

**Case No. D15/13**

**Profits tax** – conveyancing of property – whether there was intention to trade at the time of acquisition – whether ‘badges of trade’ existed – sections 2, 14 and 68 of the Inland Revenue Ordinance (Chapter 112) (‘IRO’). [Decision in Chinese]

Panel: Chow Wai Shun (chairman), Au Man Yee Teresa and Miu Liong Nelson.

Date of hearing: 17 July 2013.

Date of decision: 17 September 2013.

The Appellant had 2 sons. In 2009, the Appellant purchased Property C which was still under construction. The Appellant subsequent signed a formal agreement for the purchase of Property C. The Appellant then mortgaged Property C for a loan in satisfaction of part of the purchase price and other related expenses of Property C. In 2010, the Appellant sold Property C as a confirmor. In 2011, the Appellant purchased Property F, and later completed the transaction. The Commissioner was of the opinion that the sale and purchase of Property C was a trade in nature, and the profits derived from the sale was assessable with profits tax.

The Appellant opposed the Commissioner’s assessment. The Appellant’s opposition was rejected. The Appellant therefore appealed to the Board. In the hearing, the Appellant elected not to give evidence on oath, and did not adduce any documentary evidence.

**Held:**

1. Trading requires an intention to trade: normally the question to be asked was whether such 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? A permanent investment might be sold in order to acquire another investment thought to be more satisfactory; that did not involve an operation of trade, whether the first investment was sold at a profit or at a loss. It was not possible 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. (Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and others v Commissioners of Inland Revenue 53 TC 461 considered)

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

2. The intention of a Appellant, at the time of acquisition, and at the time when he held 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 acquisition of the asset, the Appellant was investing in it, then the asset would be an investment. The stated intention of the Appellant could not be decisive and the actual intention could only be determined upon the whole of the evidence. The burden of disturbing the assessment rested upon the Appellant. (All Best Wishes Limited v CIR [1992] 3 HKTC 750 considered)
3. A single, one-off transaction could be an adventure in the nature of trade. The question whether or not there had been an adventure in the nature of trade depended on all the facts and circumstances of each particular case and depended on the interaction between the various factors that were present in any given case. (Marson (H M Inspector of Taxes) v Morton and others 59 TC 381 considered)
4. The question whether something amounted to the carrying on of a trade or business was a question of fact and degree to be answered by the fact-finding body upon consideration of all the circumstances. Its application required the tribunal of fact to make a value judgment after examining all the circumstances involved in the activities claimed to be a trade. The intention to trade was not subjective but objective. It was inferred from all the circumstances of the case, and to consider whether the 'badges of trade' existed. (Lee Yee Shing v CIR [2008] 3 HKLRD 51 considered)
5. One could not decide whether Property C was a permanent asset simply by the intention stated by the Appellant. Further, since the Appellant elected not to give evidence on oath, his statement was also of less probative value. The Appellant did state in his Grounds of Appeal that 'he could sell [Property C] at anytime if he did not like it or it was unsuitable'. Based on these 2 reasons, it would suffice to find that the Appellant failed to discharge his burden under section 68(4) of IRO. Alternatively, by considering the evidence adduced, the stated intention by the Appellant also could not stand.
6. The Appellant's conduct was more consistent with an intention to resell. The short period of time for holding Property C, although not being the only factor, was a strong badge of trade. The other arguments advanced by the Appellant were neither here nor there. Considering all the evidence and arguments of the parties, the Appellant had failed to discharge his burden under section 68(4) of IRO. The Appellant possessed the intention to resell for profit when he purchased Property C; the Appellant did not consider Property C as a permanent asset, nor did he have the intention to own it on a long term basis.

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

**Appeal dismissed.**

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

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

Lee Yee Shing v CIR [2008] 3 HKLRD 51

Taxpayer in person.

Ong Wai Man Michelle, Chan Siu Ying Shirley and Ng Sui Ling Louisa for the  
Commissioner of Inland Revenue.

案件編號 D15/13

**利得稅** – 物業買賣 – 購買資產時有否經營生意的意圖 – 生意的標記是否存在 – 《稅務條例》（第112章）第2、14及68條（下稱《稅例》）

委員會：周偉信（主席）、歐敏儀及繆亮

聆訊日期：2013年7月17日

裁決日期：2013年9月17日

上訴人育有兩名兒子。在2009年，上訴人訂購當時仍在興建中的C物業。上訴人其後簽訂正式買賣合約，購入C物業。其後，他以C物業作樓花按揭，向銀行借取貸款，以支付部分樓價及相關費用。其後，上訴人在2010年以確認人身分出售C物業。在2011年，上訴人訂購F物業。物業的買賣交易在其後完成。評稅主任認為上訴人買賣C物業屬於營業性質，所獲得的利潤須課繳利得稅。

上訴人反對稅務局向他作出的利得稅評稅。稅務局副局長發出決定書，裁定上訴人反對無效。上訴人不服，向委員會提出上訴。在委員會聆訊上，上訴人選擇不宣誓作供。上訴人亦無提出任何其他呈堂文件證供。

**裁決：**

1. 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？納稅人可能為購入更理想的投資而出售現有的永久投資項目，不論納稅人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。（參考 Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and others v Commissioners of Inland Revenue 53 TC 461）
2. 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。推翻評稅責任在於納稅人。（參考 All Best Wishes Limited v CIR [1992] 3 HKTC 750）

3. 單一、一次的交易亦可構成生意性質的投機活動。個案是否屬生意性質的投機活動，取決於該個案的所有事實及情況和不同因素之間的互相影響。(參考Marson (H M Inspector of Taxes) v Morton and others 59 TC 381)
4. 此外，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，在考慮整體客觀情況后作出決定。經營生意的意圖不是主觀性，而是客觀性的，要從個案的全面情況推斷，並考慮到生意的標記是否存在。(參考Lee Yee Shing v CIR [2008] 3 HKLRD 51)
5. 單憑上訴人申述的意圖，不能決定C物業是否屬於資本性質的資產。而由於上訴人選擇不宣誓作供，他說法的說服力亦相應打折扣。況且，上訴人在其上訴理由陳述書中，確曾寫下「若真的不喜歡或不適合，可隨時出售」。這兩項因素足以裁定上訴人未能履行《稅例》第68(4)條推翻評稅的舉證責任。即若不然，從已呈堂證據考量，上訴人陳述的意圖亦站不住腳。
6. 上訴人的行徑與轉售意圖更為吻合。上訴人就C物業的短促持有時間，縱不能被視為是唯一主要的因素，亦是一個甚為強烈的生意標記。上訴人其他辯稱和理據同樣似是而非。考慮到所有證據和雙方陳辭，上訴人未能履行《稅例》第68(4)條的舉證責任。上訴人於購入C物業時，確有轉手圖利的意圖，並非將之視為資本性質資產，打算長期持有。

## 上訴駁回。

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

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

Lee Yee Shing v CIR [2008] 3 HKLRD 51

上訴人親自出席聆訊。

王慧敏、陳筱瑩及吳瑞玲代表稅務局局長出席聆訊。

## 決定書:

1. 上訴人反對稅務局向他作出 2010/11 課稅年度利得稅評稅，稅務局副局長於 2013 年 4 月 18 日發出決定書，裁定上訴人反對無效。上訴人不服，遂向本委員會提出上訴。

## 有關事實

2. 回應本委員會主席的詢問，上訴人表示不會宣誓作供。本委員會主席遂向上訴人解釋宣誓作供的意義和程序，上訴人表示明白，但仍選擇不會宣誓作供。上訴人陳詞及回應委員查問後，本委員會主席再次詢問上訴人會否選擇宣誓作供，上訴人表示在聆訊前已多次書面邀約評稅主任等會面解釋本個案案情，但不得要領，他不願意在聆訊中像犯人般接受對方盤問，所以堅持不宣誓作供。上訴人亦無提出任何其他呈堂文件證供。

3. 根據上述決定書內決定所據事實，與及雙方在聆訊前呈堂的文件證供，本委員會裁定與本上訴的有關事實如下：

- (1) 上訴人已婚，與配偶育有兩名兒子，分別在 1996 年 11 月及 1998 年 3 月出生。在有關期間，上訴人及其家人居於 C 物業。
- (2) 上訴人在 2009 年 5 月 31 日與發展商簽訂臨時合約，以 2,113,000 元訂購位於 B 地址 C 物業。
- (3) 當時 C 物業仍在興建中，示範單位及售樓處設於 D 地址。發展商提供兩種付款辦法：

(a) 現金／即供（照訂價）

	樓價
於簽署臨時合約時繳付	5%
於簽署臨時合約後3天內簽署正式買賣合約時付清	5%
於簽署正式買賣合約後45天內付清	90%

(b) 建築期付款計劃（照訂價+5%）

	樓價
於簽署臨時合約時繳付	5%
於簽署臨時合約後3天內簽署正式買賣合約時付清	5%
於簽署正式買賣合約後90天內付清	5%
於發展商發出入伙通知書14天內付清	85%

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

- (4) 根據該臨時合約，上訴人須在簽約時支付臨時訂金 105,650 元，並須在 2009 年 6 月 3 日或之前支付次期訂金 105,650 元，及於 2009 年 7 月 18 日或之前支付樓價餘額 1,901,700 元。
- (5) 上訴人於 2009 年 6 月 2 日簽訂正式買賣合約，購入 C 物業。他於 2009 年 7 月以 C 物業作樓花按揭，向銀行借取貸款 1,479,100 元（下稱該按揭貸款），以支付部份樓價及相關費用。該按揭貸款分 20 年合共 240 期攤還，首月還款額為 6,225.88 元。
- (6) 上訴人在 2010 年 8 月 19 日簽訂物業臨時買賣合約，以 2,580,000 元出售 C 物業。該合約敘明 C 物業須於發展商發出入伙通知書十四天內完成交易。
- (7) C 物業的完工證在 2010 年 10 月 18 日發出。上訴人於 2010 年 11 月 3 日以確認人身份完成 C 物業的出售交易。
- (8) 上訴人在 2011 年 4 月 14 日與發展商簽訂臨時合約，以 3,745,800 元訂購位於 E 地址的 F 物業。F 物業的完工證在 2012 年 5 月 30 日發出，物業的買賣交易於 2012 年 6 月 27 日完成。
- (9) 上訴人出售 C 物業所獲純利計算如下：

	元	元
售價(第3(6)項事實)		2,580,000
<u>減</u> ：買入價(第3(2)項事實)		<u>2,113,000</u>
毛利		467,000
<u>減</u> ：支出—		
買樓律師費	14,842	
印花稅	11,000	
銀行利息	2,547	
賣樓律師費	6,500	
賣樓代理佣金	25,800	
銀行費用及雜費	<u>21,207</u>	<u>82,296</u>
純利		<u>384,704</u>

- (10) 評稅主任認為上訴人買賣 C 物業屬於營業性質，所獲得的利潤須課繳利得稅。評稅主任根據第 3(9)項事實的資料向上訴人作出下列 2010/11 課稅年度利得稅評稅：

	元
應評稅利潤	<u>384,704</u>
應繳稅款	<u>57,705</u>

(11) 上訴人反對上述評稅。

(12) 根據 G 公司及 H 公司就評稅主任查詢而提供的資料：

- (a) 上訴人沒有書面委托他們代理出售或出租 C 物業及 F 物業。
- (b) G 公司只有與上訴人就出售或出租 F 物業的通話記錄。
- (c) H 公司則有與上訴人就出售 C 物業，與及出售或出租 F 物業的通話記錄。其中就 C 物業而言，該等記錄顯示上訴人的出售意向，與及整體而言上訴人向上調整叫價的趨勢。

(13) J 巴士綫為循環綫，由 2009 年 10 月 12 日起繞經 K 位置及 L 位置前往 M 位置，並於 N 位置及 P 位置增設分站，乘坐該路綫巴士可前往 Q 車站及 R 車站。

(14) 任何以個人或公司名義，在 2010 年 11 月 20 日或以後取得住宅物業，並在取得物業後 24 個月內將其處置（包括出售或轉讓），須繳交額外印花稅。

## 上訴理由及陳詞

4. 上訴人的陳詞，與他的上訴理由沒有分別。結合上訴人對本委員會提問的回應，歸納而言，他的上訴理據如下：

(1) C 物業是上訴人購買給兒子作將來打算，或作出售或出租用途：

- (a) 上訴人偶然行經商場，被地產代理遊說看了 C 物業的示範單位，認為很好，特別是有多用途室內球場／室內籃球場／羽毛球場，十分適合兒子。當時沒有和兒子商量，因他們年紀還小，也不擔心交通，因有鐵路到達，地產代理表示從鐵路步行前往只需十多分鐘，若真的不喜歡或不適合，可隨時出售或出租。
- (b) 上訴人簽訂臨時合約後，簽署正式買賣合約前，和小兒子視察 C 物業，發現從 R 車站步行前往，需時 15 至 20 分鐘，加上烈



日當空，感到辛苦和不便，但當時仍打算出租物業作投資用途。

- (2) 在收樓前兩個月，地產代理前來詢問，上訴人想及曾出租物業的經驗，當租客要求他處理有關物業的問題時，他便須親身前往，令他感覺煩擾。為了不重蹈覆轍，於是決定出售 C 物業，並找尋較理想的物業。當時正值樓價上升，但不代表他意圖轉售圖利。
- (3) 其後上訴人購入 F 物業，同樣是為兒子將來打算。收樓後地產代理不斷致電詢問他可會放售或出租物業，他只是隨口說了價錢，以免地產代理再不斷來電遊說，另一方面亦可從代理獲得市場資訊。即若是他久居的 C 物業，亦不時有地產代理致電問價，他亦如是回覆。然而，他從沒有簽署任何代理委託書，也沒有帶代理或買家視察物業。何況至目前為止，他未有出售 F 物業，而事實上，上訴人一家因裝修 C 物業，現正居於 F 物業，感覺正面而良好，其中大兒子已是一名中五學生，較喜愛自由空間，亦較意識到香港的住房問題嚴重，對上訴人手持超過一個物業的原因，應更能理解。
- (4) 購買物業存在一定風險，上訴人只是為兒子打算，才願意承受風險。

### 《稅務條例》的有關規定和案例

5. 上訴人沒有反對答辯人代表引用下列《稅務條例》條文：

(a) 第 14 條：

「(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。」

(b) 第 2 條：

「(1) 在本條例中，除文意另有所指—

……

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；」

(c) 第 68 條：

「(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。」

6. 上訴人亦沒有反對答辯人代表引用以下案例和解釋：

(1) 購買資產時的意圖

Lord Wilberforce在Lionel Simmons Properties Limited (in liquidation) and others v Commissioners of Inland Revenue 53 TC 461一案表示，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。原文判詞節錄如下：

*‘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 ...’*

(2) 意圖須依整體情況及客觀證據來決定

在All Best Wishes Limited v CIR [1992] 3 HKTC 750一案中，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。原文判詞節錄如下：

*‘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 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.’*

(3) 生意的標記

- (a) 在 Marson (H. M. Inspector of Taxes) v Morton and others 59 TC 381 一案，Sir Nicolas Browne-Wilkinson V-C 在參考過多個案例後說，單一、一次的交易亦可構成生意性質的投機活動。個案是否屬生意性質的投機活動，取決於該個案的所有事實及情況和不同因素之間的相互影響。原文判詞節錄如下：

*‘Like the Commissioners I have been treated to an extensive survey of authorities. But as far as I can see there is only one point which as a matter of law is clear, namely that a single, one-off transaction can be an adventure in the nature of trade....*

*It is clear that the question whether or not there has been an adventure in the nature of trade depends on all the facts and circumstances of each particular case and depends on the interaction between the various factors that are present in any given case.’*

- (b) Lee Yee Shing v CIR [2008] 3 HKLRD 51 一案，涉及股票買賣交易，終審法院的判詞指出，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，在考慮整體客觀情況後作出決定。原文判詞節錄如下：

*‘The question whether something amounts to the carrying on of a trade or business is a question of fact and degree to be*

*answered by the fact-finding body upon consideration of all the circumstances.... No principle of law defines trade. Its application requires the tribunal of fact to make a value judgment after examining all the circumstances involved in the activities claimed to be a trade.'*

- (c) 其中 McHugh NPJ 指出，Simmons 一案所指經營生意的意圖不是主觀性，而是客觀性的，要從個案的全面情況推斷，並考慮到生意的標記是否存在。原文判詞節錄如下：

*'The intention to trade to which Lord Wilberforce referred to is not subjective but objective: Iswera v Commissioner of Inland Revenue [1965] 1 WLR 663 at p.668. It is inferred from all the circumstances of the case, as Mortimer J pointed out in All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750 at p.771.... However, in cases where the taxpayer is claiming that a loss is an allowable deduction because he or she had an intention to resell for profit or where the taxpayer has made a profit but denies an intention to resell at the date of acquisition, the tribunal of fact determines the intention issue objectively by examining all the circumstances of the case. It examines the circumstances to see whether the "badges of trade" are or are not present. In substance, it is "the badges of trade" that are the criteria for determining what Lord Wilberforce called "an operation of trade".'*

- (4) 舉證責任在於納稅人

在All Best Wishes Limited一案中，Mortimer法官指出，推翻評稅責任在於納稅人。原文判詞節錄如下：

*'It must be remembered that the burden of disturbing the assessment rests upon the Appellant.'*

## 案情分析

7. 根據 Mortimer 法官在 All Best Wishes Limited 一案所言，單憑上訴人申述的意圖，是不能決定 C 物業是否屬資本性質的資產。而上訴人因主觀感受而選擇不宣誓作供，其聲稱的意圖因此沒有經過答辯人代表質詢的測試，說服力亦相應打了折扣。況且，答辯人代表正確地指出，上訴人在其上訴理由陳述書中，確曾寫下「若真的不喜歡或不適合，可隨時出售」，本委員會認為，這兩項因素足以裁定上訴人未能履行《稅務條例》第 68(4)條推翻評稅的舉證責任。即若不然，從已呈堂證據作客觀的考量，上訴人申述的意圖亦站不住腳。

8. 上訴人聲稱他購買 C 物業給他的兒子(姑且不論是大兒子,還是小兒子,甚至一如他所說,可以是兩名兒子),是作日後居住或結婚新居之用,所以他考慮的因素,主要是 C 物業的實用面積、間格、材料設備,特別是多用途室內球場及價錢,對於交通問題,他不太擔心,因有鐵路到達,他亦已得地產代理知會,鐵路下車後尚需步行十數分鐘,而且不認為有必要與兒子商量,因為兒子當時年紀小,分別只得十二及十一歲,不會明白箇中意義云云,所以兒子的喜好雖是考慮因素,但決非主要因素。然而視察當日,他只與小兒子同往,據他所言,在沒有遮蔭的情況下,從鐵路站得行上接近二十分鐘才到 C 物業,父子二人都汗流浹背,便覺得不太方便,對交通不大滿意。即若上訴人並非以小兒子的意願為主要依歸,但上訴人尚可選擇與他申述的意圖較符合的做法多的是,或則取消購買(雖然這會招致損失),或則下回天氣稍涼時再帶小兒子,甚至帶同大兒子看看如何,或則等候以看清交通配套會否日臻完備等等,特別是他兩名兒子距離成年尚有數年,根本無需急於一時,或單憑一次視察的有限經驗,便全盤否決原先未雨綢繆的大計,大可謀定而後動。而事實上在 2009 年 10 月 12 日,即上訴人購入 C 物業數月後,已有港鐵接駁巴士增設鄰近分站,問題縱不能迎刃而解,亦應得以改善。

9. 上訴人聲稱他放棄以 C 物業作為兒子將來居所的計劃,便打算收樓後出租物業作投資用途。然而,答辯人呈堂的文件中,沒有上訴人對地產代理的放租指示及對話記錄,反之卻有 H 公司的電腦記錄,顯示上訴人早於 2010 年 3 月開始,不時向代理透露他擬出售 C 物業的意願及整體而言向上調整叫價等,與轉售意圖更為吻合的行徑。至於上訴人聲稱,因為過往出租物業曾帶來的不便,與及不願因租務事宜而需往返 C 物業,他沒有提何任何具體和實質證據佐證和說明,本委員會認為純屬託辭。

10. 上訴人在 2009 年 5 月 31 日購入 C 物業時,該物業仍未建成,他於尚未收到收樓通知書,已於 2010 年 3 月 14 日通過電話指示 H 公司代理放售,並於 2010 年 8 月 19 日以確認人身份簽訂臨時買賣合約,出售物業。上訴人在完成他與 C 物業發展商的交易前已將他項下的權益售予他人,上訴人從沒有自用 C 物業、享樂或收入之用,如此短促的持有時間,縱然不能被視為是唯一或主要的因素,亦是一個甚為強烈的生意標記。

11. 上訴人其他辯稱和論據,同樣似是而非。

12. 他聲稱以往並沒有頻繁買賣物業,然而,單一、一次的交易亦可構成生意性質投機活動。

13. 上訴人亦提到並非以公司名義購買 C 物業,並選擇以即供按揭貸款方式,而非於入伙前付款來減低成本,所以他購買 C 物業並非作營業用途。可是,在衡量納稅人購買資產的意圖,以個人名義或是以其他形式持有,根本不是相關考慮因素。至於兩種付款方法,哪一方案更有效減低成本,見仁見智,建築期付款樓價

加 5%，雖然較遲支付樓價餘款，但 90 天內需付款 15%，相等於原訂價的 15.75%，若轉售價不變，毛利亦將相應下降，純利亦然，一旦需付利得稅，稅款或會減少；然而，利得稅稅款多少，絕不是考量因素之一，而減低成本亦充其量只屬中性考慮，因為無論長線投資或是短線炒賣，均可適用。關於上訴人因選擇即供付款而向銀行借貸及承造按揭，亦純為履行發展商要求的付款條件及買賣合約內的條款，與 C 物業是否屬資本性質資產，沾不上邊際。

14. 上訴人又聲稱若他以轉售圖利，理應選擇市區較易轉售或熱門炒賣的物業，聆訊時他以 S 屋苑作例子。然而，他能否負擔價錢是一項重要考慮，上訴人亦沒有異議，據他所言，以相同價錢購買一個全新六百多呎的單位，T 地區是當時唯一可以考慮的地區。他提出 S 屋苑為例，不過是穿鑿附會，顧左右而言他，試圖轉移視線。至於 C 物業是否地處偏遠，又或者因地區問題而難以易手，亦非需要考量的因素，因為無論是近是遠，既是相對的問題，對某些人遠，對另一些人或是便捷，同時亦既可作長線投資，又可作短線炒賣，不能一概而論。

15. 最後，上訴人聲稱他在出售 C 物業後，購入 F 物業為替代，直至現時仍然持有，聆訊時上訴人更提出因裝修原居的 C 物業，所以近期正居於 F 物業；然而，這些與 C 物業是否資本性質物業都沒有必然關係。

## 結論

16. 經詳細考慮所有證據和雙方的陳詞，與及基於上文的分析，上訴人未能履行《稅務條例》第 68(4)條的舉證責任，本委員會從客觀事實上亦認為，上訴人於購買 C 物業時，確有轉售圖利的意圖，並非將之視為資本性質資產，打算長期持有。所以，委員會駁回上訴人的上訴，並確定上文第 3(10)段的評稅。