

Case No. D17/07

Profits tax – sections 14(1) and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance ('IRO') – intention for the purchase of the property – intention must be tested by objective facts as genuinely held, realistic and realizable [Decision in Chinese]

Panel: Anthony So Chun Kung (chairman), Paul Mok Yun Lee and Ng Tai Chiu.

Dates of hearing: 22 and 23 March 2007.

Date of decision: 14 August 2007.

The taxpayer purchased two properties within several days (respectively on 3 February 2004 and 10 February 2004). The taxpayer then sold these two properties within short period (respectively on 7 March 2004 and 27 March 2004). The taxpayer objected the Inland Revenue to have profits tax assessment on the sales of Property 1 and Property 2. The taxpayer claimed that the profits she obtained from the sale of the properties were the gains from the increase in value of the capital, which should not be subject to profits tax.

The issue in the present case was whether the taxpayer's purchase and sale of the properties were investment activities of business nature or the taxpayer's purchase of the properties were used as the taxpayer's alleged marriage home for own use. If the nature were investment activities of business nature, the profits from the sale would be subject to profits tax. If the nature was used for marriage home of the taxpayer, the profits from the sale was capital in nature, which would not be subject to profits tax.

Held:

1. Under section 14(1) of the IRO, any profits from the business would be subject to profits tax. Besides under the definition of section 2 of the IRO, business includes all investment activities and items of business nature.
2. In order to decide whether or not a sale of property was business nature or capital nature, it must consider the intention of the concerned person at the time of the sale of the property. The mere stated oral intention has limited value. Actual intention in the purchase and sale of the property must be tested by objective facts. The concerned intention must be genuinely held, realistic and realizable (Simmons (as liquidator of Lionel Simmons Properties Ltd) v Inland Revenue Commissioners

(2007-08) VOLUME 22 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

(1980) [1 WLR 1196] and All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) [3 HKTC 750] followed).

3. Having considered all the evidence of the witness and the whole case, the Board rejected the taxpayer's alleged intention to purchase properties as marriage home. The taxpayer has failed to fulfill his duty on the burden of proof under section 68(4) of the IRO.

Appeal dismissed.

Cases referred to:

Simmons (as liquidator of Lionel Simmons Properties Ltd) v Inland Revenue
Commissioners (1980) [1 WLR 1196]
All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) [3 HKTC 750]

Taxpayer in person.

Lau Wai Sum and Chan Shun Mei for the Commissioner of Inland Revenue.

案件編號 D17/07

利得稅 – 《稅務條例》(「稅例」)第14(1)及68(4)條 – 購入物業的意圖 – 意圖必須是以客觀的事實驗證是可實現的、合理的及真確地存在的

委員會：蘇震共(主席)、莫恩禮及吳大釗

聆訊日期：2007年3月22及23日

裁決日期：2007年8月14日

納稅人於數天內連購兩物業(分別於2004年2月3日及2004年2月10日),並於短時間內(分別於2004年3月7日和2004年3月27日)將該兩物業賣出。納稅人反對稅務局向她作出的利得稅評稅。納稅人聲稱她於若干物業買賣所獲取的是資本增值,不應被徵收利得稅。

本案的中心問題是究竟納稅人買賣物業1及物業2屬行業性質的投機活動,或如納稅人所聲稱用作結婚居所屬自住的房產買賣。若屬前者,買賣所得屬收益性而須繳納利得稅。若屬後者,買賣所得屬資本性,不須繳納利得稅。

裁決:

1. 根據稅例第 14(1)條,任何由於經營行業所得的都要評定利得稅。而根據稅例第 2 條釋義,行業包括屬生意性質的所有投機活動及項目。
2. 在決定一項物業買賣屬營業性,還是資本性,須考慮的是有關人士在購置該項物業時的意圖。單憑口頭聲明的意圖價值有限,買賣物業的主觀意圖必須是以客觀的事實驗證,有關的意圖須是可實現的、合理的及真確地存在的(參考 Simmons (as liquidator of Lionel Simmons Properties Ltd) v Inland Revenue Commissioners (1980) [1 WLR 1196] 及 All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) [3 HKTC 750])。
3. 在考慮過所有證人的證供及整個案情後,對納稅人聲稱購入物業1及物業2作結婚居所的意圖,委員會不予接納。納稅人未能完成稅例第68(4)條規定的舉證責任。

上訴駁回。

參考案例：

Simmons (as liquidator of Lionel Simmons Properties Ltd) v Inland Revenue
Commissioners (1980) [1 WLR 1196]
All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) [3 HKTC 750]

納稅人親自出席聆訊。
劉慧心及陳順薇代表稅務局局長出席聆訊。

裁決書：

上訴

1. A女士(以下簡稱「納稅人」)反對稅務局向她作出的2004/05課稅年度利得稅評稅。納稅人聲稱她於若干物業買賣所獲取的是資本增值,不應被徵收利得稅。署理稅務局副局長(以下簡稱「副局長」)於2006年10月27日發出決定書,否定納稅人之反對。納稅人不服,於2006年12月27日向委員會提出上訴。
2. 聆訊開始前,稅務局局長代表(「稅局代表」)確定副局長於2006年10月27日所發出的決定書是於2006年12月2日才送交納稅人,納稅人的上訴申請是於2006年12月27日送達上訴委員會的,則決定書送交日計一個月內,合符香港稅務條例(「稅例」)第66(1)條規定,並未逾期。本委員會接納稅局代表意見,決定納稅人的上訴並未逾期,聽取她的實體上訴。

事實

3. 本委員會核實下述事實是沒有爭議的：
 - (1) 納稅人於2004年2月3日簽署臨時買賣合約(以下簡稱「購房合約1」)[B1/31-32],購入地址B物業(以下簡稱「物業1」)。物業1有兩房,2003年8月入伙。
 - (2) 購房合約1的物業成交價的付款方法如下：

	<u>日期</u>	<u>HK\$</u>
(i) 簽訂合約1同時即付臨時訂金	3-2-2004	50,000
(ii) 簽署正式買賣合約即加付訂金	13-2-2004	158,000

(iii)	於完成交易即付成交價餘款	5-5-2004	<u>1,872,000</u>
	總物業成交價		<u>2,080,000</u>

(3) 納稅人再於2004年2月10日簽署臨時買賣合約（以下簡稱「購房合約2」）[B1/33-34]，購入地址C物業（以下簡稱「物業2」）。物業2有兩房，1999年12月入伙。

(4) 購房合約2的物業成交價的付款方法如下：

	日期	HK\$
(i)	簽訂合約2同時即付臨時訂金	10-2-2004 50,000
(ii)	簽署正式買賣合約即加付訂金	24-2-2004 159,000
(iii)	於完成交易即付成交價餘款	10-5-2004 <u>1,881,000</u>
	總物業成交價	<u>2,090,000</u>

(5) 於2004年3月7日納稅人簽署臨時買賣合約（以下簡稱「售房合約1」）[B1/35-36]，以成交價HK\$2,420,000售出物業1，於2004年5月3日成交。

(6) 於2004年3月19日納稅人簽署臨時買賣合約（以下簡稱「購房合約3」）[B1/37]，購入地址D物業（以下簡稱「物業3」）。物業3有三房，2003年8月入伙。納稅人於簽署購房合約3即付臨時訂金HK\$136,479，成交價餘款HK\$2,593,101於成交日2004年4月17日付清，物業3亦於成交日轉讓入納稅人名下，納稅人結婚後並用作住所。

(7) 於2004年3月27日納稅人簽署臨時買賣合約（以下簡稱「售房合約2」）[B1/38-39]，以成交價HK\$2,330,000售出物業2，於2004年5月10日成交。

(8) 納稅人於2004年6月16日與E先生結婚。

(9) 於2004年12月15日回覆評稅主任查詢，納稅人就買賣物業1及物業2（統稱「有關物業」）的情況作下述爭論[R1/28-29]：

「去年(2003年)，我計劃於2004年6月結婚，於是我在2004年2月初購入物業1作結婚用。我的未婚夫在一段很多時間住在上海照顧大概2年前患上肺癌(晚期)他的父親，尋找居所主要是我的任務。

但當我們剛購入物業1，他父親的病變得更嚴重及不？定。他家裏的人決定帶他父親到香港接受治療。由於我未婚夫想住近他父親以

便照顧，我未婚夫提議買近[F地區]。結果，我們於2004年2月購入物業2並計劃賣物業1。我們沒有等到出售了物業1才購入物業2因當時我們仍有些現金在手而買入價又是在我們預算之內。

在2004年3月，物業1被賣出而事件好像告一段落。但是，在同一個月，他父親的病情惡化，肺癌細胞擴散至身體其他部位，包括腦。他需每星期數次到私家醫院接受治療及到私家醫生診所診治，那當然要一大筆金錢。於是，我們可做的唯一選擇是賣掉物業2以保留30%分期作他父親的治療費。

但是，當我們確定我們於2004年6月結婚同時，我們不想讓他父親知道我們因他的病而沒有足夠錢，我們仍需找一處我們不需前期付那麼多錢的地方。最後，我們於4月購入物業3而我們祇須付5%並向銀行及發展商借95%按揭。另外，發展商還免費提供我們傢俬，完全適合我們的預算。」

英文原文：

‘Last year, I planned to get married in June 2004, so I purchased [Property 1] for my marriage in early February 2004. Since my fiancé was staying in Shanghai for a very long period to look after his father who suffered from lung cancer (late stage) about 2 years ago, I took the active role in searching for our accommodation’.

‘But when we have just purchased [Property 1], his father’s case become more serious and unstable. His family members decided to let his father receive treatment in Hong Kong. As my fiancé wanted to live closer to his father so as to take care of him more easily, my fiancé suggested to buy somewhere near [District F]. As a result, we purchased [Property 2] in February 2004 and planned to sell [Property 1]. We haven’t waited for the selling of [Property 1] before purchasing [Property 2] as we still had some cash in hand at that moment and the purchasing price was within our budget.’

‘In March 2004, [Property 1] was sold and things seemed to be settled. However, in the same month, his father’s case was getting even worse and his lung cancer cells spread to other part of his body including his brain. He needed to receive treatment in private hospital as well as attend private doctors a few times a week, which of course involved a large sum of money. So, the only choice we could do at that moment was to sell [Property 2] so as to reserve that 30% instalment for his father’s cost of treatment.’

‘However, as we have confirmed our marriage in June 2004 and at the same time, we didn’t want to let his father know that we didn’t have enough money because of his sickness, we still needed to find somewhere, in which we didn’t need to pay so much in the beginning. Finally, we purchased [Property 3] in April in which we only needed to pay 5% and could borrow 95% mortgage from the bank and the developer. Besides, the developer also provided us with the furniture set for free, which totally fit our budget.’

- (10) 納稅人提供下列文件以支持她在事實(9)的聲稱：
- (a) 由香港婚姻登記署簽發顯示他於2004年6月16日與E先生結婚而E先生的父親是G先生(R1/30)。
 - (b) G先生的死亡證顯示他於2004年6月30日在香港H醫院因肺癌死亡。死亡證是由香港生死登記處簽發的[R1/31]。
- (11) 納稅人呈交一計算表展列她得自出售有關物業總額378,950元的利潤如下：

	<u>物業1</u>	<u>物業2</u>
銷售收益	\$2,420,000	\$2,330,000
減：		
購入成本	(2,080,000)	(2,090,000)
購入律師費	(7,000)	(7,000)
厘印	(31,200)	(31,350)
購入經紀佣金	(20,800)	(20,900)
售出律師費	(6,000)	(6,000)
售出經紀佣金	<u>(24,200)</u>	<u>(46,600)</u>
純利	<u>\$250,800</u>	<u>\$128,150</u>

- (12) 應評稅主任查詢，I地產代理有限公司於2005年8月18日覆函[R1/46]指出納稅人是於2004年2月18日委託他們出售物業1的。J物業則於2005年8月10日覆函[R1/43]指出納稅人亦是於2004年2月18日委託他們放售物業2。
- (13) 評稅主任認為有關物業買賣是納稅人的商業事故而得自出售的利潤應課利得稅。她因此向納稅人提出2004/05利得稅評稅如下：

應評稅利潤[事實(11)]	<u>\$378,950</u>
應繳稅款	<u>\$60,632</u>

(14) 納稅人反對事實(13)的評稅，理由是得自出售有關物業的利潤是不應被評利得稅。以支持她的反對理由，她提出下列論點[R1/35-36]：

‘ 我買賣有關物業是因為我家公的病 就算當時售價比我們的買價低，我們仍會因我家公事件賣掉[有關物業]。 ’

‘ 基於我在買賣數天內授權地產代理出售[有關物業]，你(不)相信我的買賣有關物業的意圖是作投資(按原文)用途。但這(買賣數天內授權地產代理出售)不是真的我一直到為了我[於事實(9)]已解釋的目的而需要售出那一刻為止才授權地產代理出售有關物業。我知道很多地產代理未有業主同意都會在市 {推銷及放盤處所} 到現在，我仍接到地產代理來電查詢我目前居住的處所售價。但是，[直至]這一刻我沒有授權任何人出售我的處所。因此希望你可以再次調查事件。 ’

英文原文：

‘ ... my sale and purchase of [the Subject Properties] was because of the sickness of my father-in-law. ...even if the selling price would be lower than our purchasing price at that moment, we would still sell [the Subject Properties] due to my father-in-law’s case.’

‘ ... you believed that my intention of selling and purchasing [the Subject Properties] was for investment (sic) purpose based on the evidence that I authorised the property agent to to sell [the Subject Properties] within a few days of my sale and purchase. However, this is not true that I only authorised the property agents to do so until the moment when I needed to sell [the Subject Properties] for the purpose that I have explained [in Fact (9)]. I know it is a common practice that many property agents will promote and release premises in market without the consent of the owners. Till now, I still receive calls from property agents to ask me the selling price of the premises that I am currently living. However, I haven’t authorised anyone to sell my premises right now. So it is hoped that you can reinvestigate the case.’

(15) 以2006年3月29日函[附件G, B1/43-44]，評稅主任要求納稅人確認她有否委任(a)I地產和其他經紀出售物業1及(b)J地產和其他經紀出售物業2。納稅人沒有回覆。評稅主任於2006年5月24日再發函，要求納稅人於14天內回覆。

(16) 納稅人於2006年6月5日回覆[R1/39-40]，強調其於事實(9)的論點並提出進一步論點如下：

‘我祇在我需要售出那一刻才委任地產代理出售有關物業。雖然[有關物業]是在我買入短刻間被放盤出售，意圖不是為了賺取利潤。

我於2004年2月3日購入物業1預備於2004年6月結婚。但由於我家翁的病，我的未婚夫想住近他父親，因此，我於2004年2月10日購入物業2並計劃出售物業1。不過，我家翁的病突然惡化而他的醫生建議他接受醫療手術，需要一大筆錢。因此我決定連物業2都出售以保留款項給他醫治。

坦白說，我記不起我何時委托地產代理出售有關物業的真實日期，但那不是同一日。因我可記得，我沒有簽署任何委托信給[I地產]及[J地產]。

我同意我在買入後短時間內出售有關物業。不過我希望你能明白所有事故都在短時間內發生(2004年2月至6月)。包括於2月買物業結婚，老爺健康狀況於2月至3月轉變，分別於3月及4月出售有關物業及最終於6月我結婚及老爺死亡。’

英文原文：

‘... I only appointed the property agents to sell [the Subject Properties] until the moment when I needed to do so. Even though [the Subject Properties] were put up for sale shortly after my acquisition, the intention was not for making profits.

I purchased [Property 1] on 3 February 2004 for preparing my marriage in June 2004. However, due to the sickness of my father-in-law, my fiancé wanted to live closer to his father. So, I purchased [Property 2] on 10 February, 2004 and planned to sell [Property 1]. Nevertheless, the sickness of my father-in-law became much worse suddenly and his doctor advised him to do medical operation which needed a large sum of money. So, I decided to sell [Property 2] too so as to reserve the money for his medical treatment.

Frankly, I can't remember the exact date when I appointed the property agents to sell [the Subject Properties], but it should not be on the same date. As what I can remember, I haven't signed any appointment letter with both [I] and [J]. However, I did appoint the agents of these two firms to sell my two premises when I decided to reserve the money for the medical treatment of my father-in-law. I agreed that I sold [the Subject Properties] in a very short time after acquisition. However, I hope you can understand that all incidents happened within a short period of time (February to June, 2004). It included

purchase of premises for my marriage in February, change of health condition of my father-in-law in February and March, sale of [the Subject Properties] in March and April respectively and finally my marriage and death of my father-in-law in June.’

稅例

4. 香港《稅務條例》(簡稱「稅例」)第 14(1)條規定 [R2/4] :

「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。」

5. 根據稅例第 2 條釋義 :

「“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。[R2/2]」

6. 有關稅務上訴的舉證責任，稅例第 68(4)條規定[R2/8] :

「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。」

分析

7. 根據稅例第 14(1)條，任何由於經營行業所得的都要評定利得稅。而根據稅例第 2 條釋義，行業包括屬生意性質的所有投機活動及項目。

8. 本案的中心問題是究竟納稅人買賣物業 1 及物業 2 屬行業性質的投機活動，或如納稅人所聲稱用作結婚居所屬自住的房產買賣。若屬前者，買賣所得屬收益性而須繳納利得稅。若屬後者，買賣所得屬資本性，不須繳納利得稅。

9. 在決定一項物業買賣屬營業性，還是資本性，須考慮的是有關人士在購置該項物業時的意圖。在 Simmons (as liquidator of Lionel Simmons Properties Ltd) v Inland Revenue Commissioners (1980) [1 WLR 1196]一案中，Lord Wilberforce 在第 1199 頁[R2 第 13 頁 A 段]指出：

「一定要問，第一，究竟委員必須或有權判決的是什麼。經營生意必須有經營生意的意圖；通常要問的問題是，這種意圖在購買該項資產時是否存在。購買該資產的意圖是否為了將之沽出來圖利，抑或作為一項長遠的投資？」

英文原文：

‘One must ask, first, what the Commissioners were required or entitled to find. 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 it at a profit, or was it acquired as a permanent investment?’

10. 單憑口頭聲明的意圖價值有限，買賣物業的主觀意圖必須是以客觀的事實驗證，有關的意圖須是可實現的、合理的及真確地存在的。在 All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) [3 HKTC 750] 一案中，Mortimer J 在第 771 頁 [R2/41 第 3 段] 指出：

「納稅人在購置及持有物業時的意圖無疑是非常重要的，若從證據上得悉的有關意圖是可實現的、合理的及真確地存在的，同時所有環境證據均顯示納稅人在購置物業時是有意投資，則我同意。但這是一項關乎事實的問題，沒有單一測試能提供答案。尤其是，納稅人聲稱的意圖決非斷定性的。須衡量全部證據去決定實際的意圖。其實，在法律上常常要斷定一個人的意圖，這亦相信是最常爭議的項目。我們常說，一個人的意圖須全盤考慮所有環境證據，包括該人在當時、事前及事後的所言所行去斷定。通常行為較空言可信。」

英文原文

‘The intention of the taxpayer, at the time of acquisition, and at the time when he is holding the asset is undoubtedly of very great weight. And if the intention is on the evidence, genuinely held, realistic and realisable, and if all the circumstances show that at the time of the acquisition of the asset, the taxpayer was investing in it, then I agree. But as it is a question of fact, no single test can produce the answer. In particular, the stated intention of the taxpayer cannot be decisive and the actual intention can only be determined upon the whole of the evidence. Indeed, decisions upon 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.’

11. 不爭的事實是納稅人於數天內(分別於 2004 年 2 月 3 日及 2004 年 2 月 10 日)連購兩個物業，並於短時間內(分別於 2004 年 3 月 7 日及 2004 年 3 月 27 日)將該兩個物業賣出。

12. 爭議的是究竟納稅人買賣物業 1 及物業 2 的真正意圖。當中對於何時委託地產代理放售物業 1 及物業 2，對本案的裁決起重要作用，因為相關的委託放售時間可以印證納稅人所聲稱關於買賣物業 1 及物業 2 的事故及其意圖的可信性。

13. 納稅人一直以來否認她是於 2004 年 2 月 18 日委託地產代理放售物業 1 及物業 2 的。

14. 於 2006 年 6 月 5 日覆函，納稅人說她記不起何時委託出售，但她強調那不是同一日，並聲稱她可記得她沒有簽署任何委託信給「I 地產」及「J 地產」[見事實 (16), R1/39-40]。

15. 副局長於 2006 年 10 月 27 日的決定書中展示了一份由納稅人簽署委託「I 地產」放售物業 1 的協議書。於 2006 年 12 月 22 日的上訴理由陳述書，納稅人則指稱[B1/4]：

「(三) 我非常肯定那份委託[I地產]放售第一物業的協議書是我在簽署第一物業臨時買賣合約(即2004年3月7日)的同時[I地產]代理要求我一併簽署的，而並非在2004年2月18日當日簽署。在簽署此份臨時買賣合約前，我也未曾見過該名地產代理。據該名地產代理表示，簽署委託出售協議書乃公司規定，每名業主都要簽署，故此我也未有深究而簽署，也沒有留意該協議書上的日期。但我的確是在購買了第二物業後才決定放售第一物業。」

至於第二物業，我是於2004年3月份才委託放賣，我並沒有於2004年2月18日作出任何委託，也沒有與[J地產]簽署任何協議書，如有需要，我不介意和[J地產]經紀當面對質。」

16. 除聲稱堅信自己記憶及質疑地產代理的記錄的準確性外，納稅人始終未能指出她委託 I 地產及 J 地產的確實日期。

17. 聆訊中，納稅人指稱她是於 2004 年 2 月 24 日簽妥正式合約肯定買入物業 2 後才決定放售物業 1，及至 2004 年 3 月 G 先生病情惡化，需要大筆醫療費用，於 2004 年 3 月 15 日開家庭會議才決定放售物業 2 套現作為她未婚夫父親的醫療費。

18. 但根據 I 地產及 J 地產的公司記錄，納稅人委託他們放售物業 1 及物業 2 的日子與納稅人所指稱的不同。

19. I 地產於 2005 年 8 月 18 日[R1/46]覆函給評稅主任時說：

‘根據我們的記錄，納稅人是於2005年2月18日首次委託[I地產]出售[物業1]，原先要價是大概HK\$2,450,000.00。[I地產]經指示若遇上可能的要約可聯絡[E先生](納稅人當時的未婚夫)手機號碼...。並附上有關的地產代理委託協議文件[地產代理協議，附件F, B1/40-42]。[物業1]的要價與原要價沒有轉變。’

覆函的英文原文：

‘According to our record, (Taxpayer) first appointed our company to sell (Property 1) on February 18, 2005 at an original asking price of about HK\$2,450,000.00. We were instructed to contact [Mr E] at ...if there was a potential offer. Attached herewith the relevant document regarding the above appointment for your reference. The asking price of the above property had not been changed from the original one.’

20. 物業1是納稅人於2004年2月3日簽臨時約買入，於同年2004年3月7日簽臨時約賣出的，物業1的委託放售必然是在同年2004年3月7日前，不可能是翌年的2005年，因此，I地產的覆函原文的2005年是明顯的打印錯誤，實應為2004年。而且，I地產所提供納稅人簽署的地產代理協議[附件F, B1/40-42]亦清楚列明委託日期為2004年2月18日。因此，本委員會裁定I地產的覆函原文所指的首次委託日期實是2004年2月18日。

21. J地產於2005年8月10日[R1/43]覆函給評稅主任時說：

‘(1) [納稅人]連聯絡電話號碼 於2004年2月18日經[J地產]放盤將[物業2]出售而[物業2]的最初要價是HK\$2,400,000.

(2) [物業2]的要價如下：

日期	要價
2004年2月18日	HK\$2,400,000 (最初)
2004年3月25日	HK\$2,350,000

本公司的政策要求我們前線員工...去將每一次與客人接觸後確證及完整的記錄及他們的所有指示即時登錄入我們的電腦保存系統裏。除非有確鑿證據顯示任何欺詐成份或令我們改變想法，我們真誠地相信該等電腦記錄乃代表我們有關客戶的指示的真實記錄。’

覆函的英文原文：

(2007-08) VOLUME 22 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

1. (Taxpayer) with contact number ..., put up the (Property 2) for sale through our company on 18 February 2004 and the initial asking price of (Property 2) was HK\$2,400,000...
2. The asking prices of (Property 2) are shown as below:

<u>Date</u>	<u>Asking price</u>
18 February 2004	HK\$2,400,000 (Initial)
25 March 2004	HK\$2,350,000

It is our company's policy to require our frontline staff, ...to enter into our computer maintenance system spontaneously conclusive and complete records of each and every contact with our clients and of all instruction from them. Unless and until concrete evidence suggests any element of fraud or leads us to think otherwise, we honestly believe that the said computer records represent true record of our respective clients' instruction...'

22. 經詳細考慮，本委員會認為 I 地產及 J 地產就客人委託所存的公司記錄，比起納稅人的記憶較為準確可信。因此本委員會採納 I 地產及 J 地產的有關公司記錄，裁定納稅人是於同日，2004 年 2 月 18 日，分別委託 I 地產及 J 地產放售物業 1 及物業 2 的。

23. 納稅人雖於 2004 年 3 月 7 日簽約售出物業 1 及於 2004 年 3 月 27 日簽約售出物業 2，她是早於 2004 年 2 月 18 日已決定放售物業 1 及物業 2，並為此而委託了地產代理。

	<u>物業1</u>	<u>物業2</u>
3-2-2004	買入-簽臨時約	
10-2-2004		買入-簽臨時約
18-2-2004	委托I地產放售	委托J地產放售
7-3-2004	賣出-簽臨時約	
27-3-2004		賣出-簽臨時約

24. 那麼，納稅人是為了甚麼原故如斯倉促在買入物業短短壹兩星期後，於 2004 年 2 月 18 日，便一併放售物業 1 及物業 2 呢？

25. 物業 1 及物業 2 都是兩房物業，同樣是三個月的成交期，同樣是在前後兩星期左右被一併放售。合理的推斷是物業 1 及物業 2 根本並非是納稅人所意圖的結婚居所，所以她才在短期內連購物業 1 及物業 2，亦於短期內一併放售物業 1 及物業 2。

26. 反觀物業 3 是三房物業，而納稅人在購入後不足一個月便成交收樓，與處理物業 1 及物業 2 的手法明顯有別，突顯物業 3 才是納稅人真正意圖購入作結婚居

所，而非物業 1 及物業 2。

27. 至於連購物業 1 及物業 2 的理由，納稅人於聆訊中作出解釋。她聲稱她是於 2004 年 1 月 14 日決定於 2004 年 6 月 16 日結婚，婚期是由父親選定的。選定婚期後，她便找物業作結婚安居之用。納稅人工作於 K 地區，未婚夫家住 F 地區，結果她選擇了位於 K 地區及 F 地區中間的 M 地區的物業 1，並於 2004 年 2 月 3 日簽署臨時合約買入。購入物業 1 後，她未婚夫的父親（‘G 先生’）病情突變差，其家人決定將他從上海轉來香港治病，而他住 F 地區，為方便照顧，於 2004 年 2 月 7 日決定換樓住近 G 先生，而物業 2 是位於 L 地區，比起物業 1 的 M 地區，較近 G 先生的 F 地區，為支持未婚夫盡人子之孝，倉促於三天後，2004 年 2 月 10 日，簽署臨時合約買入了位於 L 地區的物業 2。並於 2004 年 2 月 24 日簽妥正式合約肯定買入物業 2 後才決定放售物業 1，從沒有計劃同時持有物業 1 及物業 2。到 2004 年 3 月 G 先生病情惡化，需要大筆醫療費用，於 2004 年 3 月 15 日家庭會議她才決定放售物業 2 套現作為她未婚夫父親的醫療費，到 2004 年 3 月 19 日她才買入物業 3，亦從沒有計劃同時持有物業 2 及物業 3。

28. 就上述聲稱，納稅人呈交了一份 G 先生的醫療單據佐證，並製作了一覽表，當中由 2004 年 1 月 14 日至 2004 年 3 月 25 日的關鍵期間的單據記錄如下：

<u>單據日期</u>	<u>醫院/醫生</u>	<u>收費內容</u>	<u>醫藥費</u>	<u>文件集編號</u>
14-17-1-2004	H醫院	住院電療	HK\$60,456.00	R1/49-50
20-1-2004	H醫院	覆診	HK\$936.00	A1/9
21-1-2004	H醫院	電療	HK\$2,400.00	A1/10
27-1-2004	H醫院	電療	HK\$4,709.00	
A1/11-13				
28-1-2004	H醫院	電療	HK\$28,400.00	A1/14
31-1-2004	H醫院	覆診	HK\$740.00	A1/15
7-2-2004	H醫院	枝氣管鏡檢	HK\$5,600.00	A1/16-17
9-2-2004	H醫院	覆診	HK\$1,600.00	
A1/18-19				
	XXX醫療中心	心肺測試	HK\$4,600.00	
A1/20-22				
10-2-2004	XXX醫療中心	化療	HK\$8,600.00	A1/23
17-2-2004	XXX醫療中心	覆診	HK\$650.00	A1/24
	XXX醫療中心	CBC測試	HK\$190.00	A1/25
	XXX醫療中心	化療	HK\$8,550.00	A1/26
24-2-2004	XXX醫療中心	CBC測試	HK\$440.00	A1/27
	XXX醫療中心	病毒測試	HK\$2,450.00	A1/28
1-3-2004	H醫院	覆診	HK\$1,500.00	
A1/29-30				
2-3-2004	XXX醫療中心	CBC測試	HK\$190.00	A1/31

(2007-08) VOLUME 22 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

	XXX醫療中心	化療	HK\$8,650.00	A1/32
4-3-2004	H醫院	門診	HK\$392.00	A1/33
9-3-2004	XXX醫療中心	CBC測試	HK\$190.00	A1/34
	XXX醫療中心	化療	HK\$8,550.00	A1/35
15-3-2004	XXX醫療中心	CBC測試	HK\$440.00	A1/36
	XXX醫療中心	覆診	HK\$800.00	A1/37
24-3-2004	XXX醫療中心	心臟檢查	HK\$1,320	
A1/38-39				
25-3-2004	XXX醫療中心	CBC測試	HK\$120.00	A1/40
	XXX醫療中心	化療	HK\$8,550.00	A1/41

29. 納稅人說她是於 2004 年 1 月 14 日決定結婚，根據上述單據，G 先生已早在香港 H 醫院就醫，接受治療。若方便照顧 G 先生是購買物業的考慮因素的話，在 2004 年 2 月 3 日購入物業 1 就好應選定靠近 G 先生居住的 F 地區的物業，而非其他區域。事實上，納稅人所選的物業俱非靠近 G 先生居住的 F 地區。物業 1 在 M 地區，物業 2 在 L 地區，物業 3 在 Z 地區，全非靠近 F 地區。若說 G 先生的病情於 2004 年 2 月 7 日惡化才考慮到要靠近 G 先生居住的 F 地區的話，其後到 2004 年 3 月 19 日購入物業 3 時為何不選擇接近 F 地區，而選擇更遠的 Z 地區？再者，稅務局局長代表（‘稅局代表’）盤問納稅人時，納稅人才開始計算如何從物業 1 及物業 2 到達 G 先生居住的 F 地區。從物業 1 是要乘地？從 M 地區站到 F 地區站，再轉乘專線小巴到[G 先生的居所]。從物業 2 則需要乘小巴到[T 地區]地？站，再轉乘巴士。而上訴人承認，她從未有計算過從物業 2 到[G 先生的居所]所需的時間，是否真的比從物業 1 到[G 先生的居所]為少。據上所述，納稅人聲稱轉購物業 2 代替物業 1 是為了住近 G 先生的說法，難以置信。

30. 綜合以上分析，對納稅人聲稱購入物業 1 及物業 2 作結婚居所的意圖，本委員會不予接納。

總結

31. 總結上述分析，納稅人未能完成稅例第68(4)條規定的舉證責任。

32. 據此，本委員會駁回納稅人的上訴。2006年2月2日發出給納稅人稅單編號為3-1810068-05-8的2004/05課稅年度的利得稅評稅被確認。