

Case No. D1/13

Profits tax – profit derived from sale of properties – appellant filing Notice of Appeal out of time – whether extending time to appeal – whether properties ‘capital assets’ or ‘operational assets’ – sections 2, 14(1), 66(1A) and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance (‘the IRO’). [Decision in Chinese]

Panel: Albert T da Rosa Jr (chairman), Kao Chu Chee Emmanuel and Kai Chung Thomas Lo.

Dates of hearing: 16 July 2012 and 8 November 2012.

Date of decision: 15 April 2013.

The appellant owned 4 properties in the same estate (‘Estate’). In the relevant tax year, the appellant sold the 4 properties, with 2 of them at a loss. The Commissioner assessed profits tax against the appellant, and was of the view that profits tax was payable in respect of the sale of the 4 properties.

The appellant objected to the assessment, stating that no profits tax should be payable in respect of the sale of the properties. In the hearing, the issue for the Board was whether the 4 properties in the Estate were the appellant’s ‘capital assets’ or ‘operational assets’. If the properties were his ‘operational assets’, then the profit or loss derived from the sale was operational and hence assessable to profits tax.

In addition, the appellant was 4-day’s late in filing his Notice of Appeal.

Held:

Appeal out of time

1. In exercising its discretion under section 66(1A) of the IRO, the Board had to consider whether the appellant was prevented by illness or absence from Hong Kong or other reasonable cause from giving notice of appeal.
2. The appellant could not file the Notice of Appeal in accordance with the IRO due to illness and absence from Hong Kong. Hence, the Board allowed extension of time to appeal.

Substantive Appeal

3. The intention of the taxpayer, at the time of acquisition, and at the time when he was holding the asset was undoubtedly of very great weight. If the intention was on the evidence, genuinely held, realistic and realizable, and if all the circumstances showed that at the time of the acquisition of the asset, the taxpayer was investing in it, then the asset was for investment purpose. As it was a question of fact, no single test could produce the answer. In particular, the stated intention of the taxpayer could not be decisive and the actual intention could only be determined upon the whole of the evidence. (All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue [1992] 3 HKTC 750 considered)
4. ‘Intention’ connoted an ability to carry it into effect. It was idle to speak of ‘intention’ if the person so intending did not have the means to bring it about or had made no arrangements or taken any steps to enable such intention to be implemented. The genuinely held, realistic and realizable intention could only be determined upon considering all the evidence. In the hearing, the appellant did not provide evidence to prove that he had the means to hold the properties in the Estate for long-term purpose. To the contrary, evidence showed that he did not have such ability. (D11/80, IRBRD, vol 1, 374 and D3/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 55 considered)
5. Further, the appellant’s alleged purpose of using the properties as residence did not tally with the fact; there was also no intention on the appellant to hold the properties for long-term purpose. Hence, the properties in the Estate were the appellant’s operational assets.

Deduction

6. Regarding the loss caused by the sale of the 2 properties, having considered that the appellant purchased and sold the 4 properties at the same time, the Board accepted that the 2 properties were the appellant’s operational assets and allowed the deduction of the loss caused by the sale.

Appeal dismissed.

Cases referred to:

All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue [1992] 3 HKTC 750
D11/80, IRBRD, vol 1, 374
D3/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 55
D45/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 899

Taxpayer in person.

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

案件編號 D1/13

利得稅 – 出售物業所得利潤 – 上訴人逾期發出上訴通知書 – 是否批准延長上訴期限 – 有關物業是「資本資產」或「營業資產」 – 《稅務條例》(「《稅例》」)(第112章)第2條、第14(1)條、第66(1A)條及第68(4)條

委員會：Albert T da Rosa Jr (主席)、高主賜及盧啟聰

聆訊日期：2012年7月16日及2012年11月8日

裁決日期：2013年4月15日

上訴人在某同一屋苑(下稱「有關屋苑」)中持有4間物業。在有關課稅年度，上訴人出售該4間在有關屋苑的物業，其中2間物業的出售招致虧損。稅務局向上訴人作出利得稅評稅，認為上訴人從出售該4間物業所得的利潤應課繳利得稅。

上訴人反對有關評稅，聲稱有關利潤不應課繳利得稅。在聆訊中，委員會須決定的問題是有關屋苑的物業是上訴人的「資本資產」還是「營業資產」。若果有關物業是他的營業資產，出售該等物業所得的利潤或虧損便屬營業性；屬利得稅的範疇。

此外，上訴人亦逾期4天發出上訴通知書。

裁決：

延期上訴

1. 在行駛《稅例》第66(1A)條的酌情權時，委員會須決定納稅人是否由於疾病、不在香港或其他合理因而未能在法定期限內發出上訴通知。
2. 上訴人是由於疾病及不在香港而未能按照《稅例》規定的一個月內提交法定的上訴文件。因此，委員會批准延長上訴人提出上訴期限。

實體上訴

3. 納稅人在購買及持有資產時的意圖是十分重要。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，那麼該資產便屬投資項目。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，而真正的意圖只能以整體證據和情況來判斷。(參考 All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue [1992] 3 HKTC 750)

4. 意圖是需要有能力實現的。若果納稅人沒有能力實現他聲稱的意圖，那麼所謂的意圖只是空談。真確的、實際的和可實現的意圖必須在考慮所有證據後方可決定。上訴人在聆訊時未有提供資料證明他有能力同時長期持有有關屋苑的物業。相反，證據顯示他並沒有足夠財力同時持有有關屋苑的物業。(參考 D11/80, IRBRD, vol 1, 374 及 D3/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 55)
5. 此外，上訴人聲稱有關物業作居所的意圖與事實不相符；上訴人亦沒有長期持有有關屋苑的物業的意圖。故此，有關屋苑的物業是上訴人的營業資產。

扣減

6. 有關屋苑中其中2間物業的虧損，考慮到上訴人在同一時間買賣4間有關屋苑物業，委員會接納其中2間物業是他的營業資產，同意扣減有關買賣的虧損。

上訴駁回。

參考案例：

All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue [1992] 3 HKTC 750
D11/80, IRBRD, vol 1, 374
D3/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 55
D45/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 899

納稅人親自出席聆訊。

陳筱瑩、邱婉真及吳瑞玲代表稅務局局長出席聆訊。

決定書：

引言

1. A 先生（以下稱「上訴人」）反對稅務局向他作出的 2005/06 課稅年度利得稅評稅。上訴人聲稱他從出售物業所得的利潤不應課繳利得稅。

2. 稅務局副局長於 2011 年 9 月 9 日發出決定書，認為上訴人應就應評稅利潤 560,170 元繳納利得稅 89,627 元。
3. 上訴人於 2012 年 1 月 12 日發出上訴通知書，委員會書記於 2012 年 1 月 16 日才收到有關的上訴通知書。上訴人聲稱他是遲了 4 天。
4. 稅務局局長聲稱上訴人逾期呈交他的上訴通知書。
5. 第一次聆訊日上訴人表示，他前一天剛剛從外地回香港，並沒有收到聆訊文件。我們押後聆訊。
6. 在第二次聆訊日，上訴人起初聲稱他是受精神科藥物影響，作供會語無倫次。本委員會要求他決定他覺得自己是否適合繼續聆訊，因為如果他認為自己適合繼續聆訊本委員會就會繼續聆訊，如果他認為自己受各種影響，他不適合繼續聆訊，就另當別論。上訴人表示他認為自己適合繼續聆訊。在之後的聆訊，他能夠明確地闡明他的論點。

是否延長上訴期限

7. 上訴人並沒有否認他逾期呈交上訴通知書的事實。
8. 在此情況下，本委員會須考慮是否可根據《稅務條例》(以下簡稱「《稅例》」)第 66(1A)條行使酌情權，延長 1 個月的上訴期限。

有關條文

9. 《稅例》第 66(1A)條規定如下：

「如委員會信納上訴人是由於疾病、不在香港或其他合理因由而未能按照第(1)(A)款規定發出上訴通知，可將根據第(1)款發出上訴通知的時間延長至委員會認為適當的期限。...」
10. 在行使《稅例》第 66(1A)條酌情權，委員會須決定納稅人是否「由於疾病、不在香港或其他合理因由」而「未能」在法定期限內發出上訴通知。

個案的實況

11. 稅務局副局長於 2011 年 9 月 9 日發出決定書並寄給上訴人於「B Estate」的地址，然後因為他沒有收取該信，於 2011 年 10 月 17 日重新轉遞到他於「B Estate」的地址。

(2013-14) VOLUME 28 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

12. 上訴人在他 2011 年 11 月 22 日的延長上訴期限申請書中說：

「本人 ... 於 2011 年 11 月 21 日稅務局轉寄利得稅評稅決定書收到了，唯收到時已超過所限一個月之上訴期限*轉遞日期為 2011 年 10 月 17 日*。故本人現先特以此函向 貴稅務上訴委員會申請延長提出上訴通知期限，以便本人閱讀理解有關決定書檔及查找專業意見 ...

...

註：本人 2011 年 10 月只有 7, 8, 9, 20 日及 28 至 31 日共 8 天於香港。而 2011 年 11 月則只有 15 日，21 至 28 日共 9 天逗留於香港」

13. 在他 2012 年 1 月 12 日的上訴通知書，上訴人說：

「本人於 12 月 30 日於內地治病回港後收到 貴辦事處在 2011 年 12 月 19 日平郵再遞文件，並即時與 貴辦事處張姬荊女士以電話聯絡後理解到必需將上訴理由陳述書送交 貴辦事處才符合稅務條例要求，但因病不適及本人於 2012 年需在 1 月 11 日到.....醫院進行心臟手術，致令身心承受很大壓力，抑屈症發作，多日無法集中思維起草書陳述書直到 2012 年 1 月 12 日心臟手術後出院本人便立即起草書寫本文上訴書交 貴辦事處申辦稅務上訴。希 貴處體恤本人多病體弱並患精神病抑屈症，恩准本人將上訴時限延長。現特以此函，詳列上訴理由及反對稅務局決定書原因，勞煩 貴處批閱。」

14. 從他 2011 年 11 月 28 日的「Hospital Authority [Hospital C] Medical Cardiac Clinic Consultation Summary」醫療報告可以看到他從 2000 年患有冠狀動脈疾病(英文‘Coronary artery disease since 2000’)，在最近的半年增加心絞痛發作(英文‘increased angina attack in recent half year’)，聲稱因為多個病情緒低落(英文‘claimed low mood because of multiple problems’)，並需要 2011 年 12 月 9 日至 2012 年 5 月 7 日多次前往醫院就診。

15. 答辯人提供了上訴人 2011 年 9 月 9 日至 2012 年 1 月 16 日多次進出香港記錄。

16. 不論日期是否應該從 2011 年 9 月 9 日或較後日期起開始計算，我們認為上訴人是由於疾病及不在香港而未能按照《稅例》第 66(1)(A)條規定的一個月內提交法定的上訴文件給委員會。他實際上是在收到稅務局副局長決定書一個月和四天之後，才提交有關的上訴通知書。

17. 因此，根據《稅例》，我們延長上訴人提出上訴期限至 2012 年 1 月 16 日。

上訴人的實體上訴

爭論點

18. 在本個案中，委員會須決定的問題是以下 D 屋苑物業是上訴人的資本資產還是營業資產：

物業地點	以下簡稱	利潤/(虧損) 元
地址 1	E 物業	640,558
地址 2	F 物業	(156,500)
地址 3	G 物業	(476,412)
地址 4	H 物業	<u>552,524</u>
		560,170

若果該等物業是他的營業資產，出售該等物業所得的利潤或虧損便屬營業性；屬利得稅的範疇。

有關條文

19. 《稅例》第 14(1)條規定如下：

「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。」

20. 《稅例》第 2 條對行業、生意有以下的釋義：

「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；」

21. 《稅例》第 68(4)條規定如下：

「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。」

事實的裁斷

22. 上訴人同意稅務局副局長於 2011 年 9 月 9 日發出決定書第 1(1)至 1(16)段之內容(詳情見附錄)。委員會裁斷該決定書的內容第 1(1)至 1(16)段之為事實。

23. 為釋疑慮，本委員會認為上訴人同意決定書第 1(11)段的內容只是評稅主任從物業代理得到之資料。
24. 在上訴聆訊時，上訴人選擇在宣誓後作供，並接受稅務局代表的盤問。
25. 在作證過程中，本委員會發現上訴人在涉及對他有利的證供時，他可以提供非常詳細的答案；但是，對處理不利他的證供時，他則會以疾病和健忘等藉口來逃避，甚至無法提供粗略的估計數字和時間，所以本委員會對上訴人所作的口頭證供存極大懷疑。
26. 本委員會從上訴人的證供及雙方呈交的檔中得悉的事實作出裁決。本委員會認為：
- 26.1 正如上訴人在聆訊中指出，他曾是「Joint Venture J」的員工，亦是 K 工程承包商(英文‘contractor’)，做過 K 工程、L 工程，亦都做過 M 工程，起過 N 屋苑，做過許多房屋署(英文‘Housing Department’)的維修工程(英文‘maintenance’)亦做過 P 建築公司的工程。
- 26.2 上訴人於 2006 年 2 月 1 日簽署登記公屋輪候冊申請表時，聲明他當時的每月收入為 8,500 元、資產總值為 190,000 元而配偶 Q 女士則沒有收入。
- 26.3 物業代理在決定書第 1(11)段向評稅主任匯報的內容都是真實、正確。尤其本委員會認為物業代理，除非得到業主的同意，是不會花錢替業主放售物業及宣傳。再者，上訴人從來沒有說過他沒有指示代理放售物業。故此，上訴人僅投訴代理提供的資料是傳聞證據。

上訴人的辯據

27. 上訴人的辯據載列於他的上訴理由陳述書內，簡撮如下：
- 27.1 他認為他有足夠財力持有 D 屋苑各物業，原因如下：
- (a) 買入 E 物業時他已出售與 Q 女士以聯權共有方式持有的 R 屋苑 S 物業(以下簡稱「S 物業」)，套現約 130 萬元，加上他可向銀行申請按揭貸款，因此他有能力買入及持有 E 物業。
- (b) 他於賣出 E 物業後才買入 G 物業及 H 物業，他可從銀行獲得首次按揭貸款及從發展商獲得第二按揭貸款以支付 G 物業及 H 物業的樓價餘款。再者，他如不向銀行貸款可向親友融資以支付樓價，再連本帶利分期償付親友。

- 27.2 他買入 E 物業的意圖是自住，他出售該物業是因為要換購景觀較佳、面積較大又相連的 G 物業及 H 物業作居所。出售 E 物業乃是樓換樓過程的一部份，該物業不應被視為營業資產。
- 27.3 他沒有委託決定書第(11)項事實所列的地產代理放售 D 屋苑各物業，亦沒有那麼多次更新放售價。
- 27.4 他是以個人名義而非空殼公司購買 D 屋苑各物業，且出售該等物業後他沒有進行其他物業買賣，這足以證明他買賣 D 屋苑各物業並沒有炒賣意圖。
- 27.5 他買賣 E 物業的資金來自出售 S 物業，若 D 屋苑各物業被定性為營業資產而需課繳利得稅，在計算應評稅利潤時，應扣減出售 S 物業錄得的虧損。

個案的分析

28. 在 All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue [1992] 3 HKTC 750 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（第 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 realizable, 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.’

29. 正如 Mortimer 法官所說，單憑上訴人申述的意圖是不能決定 D 屋苑各物業是否屬資本性質的資產[見 All Best Wishes Limited，上文第 28 段]。

30. D 屋苑各物業均可能是上訴人的營業資產，因此，出售該等物業所得的利潤或虧損可能屬於利得稅的範疇。

沒有足夠財力購買及持有各物業

31. 意圖是需要有能力實現的，在 D11/80, IRBRD, vol 1, 374 一案，委員會裁定若果納稅人沒有能力實現聲稱的意圖，那麼所謂的意圖只是空談。相關判詞原文如下（第 379 頁）：

“Intention” connotes an ability to carry it into effect. It is idle to speak of “intention” if the person so intending did not have the means to bring it about or had made no arrangements or taken any steps to enable such intention to be implemented.’

32. 多個委員會的個案包括 D3/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 55 及 D45/08, (2008-09) IRBRD, vol 23, 899 均裁定真確的、實際的和可以實現的意圖必須在考慮所有證據後方可決定。D3/08 一案的委員會綜合了納稅人買賣的次數、轉換物業的頻密程度、持有物業的時間、出售物業的模式及其經濟能力裁定該納稅人主觀宣稱的自用/投資意圖根本經不起客觀的驗證，其買賣物業的活動屬《稅例》所指的生意性質活動，有關利潤需課繳利得稅。

33. 上訴人於其 2005/06 課稅年度個別人士報稅表內申報他及 Q 女士均沒有入息，他於 2006 年 2 月 1 日簽署的公屋輪候冊申請表中，聲明當時他的每月入息為 8,500 元、資產總值為 190,000 元而 Q 女士則沒有收入。

34. 上訴人聲稱出售 S 物業的其中一個原因是他於 2003 年財困。他出售 S 物業套現了約 130 萬元。雖然上訴人可用該筆款項作購買 E 物業的首期，但他的每月家庭收入只有 8,500 元，在支付日常生活開支和兒子的教育費後，他是否仍有能力應付每月的按揭供款，存在疑問。

35. 在聆訊中上訴人聲稱

「... 我再重複一遍呢，我就從來冇咁嘅意圖呢喺同一時間去持有咁多個單位嘅。我係賣咗[E物業]嘅單位，賣咗[H物業]嘅單位，頭先我作供嘅時候我都講咗喇，我只係要做四十一萬嘅按揭呢，分 25 年還呢，每個月只係--四厘嘅利息呢，只係二千零蚊嘅啫，而呢個二千零蚊呢佔呢一個香港政府嘅入息中位數呢，如果係以八千五百蚊計數呢，係唔超過百分之五十嘍，銀行亦都可以做到按揭嘍

...

至於你話我供唔到，我正話計咗條數畀你睇，我賣咗兩個單位之後我攤番嘅錢，我只會做四十萬嘅按揭，分 25 年，還四厘息，而家係講緊二點

五厘，一個月嘅還款額係講緊二千二蚊，都唔超過一個入息嘅中位數，嗰陣時我租緊 R 屋苑都四千八蚊呀，係咪呀？」

36. E 物業的買入價為 2,287,000 元，上訴人於仍然持有 E 物業的同時向 T 地產認購價值合共 7,368,000 元的 G 物業及 H 物業(即 3,143,000 元 + 4,225,000 元)。G 物業及 H 物業的買入價比 E 物業高出 3 倍，每月扣除家庭開支可作按揭供款的資金更見緊絀。

37. 他沒有講出他申請貸款的銀行或銀行工作人員的名稱。他也沒有講出他實際申請貸款的情況。他只是指出，貸款「理應可以」獲批准。

38. 上訴人選擇購買該等物業的付款方法均是將買價的最後八成或八成半款項留待簽訂轉讓契約時才支付。G 物業及 H 物業的入伙紙和完工證分別在 2005 年 6 月 13 日及 2005 年 11 月 8 日發出，在快將完成買賣時，上訴人於 2005 年 9 至 10 月曾於多份報張刊登放售廣告並同意支付雙倍的佣金(樓價 2%)予中介人以促銷 G 物業及 H 物業，可見上訴人是急於在支付八成半的樓價餘款前出售該等物業。

39. 上訴人至聆訊時未有提供資料證明他有能力同時長期持有 D 屋苑各物業。相反，他卻因內地需要現金，而須出售 H 物業，他亦因未能繳付 G 物業最後的八成半餘款而被發展商沒收合共 471,450 元訂金。顯然他並沒有足夠財力同時持有 D 屋苑各物業。

40. 他沒有講出他家人可提供的財務支援詳情，如家人的名稱及財務狀況。

41. 於出售 S 物業後，上訴人及其家人以月租 4,800 元租用 R 屋苑 U 物業，期間上訴人登記公屋輪候冊，最後於 2010 年 8 月 23 日租住房屋署轄下的 B 屋邨公屋單位。客觀事實反映上訴人並沒有財力以樓價合共 7,368,000 元的 G 物業及 H 物業作居所。

聲稱以有關物業作居所存疑

42. 上訴人聲稱他買入 E 物業、H 物業和 G 物業的原意均是作自住居所。然而 D 屋苑的完工證在 2005 年 11 月 8 日才發出，上訴人分別於 2005 年 3 月 15 日及 2005 年 12 月 7 日以確認人身份將 E 物業及 H 物業出售。這與他聲稱準備以該等物業作為居所的意圖不相符。

43. 上訴人通過內部認購買入 G 物業和 H 物業，在認購表格中他同時申請 4 房及 5 房單位，這兩種單位面積相差約 150 呎，以每呎 5,500 元計算(7,368,000 元 ÷ 1335 呎)，樓價相差約 825,000 元，根據現有的資產及入息資料，此對上訴人並非是一個小的數目。若果上訴人真的打算以該等物業作居所，他必會較確切的根據自己的需要及承擔能力去作選擇物業而不是隨意的待發展商分配。

44. 上訴人聲稱他出售 E 物業的原因是該物業實用率低及面對對健康構成風險的公共設施。然而當他出售該物業時，物業仍在興建中，這些所謂缺點都只是從經紀口中得知。若他真的相信經紀的說話，他就不會於 D 屋苑仍在興建中購買位於同一屋苑的 G 物業及 H 物業作居所，上訴人的聲稱難以令人信服。

45. 上訴人又稱出售 H 物業的原因是因恐樓市大跌，那與他以該等物業作居所的聲稱互相矛盾。

購入物業後迅速委託地產代理放售

46. 上訴人於 2003 年 11 月 20 日購入 E 物業，但是他在物業尚在興建的初期的 2004 年 5 月 4 日便同時透過多間物業代理包括 V 公司、W 公司、X 公司及 Y 公司放售該物業，最後他更以確認人身份將該物業出售。很明顯，上訴人沒有長期持有該物業的意圖。

47. 上訴人於仍然持有 E 物業的時候，在 2004 年 4 月 27 日向 T 地產以內部認購方式認購 G 物業及 H 物業，他又於認購該等物業後約 1 星期便透過 W 公司、X 公司及 Y 公司同時放售該兩所物業，當其時他仍未簽訂購買 G 物業和 H 物業的臨時買賣合約，最後他更以確認人身份將 H 物業出售。這是出售該等物業作短線圖利的強烈証據。值得注意的是 X 公司的放盤記錄顯示上訴人是主動接觸該公司(英文‘Walk in’)放售該等物業而 W 公司和 Y 公司的放盤記錄則顯示上訴人於 2005 年 9 至 10 月曾於多份報張刊登廣告放售該等物業。

48. 雖然上訴人否認他曾委託上述地產代理放售 E 物業、G 物業及 H 物業，但事實卻是不同的地產代理均能準確地提供上訴人的姓名和聯絡電話，且他們就每個上訴人擁有的 D 屋苑物業所提供的放售價及放售日期均十分吻合。如果上訴人真的沒有委託地產代理放售該等物業，它們不可能不約而同提供相近的資料。況且四間地產代理亦沒有必要提供虛假資料予稅務局和編造記錄。

回應上訴人的辯稱

非透過空殼公司購買

49. 上訴人一再強調他是以個人名義而非透過空殼公司購買 D 屋苑各物業，且出售該等物業後他沒有進行其他物業買賣。以個人名義持有物業及進行其他物業買賣只屬納稅人買賣策略的一部份，不能單以此決定納稅人買賣物業是否有炒賣意圖。再者，上訴人聲稱持有的空殼公司 Z 資產有限公司(英文‘Z Asset Management Ltd’)是於 2005 年 5 月才成立，而上訴人早於 2003 年 11 月 20 日簽署臨時買賣合約買入 E 物業、於 2004 年 4 月 27 日認購 G 物業及 H 物業及於 2005 年 3 月 29 日簽署臨時買賣合約買入 F 物業，他可能因此未能使用該空殼公司買賣該等 D 屋苑各物業。

扣減

50. 至於出售 S 物業而招致的虧損，由於上訴人持有該物業 7 年多並於有關期間以該物業作其居所。再者，沒有資料顯示上訴人在購買 S 物業時是有炒賣意圖，因此有關虧損屬資本性質的虧損，不可予以扣減。有關 F 物業及 G 物業的虧損，考慮到上訴人在同時買賣四間 D 屋苑物業，本委員會接納 F 物業及 G 物業是他的營業資產，同意扣減有關買賣的虧損。

結論

51. 基於上述原因，本委員會裁定 D 屋苑各物業是上訴人的營業資產而 S 物業則是他的資本資產，並駁回上訴人的上訴，及維持稅務局局長的決定。

附錄

- (1) A 先生反對稅務局向他作出的 2005/06 課稅年度利得稅評稅。A 先生聲稱他從出售物業所得的利潤不應課繳利得稅。
- (2) (a) A 先生與其配偶 Q 女士育有一名兒子，其出生日期為 1995 年 2 月。
- (b) A 先生與 Q 女士於 1996 年 5 月以聯權共有方式作價 3,350,000 元購入 R 屋苑 S 物業（以下簡稱「S 物業」）。他們於 2003 年 8 月 29 日簽訂買賣合約作價 1,600,000 元出售 S 物業，該物業於 2003 年 11 月 18 日正式轉讓予買家。
- (c) S 物業建築面積為 807 呎，三房兩廁，A 先生與 Q 女士及兒子於 1996 年至 2003 年期間居住於該物業。
- (3) (a) A 先生在 2003 年 11 月 20 日簽訂臨時買賣合約以 2,287,000 元購入位於 D 屋苑地址 1 的 E 單位（以下簡稱「E 物業」），並在 2003 年 11 月 21 日簽訂買賣合約。購入該物業的臨時買賣合約載列以下付款方法：

	<u>元</u>	<u>繳付日期</u>
臨時訂金	114,350	於簽訂臨時買賣合約時
樓價餘款	114,350	於 2003 年 11 月 24 日或之前
樓價餘款	114,350	於 2004 年 3 月 18 日或之前
樓價餘款	114,350	於 2004 年 5 月 18 日或之前
	<u>457,400</u>	
樓價餘款	<u>1,829,600</u>	於發出可簽訂轉讓契約通知書後 14 天內
	<u>2,287,000</u>	

- (b) A 先生在 2005 年 3 月 15 日簽訂臨時買賣合約以 3,000,000 元出售 E 物業，並在 2005 年 3 月 30 日簽訂買賣合約。物業於 2005 年 6 月 10 日正式轉讓予買家。
- (4) (a) 於 2004 年 4 月 27 日 A 先生向 T 地產發展有限公司（以下簡稱「T 地產」）遞交 2 份內部認購表格表示有興趣內部認購 D 屋苑四房(1,328 呎至 1,335 呎)及五房(1,475 呎至 1,481 呎)單位，他並就每種內部認購遞交 10 萬元的本票作為登記認購該等單位之部份訂金。A 先生因此獲配售 D 屋苑地址 3 的 G 單位（以下簡稱「G 物業」）和 D 屋苑地址 4 的 H 單位（以下簡稱「H 物業」）。

(2013-14) VOLUME 28 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (b) A 先生在 2005 年 3 月 18 日簽訂臨時買賣合約以 3,143,000 元購入 G 物業，並在 2005 年 3 月 22 日簽訂買賣合約。購入該物業的臨時買賣合約載列以下付款方法：

	<u>元</u>	<u>繳付日期</u>
臨時訂金	157,150	於簽訂臨時買賣合約時
樓價餘款	62,860	於 2005 年 4 月 18 日或之前
樓價餘款	62,860	於 2005 年 5 月 17 日或之前
樓價餘款	62,860	於 2005 年 6 月 16 日或之前
樓價餘款	62,860	於 2005 年 7 月 16 日或之前
樓價餘款	62,860	於 2005 年 8 月 15 日或之前
	<u>471,450</u>	
樓價餘款	2,671,550	於發出可簽訂轉讓契約通知書後 14 天內
	<u><u>3,143,000</u></u>	

- (c) A 先生在 2005 年 3 月 19 日簽訂臨時買賣合約以 4,225,000 元購入 H 物業，並在 2005 年 3 月 22 日簽訂買賣合約。購入該物業的臨時買賣合約載列以下付款方法：

	<u>元</u>	<u>繳付日期</u>
臨時訂金	211,250	於簽訂臨時買賣合約時
樓價餘款	84,500	於 2005 年 4 月 18 日或之前
樓價餘款	84,500	於 2005 年 5 月 18 日或之前
樓價餘款	84,500	於 2005 年 6 月 17 日或之前
樓價餘款	84,500	於 2005 年 7 月 18 日或之前
樓價餘款	84,500	於 2005 年 8 月 16 日或之前
	<u>633,750</u>	
樓價餘款	3,591,250	於發出可簽訂轉讓契約通知書後 14 天內
	<u><u>4,225,000</u></u>	

- (d) T 地產在 2005 年 12 月 2 日通知 A 先生可就 G 物業簽訂轉讓契約，並要求 A 先生繳付樓價的餘款，但是 A 先生未能按規定繳付樓價的餘款。Z 律師行在 2006 年 5 月 3 日代表發展商通知 A 先生將沒收他先前支付的款項及將向他追討因賣方重售該物業而招致的一切損失。

- (e) A 先生在 2005 年 12 月 7 日簽訂臨時買賣合約以 4,950,000 元出售 H 物業，並在 2005 年 12 月 24 日簽訂買賣合約。物業於 2006 年 1 月 6 日正式轉讓予買家。

- (f) 出售 H 物業的臨時買賣合約載列 A 先生須就是項交易支付物業代理佣金 49,500 元。

(2013-14) VOLUME 28 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (5) (a) A 先生於 2005 年 3 月 29 日簽訂臨時買賣合約作價 2,990,000 元買入 D 屋苑地址 2 的 F 單位 (以下簡稱「F 物業」)。購入該物業的臨時買賣合約載列以下付款方法：

	<u>元</u>	<u>繳付日期</u>
臨時訂金	74,750	於簽訂臨時買賣合約時
樓價餘款	74,750	於簽訂正式買賣合約時
	<u>149,500</u>	
樓價餘款	<u>2,840,500</u>	於收到發展商入伙通知書 14 天內
	<u>2,990,000</u>	

- (b) 由於賣家未有按約定簽訂出售該物業的正式買賣合約，A 先生在 2005 年 6 月 15 日入稟法院向賣家追討已支付的 149,500 元訂金及相關的利息和費用。

- (6) A 先生購入 E 物業、G 物業、H 物業及 F 物業時該等物業仍在興建中，該等物業的入伙紙、完工證和轉讓同意書於以下日期發出：

	<u>入伙紙</u>	<u>完工證</u>	<u>轉讓同意書</u>
E 物業	08-02-2005		13-05-2005
F 物業		08-11-2005	
G 物業	13-06-2005		-
H 物業			-

A 先生是以確認人身份出售 E 物業和 H 物業。

- (7) 在回覆評稅主任的查詢時，A 先生有以下的陳述：

- (a) 出售各物業的利潤/虧損計算如下：

	(i) <u>S 物業</u> 元	(ii) <u>E 物業</u> 元	(iii) <u>G 物業</u> 元	(iv) <u>H 物業</u> 元	(v) <u>F 物業</u> 元
售價	1,600,000	3,000,000	-	4,950,000	-
減：買入價	<u>3,250,000</u>	<u>2,287,000</u>	-	<u>4,225,000</u>	-
(毛虧損)/毛利	(1,650,000)	713,000	(471,450)	725,000	(150,000)
減：					
買賣律師費	6,390	8,137	3,185	8,185	2,000
印花稅	70,000	34,305	-	112,500	-
代理佣金	32,500	30,000	-	74,500	-
銀行利息	485,000	-	1,777	2,291	-

(2013-14) VOLUME 28 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

	(i) S物業 元	(ii) E物業 元	(iii) G物業 元	(iv) H物業 元	(v) F物業 元
裝修費	400,000	-	-	-	-
訴訟費	-	-	-	-	5,000
利潤/(虧損)	<u>(2,643,890)</u>	<u>640,558</u>	<u>(47,641)¹</u>	<u>527,524</u>	<u>(157,000)</u>

註 1：計算錯誤，虧損額應是 476,412 元。

(b) 出售各物業的原因如下：

<u>物業地點</u>	<u>出售原因</u>
S 物業	財政問題售樓換細單位，轉買 D 屋苑 E 物業
E 物業	欲更換較大單位，換購 D 屋苑 G 物業及 D 屋苑 H 物業
G 物業	原作自住，因樓市價格急跌而「撻訂」
H 物業	原作自住，因恐樓價大跌故出售
F 物業	原作收租用途，但賣方毀約，已採取法律行動入稟地方法院追討

(8) A 先生沒有在指定的時間內提交 2005/06 課稅年度個別人士報稅表，評稅主任遂向他作出以下的利得稅估計評稅評定他出售 D 屋苑各物業所得的利潤：

	元
E 物業 [第(7)(a)(ii)項事實]	640,558
G 物業 [第(7)(a)(iii)項事實]	(47,641)
H 物業 [第(7)(a)(iv)項事實]	527,524
F 物業 [第(7)(a)(v)項事實]	<u>(157,000)</u>
應評稅利潤	<u>963,441</u>
應繳稅款	<u>154,150</u>

(9) A 先生反對上述評稅並提交其 2005/06 課稅年度個別人士報稅表。在報稅表內，他申報他及 Q 女士均沒有任何應評稅入息。

(2013-14) VOLUME 28 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

(10) 在回覆評稅主任的查詢時，A 先生提供了以下的資料：

- (a) 他在出售 S 物業後租住 R 屋苑 U 物業（以下簡稱「U 物業」）。該物業的租約是 Q 女士於 2003 年 10 月 28 日簽訂的，租期由 2003 年 11 月 1 日至 2005 年 10 月 31 日，首年「死約」，第二年「生約」，每月租金為 4,800 元，差餉及管理費由業主支付。該物業的租賃在 2007 年 1 月 31 日終結。
- (b) 「[U 物業]租約完結後至今本人先後租住以下物業
 - a. [R 屋苑某單位] 5 百多呎兩房
 - b. [R 屋苑另一單位] 5 百多呎兩房
 - c. 現時租住房屋署[B 屋邨某室]」
- (c) 他購買 E 物業時兒子 9 歲，就讀於某小學 4 年級。
- (d) 買賣 G 物業的虧損應是 476,411.70 元，他因手文之誤填寫成為 47,641.70 元。
- (e) G 物業及 H 物業為相連單位，面積約 1300 多呎，3 房。
- (f) 按他記憶所及出售 S 物業時大約欠銀行二十至三十多萬元。
- (g) 購買 E 物業、G 物業及 H 物業均使用發展商提供的樓換樓分期付款計劃，故並未有申請樓按。
- (h) G 物業的發展商並沒有向他追討重售該物業的損失。
- (i) 由於不想再浪費金錢在訴訟上，他在 2010 年 10 月左右停止向 F 物業的賣家追討有關訂金。

(11) 評稅主任從物業代理得悉以下資料：

E 物業

- (a) A 先生在 2004 年 5 月 4 日委託 V 公司以 3,690,000 元放售 E 物業。他先後四次更改放售價，有關詳情如下：

<u>日期</u>	<u>放售價更改為(元)</u>
09-05-2004	3,500,000
20-05-2004	3,300,000

(2013-14) VOLUME 28 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

<u>日期</u>	<u>放售價更改為(元)</u>
16-06-2004	3,140,000
29-06-2004	3,000,000

- (b) A 先生在 2004 年 5 月 4 日委託 W 公司以 3,690,000 元放售 E 物業。他先後四次更改放售價，有關詳情如下：

<u>日期</u>	<u>放售價更改為(元)</u>
13-05-2004	3,500,000
20-05-2004	3,300,000
16-06-2004	3,140,000
30-06-2004	3,000,000

- (c) A 先生在 2004 年 5 月 4 日委託 Y 公司以 3,700,000 元放售 E 物業。他先後五次更改放售價，有關詳情如下：

<u>日期</u>	<u>放售價更改為(元)</u>
11-05-2004	3,500,000
20-05-2004	3,300,000
30-06-2004	3,000,000
16-08-2004	2,950,000
17-09-2004	3,000,000

- (d) A 先生在 2004 年 5 月 4 日委託 X 公司以 3,690,000 元放售 E 物業。他先後三次更改放售價，有關詳情如下：

<u>日期</u>	<u>放售價更改為(元)</u>
13-05-2004	3,500,000
20-05-2004	3,300,000
29-06-2004	3,000,000

G 物業及 H 物業

- (e) A 先生在 2004 年 5 月 4 日委託 W 公司以總額 8,980,000 元同時放售 G 物業及 H 物業。他先後十六次更改放售價，有關詳情如下：

<u>日期</u>	<u>放售價更改為(元)</u>	
13-05-2004	8,500,000	
20-05-2004	8,000,000	
20-05-2004	8,100,000	
16-06-2004	4,720,000	(單獨出售 H 物業)
10-10-2004	8,000,000	
01-04-2005	8,500,000	
20-05-2005	8,860,000	

(2013-14) VOLUME 28 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

<u>日期</u>	<u>放售價更改為(元)</u>	
05-07-2005	9,000,000	
21-09-2005	8,600,000	
25-09-2005	9,000,000	
22-10-2005	8,200,000	
23-10-2005	8,600,000	
02-11-2005	7,990,000	
09-11-2005	7,750,000	
15-11-2005	7,600,000	
08-12-2005	2,700,000	(單獨出售 G 物業)

- (f) A 先生在 2004 年 5 月 4 日委託 X 公司以總額 8,980,000 元放售 G 物業及 H 物業。他先後十次更改放售價，有關詳情如下：

<u>日期</u>	<u>放售價更改為(元)</u>
13-05-2004	8,500,000
20-05-2004	8,000,000
23-03-2005	8,500,000
25-04-2005	9,000,000
29-08-2005	8,900,000
23-10-2005	8,200,000
02-11-2005	7,990,000
09-11-2005	7,750,000
16-11-2005	7,600,000
14-12-2005	8,100,000

- (g) A 先生在 2004 年 5 月 11 日委託 Y 公司以總額 8,980,000 元放售 G 物業及 H 物業。他先後十三次更改放售價，有關詳情如下：

<u>日期</u>	<u>放售價更改為(元)</u>	
20-05-2004	8,000,000	
16-06-2004	4,720,000	(單獨出售 H 物業)
01-04-2005	8,500,000	
26-04-2005	8,860,000	
03-06-2005	8,880,000	
19-07-2005	9,000,000	
27-08-2005	8,900,000	
15-09-2005	8,600,000	
22-10-2005	8,200,000	
02-11-2005	7,990,000	
09-11-2005	7,850,000	
13-11-2005	7,750,000	
20-11-2005	7,600,000	

(2013-14) VOLUME 28 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

(12) 在日期 2007 年 5 月 8 日的覆信，A 先生有以下的聲稱：

- (a) 「本人有關被貴局評稅之物業買賣，本人一直以個人名義持有及買賣，從無以有限公司名義持有及買賣，即使本人獨資持有無任何業務營運(的)空殼公司 Z Asset Management Limited (Z 資產管理有限公司[以下簡稱「Z 公司」])，本人亦從無以該空殼公司名義持有或買賣任何物業，此行為足以證明本人：
- a. 買賣有關被評稅物業，本人絕無任何炒賣意圖；
 - b. 如是炒賣物業應以有限公司名義買賣，以便避稅，可見本人一直以個人名義買賣持有物業(所有)，絕無任何意圖及企圖逃避貴局任何稅務法規。」
- (b) 「本人買入[D 屋苑]之本金源自出售[S 物業]，貴局視本人買賣[D 屋苑]物業屬商業行為，為何不計算同以個人名義持有及買賣而虧損貳佰陸拾多萬元之[S 物業]交易」
- (c) 「本人於 2003 年因財政問題及小兒快將升讀中學，當時欲為犬兒找較佳之校網，因此才於非典後不久，不計算虧損沽售[S 物業]，並由捌佰多呎大面積改買陸佰呎細單位，可見本人並非物業炒家，另至今 2007 年中為止本人一直未再擁任何物業(以個人名義或公司名義)更足以證明本人並非物業炒家，因眾所週知物業炒家不管市場怎樣，只要有差價利潤便會不停買賣物業從交易中獲利，當年本人若如貴局所評刻意炒賣物業從中獲利，該等物業買賣利潤(已)成為誘因，誘使本人 2005 年至今 2007 年繼續進行物業買賣交易，以賺取差價利潤，唯至今為止(05-07 年)本人並無再進行任物業交易」
- (d) 「[G 物業及 H 物業]，實際為同一相連物業單位，發展商是同一時間發售，並非本人同一時間買入多個單位以作炒賣」
- (e) 「沽售[E 物業]，原因是本人買入該單位後，發覺 658 呎建築面積單位，實用面積只有 6 成多約 400 多呎，房間窄少及不實用，所以才賣出(該物業)換購[G 物業及 H 物業]相連單位，另外當時換購較大相連單位原因當年本人欲再添一名孩子，兩房單位不足日後子女長大使用，並不是欲從買賣交易中賺取利潤。」
- (f) 「本人於 2005 年出售[H 物業]誘因是在內地需現金使用，才放棄[G 物業]和放賣掉[H 物業]，絕非炒家買賣(圖)利行為」
- (g) 「請留意[E 物業]及[F 物業]之物業買賣協議日期及金額，時間差距不足 1 個月，金額差價亦只是壹萬元正，如作為炒家，或欲以物業交

易賺取差價利潤，絕不會只差壹萬元正而作買賣，因一買一賣需繳付很多費用，如厘印費，律師費，經紀佣金 故此可見本人並非刻意以物業交易賺取利潤之炒家，只是從物業買賣表格上看似本人曾多次買入單位以獲利，實際上本人從無意以炒賣物業為生」

(13) 在日期 2009 年 4 月 9 日的來信，A 先生有以下的聲稱：

(a) 「貴局(既)視本人買賣物業為商業行為及營運..... 本人購買[E 物業]資金來自出售[S 物業]，那麼煩請貴局按商業運營會計原則計算[S 物業]買賣虧損 並列入貴局定性為商業運作之損益表內，以示公平、公正、公允及客觀。」

(b) 「..... 本人現重新再特此表述本人買賣物業之動機，誘因及原意是[E 物業及 H 物業]作為自住及[F 物業]作收租之用途 本人之陳述並非主觀意向，實在以客觀事實來驗證，如本人將物業作炒賣用途本人可以有限公司名義持有物業，本人(現)仍是休眠公司[Z 公司]東主 該公司為本人獨資並於[2005 年 5 月]正式註冊，如本人.....將有關買賣之物業合法注入該公司才賣出公司(便可)以避開所有稅務費用及責任*[E 物業及 H 物業的]轉讓契約日期均遲於[Z 公司]正式註冊日期 2005 年 5 月」

(c) 「本人於此有以下陳述整個樓換(樓)過程：

- a. 本人於 2003 年約 7、8 月出售[S 物業]，交吉期 3 個月，作為搵樓用。(交吉可能係 4 個月)
- b. 3 個月搵樓期間，本人選購入建築中，無現樓睇的[E 物業]。
- c. 因為樓花原因，無現樓只靠發展商搭建示範單位佈景及提供現場四圍環境燈片決定購買[E 物業]，及後經二手市場經紀告知，該單位(1)實用面積不足 70%，(2)廳呈窄小長方型狀，(3)主人房雙人床部份需放於窗臺上，(4)細房需改門口位才能放床後關開房門，(5)面對[公共設施]，有異味，及清晨兩點後會很嘈雜，(6)如[疫症爆發]，吹正面風會令家人感染機會增高，(7) [該公共設施]不會短時間內搬走，(到現時 2009 年仍運作)

基於上述七項事實原因考慮本人才決定再以樓換樓形式，即先沽出[E 物業]後才再換買其他座向及間隔單位，於是本人在 2005 年 3 月 2 日 即買入[E 物業]約一年半後才正式委託[X 公司](出售該物業)..... 本人於 2005 年 3 月 15 日簽署訂立[E 物業]臨時買賣合約後才於 2005 年 3 月 20 日才再簽署臨時

(2013-14) VOLUME 28 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

買賣合約購入座向與[E物業]不同及較大之雙連單位即[G物業及H物業]」

- (d) [E物業]的買入價比[S物業]賣出價高出 687,000 元「將(該差額)向銀行或財務機構作等同 30%按揭分 25 年 300 期供利息 3%月供約 \$3,243.61.....2003 年本人租[R屋苑]單位租金*600 多呎*月租 4 千餘元。從新界搬出九龍，由 807 呎住細屋變 658 呎需補差額 \$687,000.00(約)當年的換樓計算計劃行為詳列後是否仍構成生意性質的活動？又或只是一般樓換樓。」
- (e) 「購買[E物業及H物業]時物業在建築中，屋宇署並未發出入夥紙.....一般小業主都只能以確認人身份於二手市場交接物業.....且本人購買物業時均採用發展商提供付款方式，以便本人交收完成[R屋苑]後再繼續完成餘下交易，此等財務安排實為發展商方便樓換樓人仕之優待或促銷策略，本人只是想以樓換樓，差額分期上會之心態及動機去作出賣買物業之舉動，因此本人認為貴局.....指本人以確認人身份出售[E物業及H物業]而訂本人出售上述單位構成生意性質活動，本人認為不恰當並反對貴局此論點，本人強調由始至終當時只希望用發展商的排序方式付款去完成樓換樓程式。」
- (f) 「本人因內地需現金使用，才出售[H物業]及放棄[G物業]之交易，但敬請留意出售[H物業]後可將出售(該物業)款項投進[G物業]然後餘款(由)財務銀行按揭或親友借貸完成交易，而當時本人(放棄[G物業])誘因主要.....因當時樓市價格急跌，情願要錢保本止蝕故搵定沒完成交易。希貴局理解本人確曾是樓市大跌苦主，當時不欲一而再，再而三承受樓市下跌再帶來之折磨，故當時才作出壯士斷臂搵定不完成交易的痛苦決定。」

(14) 有關投資內地項目，A先生有以下的陳述：

- (a) 「當時出售[S物業]原因是想投資內地項目，但項目最後告吹，且(已)事隔接近 8 年多故暫沒檔可提供」
- (b) 「2005 年底本人原欲返回內地開設化(妝)品公司，後因投資額度，回報率，回報時間，風險評估，利潤攤分等因素告吹」
- (c) 「本人當時是以投資股票買賣，及於內地經營食品及成衣買賣為收入來源。」
- (d) 「成立[Z公司原本]打算利用 CEPA 零關稅將化(妝)品在港加工轉運返內地銷售。事隔多年，計劃最終並無實行，有關文件(已)被遺棄」

(2013-14) VOLUME 28 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

(15) 評稅主任向 A 先生建議修訂 2005/06 課稅年度的利得稅評稅如下：

	元	元
E 物業 [第(7)(a)(ii)項事實]		640,558
G 物業 [第(10)(d)項事實]		(476,412)
H 物業 [第(7)(a)(iv)項事實]	527,524	
加: 多扣的物業代理佣金	<u>25,000</u> ²	
		552,524
F 物業 [第(7)(a)(v)項事實]	(157,000)	
加: 多扣的訂金	<u>500</u> ³	(156,500)
修訂應評稅利潤		<u>560,170</u>
修訂應繳稅款		<u>89,627</u>

註 2: 74,500 元[第(7)(a)(iv)項事實] - 49,500 元[第(4)(f)項事實]

註 3: 150,000 元[第(7)(a)(v)項事實] - 149,500 元[第(5)(a)和(b)項事實]

(16) A 先生不接納第(15)項事實的修訂建議。