兩個單位在賣出前是已持有超過5年。Q地區R屋苑三個單位到了本上訴聆訊的時間也已持有約5年。然而，上訴人指她和家人是完全有財政能力炒樓，她們是可以拿物業向銀行借貸5,000,000元至6,000,000元現金從事炒賣活動。可是，她們在最近5年沒有這樣做。

- (12) 上訴人反駁答辯方指她沒有迫切理由要搬屋，她在做這些買賣時還住在H單位的說法。上訴人指委員會席前的文件中沒有一個叫繼續住在H單位的選項。她解釋說，不可能在她與家人仍住在H單位的時候在該單位裝修，一定要搬清單位內的物件才可裝修，而當時單位內有太多物件，多到不能動。她說因為難以動她房間的冷氣機下的幾百本書，所以她沒有更換她房間的殘舊、發出大聲響的冷氣機。
- (13) 上訴人反駁答辯方指她簽署的臨時買賣合約有條文指買方同意及接受物業的現狀，不得藉此取消交易。她說這條文是用來約束買方，如果她要求刪去，她便不會有可能簽署臨時買賣合約。
- (14) 上訴人亦反駁答辯方指她已經解決了儲物問題。她說一直沒有解決儲物問題，她要租用用於儲物的空間是逐年越來越大。
- (15) 上訴人也反駁答辯方就C單位依賴的AE公司的紀錄。她說這等紀錄說明，它們是地產代理不斷電話聯絡上訴人的紀錄。這是因為C屋苑可供買賣的樓盤少，而地產代理們都希望有成交，所以不斷打電話問她的叫價和立場。這證明C單位本身的吸引力。
- (16) 上訴人也反駁答辯方指上訴人毋須把單位放賣。她重申放賣是知道市場真實反應的方式。她重申如非放賣，她如何知有承接。她重申她賣出E單位、F單位與G單位每一次過程中的個別獨特情況。她認為這三個單位很容易就不能賣出。
- (17) 上訴人也反駁答辯方有關申請政府的房屋津貼的質疑。她指出她在有關時間住在H單位，以這單位申領房屋津貼，屬無可非議。她也指出當她找到合適的單位入住時，就以新的單位做按揭貸款和申領房屋津貼。同一原因也反駁答辯方指她沒有立刻為E單位、F單位及G單位做按揭貸款的質疑。
- (18) 上訴人也逐點反駁答辯方利用「營業標記」的分析。上訴人在這方面的反駁引用了上文的提述的論點。另外，上訴人強調她不是有意圖的去裝修物業提高價值而獲利的人，也繼續指出G單位的獲利只是當時適逢發生的情況。
- (19) 上訴人總結陳述，本委員會的結論應該是上訴人是一個買樓自用的人。

討論

49. 《稅務條例》第14(1)條規定：

- (1) 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。

50. 《稅務條例》第2(1)條對「行業」和「業務」有下述的定義：

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；

業務 (business) 包括農業經營、家禽飼養及豬隻飼養、任何法團將任何處所或其部分出租或分租給任何人，及任何其他人將其根據租契或租賃(但不包括政府租契或政府租約)而持有的任何處所或其部分分租；

51. 《稅務條例》第68(4)條規定：

- (4) 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。

52. 本上訴要處理和決定的問題是答辯人決定的2010/11課稅年度應課繳利得稅的評稅是否過多或不正確。

53. 按照本上訴的背景來具體地說，本上訴要處理和決定的問題是上訴人買賣E單位、F單位、G單位和C單位的利潤應否課繳利得稅。上訴人在其上訴理由提出，每一個買賣都是基於她為了搬家、分戶而要尋找居所的需要，沒有炒賣意圖。如此，可更具體地說，在上訴雙方不爭議有關利潤是否在2010/11課稅年度於香港產生或得自香港的情況下，本委員會是要決定這四個買賣的每一個是否屬於上訴人經營行業(trade)或業務(business)，而這等經營是包括屬生意性質的所有投機活動及項目 (every adventure and concern in the nature of trade)。

54. 本上訴的個案類型為納稅人買賣資產。法院及稅務上訴委員會的案例已清楚說明考慮這類型的上訴個案的適用原則。按照 Simmons v Commissioner of Inland Revenue 53 TC 461，須決定的問題是納稅人「獲得資產時」(at the time of the acquisition of the asset)是否經營一項生意。經營生意須有經營生意的意圖。通常是要在探究納稅人購買資產時是否有這個意圖。即是，究竟納稅人的意圖是轉售資產圖利，還是作為永久投資？很多時候要較為深入地探究：納稅人可能為購入另一他認

為更理想的投資而出售現有的永久投資項目。不論納稅人在出售這現有的投資項目是獲利或虧損，這不涉及生意的運作。可是，一項資產不可能同時是營業資產及資本資產，亦不可能狀態不確定，即同時不是營業資產及資本資產。

55. 納稅人的意圖須依整體情況及客觀證據來決定。按照All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue [1992] 3 HKTC 750，納稅人在購買及持有資產時的意圖無疑是十分重要。假如證據證明聲稱的意圖為真誠持有、切實和可實現的(genuinely held, realistic and realizable)，及所有情況顯示納稅人在獲得資產時正在進行投資，則應同意資產屬投資性質。法庭強調，這是一個事實問題，沒有單一測試可提供答案。納稅人申述的主觀意圖，對此不具有決定性，真正的意圖只能依整體證據和情況來斷定。必須考慮的是所有關係情況，包括言和行（含當時、之前和之後說過的話，及當時、之前和之後做過的事）。很多時候，行為比言詞為重要。即是說，往往是事實勝於雄辯。另外，終審法院在Lee Yee Shing v Commissioner of Inland Revenue [2008] 3 HKLRD 51（下稱Lee Yee Shing案）補充說，某些活動是否構成行業或生意是一個事實和程度的問題，由專責尋找事實真相的機構，在考慮整體情況後客觀裁斷。

56. 在Marson (H M Inspector of Taxes) v Morton and Others 59 TC 381（下稱Marson案）及Lee Yee Shing案，法庭整理及推介9至10個統稱為「營業標記」的事項，以供考慮，但這等事項絕非代表或列出所有客觀因素，亦沒有權威訂定符合多少個標記或表徵便代表何種意圖。「營業標記」提供指引，讓專責尋找事實真相的機構有系統地對個案的整體情況加以考慮，然後作出合情、合理和適當的結論。終審法院在Real Estate Investments (NT) Limited v Commissioner of Inland Revenue [2008] 11 HKCFAR 433確認「營業標記」在香港適用，同時也小心的註明個別「營業標記」不具決定性，必定要對個案的所有情況作全盤考慮。在本上訴案，答辯方有引用「營業標記」分析上訴人的買賣物業活動，詳情見上文第45段。

57. 另外，Marson案說明，單一或一次性的交易可以構成生意性質的投機活動。

58. 本委員會依據《稅務條例》第68條聆訊和決定稅務上訴。按照第68(4)條，上訴人負有責任提供證據，令本委員會信納她在購買每一個物業時，是用以自住或長期投資，因而令本委員會認定有關的評稅是過多或不正確。

59. 本委員會按照時序，首先考慮和判斷上訴人購買C單位時的意圖。本委員會考慮了上訴人和答辯方的陳述，與及個案的整體情況後，裁斷上訴人購買C單位時的意圖，並非如她力陳的用作長期收租或投資，而是如答辯方所指，是從事生意性質的投機活動。本委員會是通過下述的考慮而得到這結論：

- (1) 上訴人聲稱購買C單位作長期收租。可是，物業出租本身對判斷物業是營業資產還是資本資產並無實質幫助。即使

物業已出租，業主也可連同租約把物業出售。事實上，C單位後來亦是連同租約售出。

- (2) 上訴人在購買C單位的交易成交以後，即透過地產代理放租及放售該單位。上訴人在租出該單位以後，繼續將該物業（連租約）透過多個地產代理放售。如此放售該單位的行為，顯然與上訴人聲稱用該單位長期收租不符。
- (3) 上訴人購買C單位的交易在2010年1月4日成交，她在2010年5月14日簽署臨時買賣合約出售該單位，這時她持有該物業只有約5個月。到了2010年8月31日，上訴人賣出該物業的交易成交，她總共持有該物業約8個月。
- (4) 上訴人購買C單位的時候，據上訴人所說，她以H單位作按揭抵押向銀行借貸了800,000元而藉以申領房屋津貼，以J屋苑的28A單位作按揭抵押向銀行借貸了880,000元，又以C單位作按揭抵押向銀行借貸了2,050,000元或樓價的七成。上訴人在C單位的交易在2010年1月4日成交後不久就以每月12,000元租金租出，這租金足以支付C單位的按揭的每月供款的大部份。2010年1月至5月期間，上訴人賣出了J屋苑的兩個單位，在歸還以J屋苑的28A單位作按揭抵押向銀行借貸了880,000元後，看來應進賬約4,000,000元。同時，上訴人以1,295,000元購買了E單位及以180,000元購買了K屋苑兩個物業。由此看來，上訴人在這個時間該仍起碼有約2,000,000元的可動用的現金（而上訴人亦曾提供手寫文件及在作供時表示她在2010年亦持有人民幣及股票）。之後，按照土地登記記錄，上訴人在2010年5月11日簽約以1,650,000元購入M單位，然後這交易在2010年6月22日以現金支付全數成交，不涉按揭貸款。就在此時，上訴人接受地產代理轉達的要約，在2010年5月14日簽約同意以3,350,000元售出C單位。本委員會認為，從時序看，如果上訴人真的是因需要資金而要售出C單位，那該是為了購買她用以經營生意的M單位。故此，本委員會不接受上訴人對稅務局的評稅主任聲稱「... 並非計劃作為自用。而是一個計劃用來長期收租的單位，後來由於價錢理想，而我們又需要錢來買實際要搬的房子，才將它出售。」，也不接受上訴人在本委員會席前說購買C單位是為了長線收租，如果不是為了買R屋苑的兩個單位自住的實際資金上的需要，她是不會把C單位出售，以及她賣C單位是一個實際、自用的用途等證言。本委員會認同答辯方指上訴人這等聲稱不可信的意見。

- (5) 本委員會也認同答辯方陳述認為C單位是額外買來，與上訴人所說「一住一收租」的講法不吻合的意見。誠然，上訴人在2009年11月20日購買C單位的時候，她當時並沒有搬屋的計劃，亦沒有放售J屋苑單位。所以，可以說，本委員會也認同答辯方的意見，即是沒有證據顯示C單位是買來代替J屋苑單位。
- (6) 本委員會因而同意答辯方的陳述，上訴人並沒有提交任何客觀證據證明她聲稱購買C單位時持有的意圖。

60. 本委員會在繼續考慮上訴人購買另外三個都是位於B地區的單位時的意圖前，須先考慮答辯方指本委員會可對該三個單位的交易引用Pickford v Quirke [1927] 13 TC 251的推論方法，即是如單獨考慮一個交易的時候可能會不被視為生意性質的活動，在當與其他重複進行的交易一起考慮的時候，推斷的結論是會不同。這是鑑於一個人重複進行同類的交易的次數越多，就越指向該人是經營生意。本委員會理解法庭在Pickford案提出和討論的是作出事實裁斷的其中一個可行的思考過程，但背景事實是否適合，仍是一個程度的問題，而這裡指的程度不單是重複的次數，也包含交易之間的相似程度，以及是否有構成系統性的跡象。本委員會不認為，上訴人的購入和出售E單位、F單位及G單位的過程的重複次數及交易之間的相似程度，足以讓本委員會可引用Pickford案的方法對有關交易是否屬生意性質來作裁斷。本委員會仍是按照時序，逐一考慮和判斷上訴人購買有關單位時的意圖。

61. 本委員會現考慮上訴人購買E單位時的意圖。經過考慮了上訴人和答辯方的陳述，與及個案的整體情況後，本委員會不接受上訴人購買E單位時的意圖是她聲稱的自己居住。本委員會的理由如下：

- (1) 雖然上訴人一直陳述她購買E單位擬作自住用途，表示該單位面積小、夠自己用、可節省金錢為父母購置單位，但是她在買入E單位後運用手上的資金的做法是購買和裝修K屋苑兩個物業，與及購買她用以經營生意的M單位。K屋苑兩個物業擬作儲物用途，並有充分證明。M單位是為了供她和父親開辦營運「P公司」這古玩書畫玉器生意，而接著「P公司」也曾開業。上訴人也向稅務局和本委員會提供「P公司」的宣傳品。因此，本委員會未能給予上訴人證言充足比重，來接受它為可信可靠的證供。
- (2) 上訴人購買E單位的交易在2010年4月22日成交，她在2010年6月27日簽署臨時買賣合約出售該單位，這時她持有該物業只有約2個月。到了2010年8月26日，上訴人賣出該物業的交易成交，她總共持有該物業約4個月。

- (3) 本委員會同意答辯方的陳述，物業的面積大小是在購買之前已經知道的客觀事實。上訴人作供時也確認在購買E單位前有視察過該單位。由此，本委員會也不接受上訴人指因單位面積太小，唯有在裝修後售出的說法。
- (4) 上訴人以她在E物業進行的裝修來支持她的聲稱。然而，本委員會接受答辯方的觀點，第一及第二張裝修工程報價單列出的裝修工程項目是配合該單位的面積而作的裝修工程項目，不足以證明她購買該單位時的意圖。本委員會的考慮包括上訴人指安裝在牆上的電視插座和在露台安裝電力插座都顯示她在該單位自住的聲稱。對此，本委員會認為，這等安裝也不足以證明上訴人購買該單位時的個人意圖，這等安裝項目客觀而言亦是因應該單位的面積，希望盡量利用空間的做法，不能就此確認帶有獨特的個人特色或特別反映個人的生活習慣。
- (5) 本委員會同意答辯方對上訴人提出支持她的聲稱的證據的質疑。本委員會對上訴人提供的第三張（也是最後一張）的裝修工程報價單不會給予任何比重。顯然，該附加裝修工程報價單的日期並不與買賣單位的相關日期吻合。

62. 本委員會接著考慮上訴人購買F單位時的意圖。經過考慮了上訴人和答辯方的陳述，與及個案的整體情況後，本委員會不接受上訴人購買F單位時的意圖是她聲稱的供自己和父母居住。本委員會的理由如下：

- (1) 本委員會認為，上訴人關於其購買和出售F單位的書面陳述和證言均在缺乏客觀證據的前提下難以接受。上訴人聲稱她的母親對住所有其要求，喜歡簡潔居室，可是拒絕和她一起看樓盤。上訴人聲稱這是因為她的母親有腳患，不喜歡步行，不願意做雜務，母親只是熱心工作。然而，上訴人聲稱，當她購買了F單位後，她的母親卻來看過單位，之後強烈反對，表示不願意搬入，所以她無奈地把這個當時正在裝修的單位出售。上訴人在作供時確認，2010年時，她的母親已經動過她所聲稱並不成功的腳部手術，但同時維持在醫院的工作。上訴人也向本委員會展示她的母親的收入證明和醫管局發出的2016年的續約。在上文提述的客觀證據的前提下，本委員會不得不對上訴人聲稱的購買和出售F單位過程存有疑問。可是，上訴人既沒有安排其母親作供，也沒有進一步提供客觀證據，來支持她聲稱的購買和出售F單位過程。因此，本委員會未能給予上訴人證言充足比重，以接受它為可信可靠的證供來支持她聲稱其購買F單位時的意圖是作為自己和父母居住之用。

- (2) 本委員會認同，F單位的樓齡、質素及該單位附近的環境均是事前的已知因素，上訴人和她的父母均居住B地區十分長的時間，F屋苑與H屋苑之間的步行路程只是5分鐘內的路途，她們三人對這等因素應有印象，也對F屋苑和H屋苑之間比較下在包括樓齡、管理、出入口、走廊、周圍環境等各方面的距離有印象。由此，本委員會認同答辯方指上訴人自己認為在單位裏面裝修就會令母親喜歡及願意搬出H屋苑這優質屋苑來F屋苑居住的想法既不實際也不可行。
- (3) 本委員會也觀察到上訴人在其給稅務局的信件及她在作供時迴避為何她簽約購買F單位前沒有帶母親看該單位的反應，認為這也令本委員會難以給予上訴人證言充足比重和接納她聲稱的購買F單位時的意圖。
- (4) 上訴人購買F單位的交易在2010年9月14日成交，她在2010年10月10日簽署臨時買賣合約出售該單位，她持有該物業只有不足1個月。到了2010年12月10日，上訴人賣出該物業的交易成交，她總共持有該物業約3個月。
- (5) 本委員會同意答辯方對上訴人聲稱她的目的是讓她和父母一家三人從800多呎的H單位搬去532呎的F單位是否實際及可行的質疑。上訴人提出她的裝修改動可以讓她們一家三人舒適生活，亦同時考慮了父母年紀大，身體不好要坐輪椅的需要。然而，上訴人被盤問時同意她設計的這等裝修改動被裝修師傅指出並不可行，她也同意F單位最後進行、真正的裝修是與她的設計圖不同，她特意強調的將廚房改成她自用的房間，採用開放式廚房的設計不被採用。最後，她向稅務局提供的裝修合約列出的裝修工程項目不涉及廚廁間格改動，而是屬一般的翻新工程。本委員會認為，答辯方從這方面質疑上訴人聲稱F單位足夠她們一家三人從H單位搬去居住並不可行，是合理和有根據的。
- (6) 上訴人在沒有完成交易前便在2010年8月後委託兩間地產代理放售F單位。本委員會認為，如果上訴人購買F單位的意圖真是讓她和父母一家三人從H單位搬去F單位一起在這個她特意設計的新淨單位舒適生活，實在是難以理解上訴人在上述的時刻委託放售單位的行為。
- (7) 答辯方另外質疑上訴人為何不裝修有點殘舊的H單位，在裝修期間在另一地方居住，並經裝修的舉動有效地解決儲物問題。本委員會認為，答辯方固然可在事後提出它認為可行或實際的解決問題的方法，但是，在本上訴案，本委員會的著眼點是判

斷上訴人購買F單位時的意圖，而不是她在家居方面可合理的有什麼選擇。所以，本委員會不認同答辯方這一方面的質疑。

- (8) 故此，本委員會認為，就F單位的評稅的上訴，上訴人未有履行其根據《稅務條例》第68(4)條的舉證責任。

63. 本委員會最後考慮上訴人購買G單位時的意圖。經過考慮了上訴人和答辯方的陳述，與及個案的整體情況後，本委員作出以下裁斷：

- (1) 本委員會認為，上訴人關於其購買和出售G單位的書面陳述和證言均在缺乏客觀證據的前提下難以接受。之前買賣F單位前車可鑒，為何上訴人仍然單方面認為其母親會喜歡並會同意搬去G單位一家居住就在母親沒有參觀單位的情況下簽約購買單位？上訴人作供只是說G單位聽說有1,000呎，認為裝修後單位內部便是四正合用、新淨美觀，也說母親表示看單位過程很累，堅決不去看單位，而是到了成交以後，母親舉出多個有關該大廈的環境的理由表示堅決不接受搬去該單位居住。本委員會覺得這情況不可思議。
- (2) 本委員會在之前已提述上訴人在聆訊時向本委員會展示她的母親的收入證明和醫管局發出的2016年的續約，並且確認，2010年時，她的母親已經動過她所聲稱並不成功的腳部手術，但同時維持在醫院的工作。
- (3) 本委員會於是認同答辯方的陳述，即在上訴人母親沒有作供的情況下，本委員會並不知道上訴人母親是否只是不喜歡和上訴人一起去看樓盤；還是上訴人在選定F單位或G單位後母親仍然堅持不在簽署買賣合約之前和她看物業去決定是否適用；還是母親從一開始就不喜歡F屋苑及G屋苑，堅持不會搬去F屋苑或G屋苑，所以不去看樓盤。本委員會在上訴人母親沒有作供和提供客觀證據的情況下也不能確定上訴人母親2010年的身體的狀況，她那時的生活狀態和模式，她對F屋苑和G屋苑的認識，以及她對女兒2010年在找單位讓她們一家三人搬出H單位的態度。
- (4) 上訴人也沒有進一步提供客觀證據，來支持她聲稱的購買和出售G單位過程。
- (5) 考慮上面各點，本委員會未能給予上訴人證言充足比重，以接受它為可信可靠的證供來支持她聲稱其購買G單位時的意圖是作為自己和父母居住之用。

- (6) 本委員會認同，G單位的樓齡、質素及該單位附近的環境均是事前已知的因素，上訴人和她的父母均居住B地區十分長的時間，G屋苑與H屋苑之間的步行路程只是5分鐘內的路途，她們三人對這等因素應有印象，也對G屋苑和H屋苑之間比較下在包括樓齡、管理、出入口、走廊、周圍環境等各方面的距離有印象。由此，本委員會認同答辯方指上訴人自己認為在單位裏面裝修就會令母親喜歡及願意搬出H屋苑這優質屋苑來G屋苑居住的想法既不實際也不可行。這想法在F屋苑買賣一役後，應給驗證屬不可行。
- (7) 上訴人購買G單位的交易在2010年12月22日成交，她在2011年2月11日簽署臨時買賣合約出售該單位，她持有該物業只有不足2個月。到了2011年3月16日，上訴人賣出該物業的交易成交，她總共持有該物業約3個月。
- (8) 上訴人在購買G單位的成交日期約一星期後就將該單位經過拍賣行及多間地產代理放盤。根據上訴人向稅務局提供的她簽署的放盤協議，以及稅務局向AE公司索取的資料，她的建議售價是4,000,000元或4,100,000元，與買入價3,000,000元有頗大的升幅。答辯方認為這叫價進取，令人認為，購買該單位的意圖並非自住而是轉售圖利。上訴人的回應則是強調她獲利最多的買賣是沒有將單位裝修增值的G單位，也強調她賣G單位有困難，要減價求售。這等回應與上訴人的建議售價，與及實際的賣出價4,100,000元比對下來，實在令人要質疑她購買G單位時的聲稱意圖是否真的是為自己和父母居住之用。
- (9) 故此，本委員會認為，就G單位的評稅的上訴，上訴人未有履行其根據《稅務條例》第68(4)條的舉證責任。

64. 綜合上述分析，本委員會裁定上訴人未有克盡其舉證責任證明答辯人就她的2010/11課稅年度利得稅評稅額過多或不正確。

總結和決定

65. 本委員會經聆訊上訴人的稅務上訴和考慮所有文件和雙方陳詞後，基於上述的分析和裁斷，裁定如下：

- (1) 上訴人未有克盡其責任，證明答辯人就她的2010/11課稅年度利得稅評稅額過多或不正確。本委員會於是駁回上訴人的上訴。
- (2) 答辯人在其日期為2015年12月30日的決定書就上訴人的個案決定的2010/11課稅年度利得稅評稅額，應予確認。