

## INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

### Case No. D19/04

**Profits Tax** – sale of residential property – genuinely held, realistic and realizable intention at the time of acquisition – onus of proof on the taxpayer – sections 14(1) and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance. [Decision in Chinese]

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Dennis Law Shiu Ming and Duffy Wong Chun Nam.

Date of hearing: 6 February 2004.

Date of decision: 16 June 2004.

The taxpayer purchased a residential property in June 1996. The said property was later sold in August 1997.

The assessor considered that such property transaction was in the nature of trade and profits tax for the year of assessment 1997/98 was raised on the taxpayer.

The taxpayer claimed that she purchased the said property for investment and self-use purposes. The profit in question should not be chargeable to profits tax.

#### **Held:**

1. On this appeal, the Board has to determine whether or not the taxpayer has successfully proved that her intention to buy the said property was for investment and self-use.
2. The taxpayer's stated intention was of course not decisive. Genuinely held, realistic and realizable intention can only be determined after considering all the evidence (including what has been said and what has been done by the relevant parties) (Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196 and All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750 followed).
3. After considering all the evidence of the taxpayer and the whole of the circumstances of the case, the Board considered that the taxpayer failed to prove that her intention to buy the said property was for self-use or long term investment. In contrast, the taxpayer claimed differently the intended usage of the said property at different times and that what she had stated was in conflict with the relevant objective facts which

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

rendered her stated intention doubtful and incredible.

**Appeal dismissed.**

Cases referred to:

Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196

All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750

Chan Siu Ying for the Commissioner of Inland Revenue.

Taxpayer in person.

**案件編號 D19/04**

**利得稅** – 出售住宅物業 - 購入物業時的真確、實際和可以實現的意圖 - 舉證責任須由納稅人承擔 - 《稅務條例》第14(1)條及第68(4)條

委員會：何耀華（主席）、羅紹明及黃鎮南

聆訊日期：2004年2月6日

裁決日期：2004年6月16日

納稅人於1996年6月購入一項住宅物業，並於1997年8月出售該物業。

評稅主任認為納稅人買賣該物業是一項屬於生意性質的活動，因此向納稅人作出1997/98課稅年度利得稅評稅。

納稅人聲稱購入該物業時的意圖是投資和自用，因此本上訴所涉及的利潤無須課稅。

**裁決：**

1. 在此宗上訴，委員會要判斷納稅人能否成功舉證她當日購入有關物業時的意圖是投資和自用。
2. 納稅人今天陳述她當日的意圖當然不能盡信，真確、實際和可以實現的意圖必須在考慮所有證據(包括有關人等曾經說過的話及曾經做過的事)後，方可作出裁決(跟從 Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196 及 All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750)。
3. 在考慮過納稅人所有的證據及整體案情後，委員會認為納稅人未能成功舉證她當日購入有關物業時的意圖是作自住或長線投資之用。相反，納稅人於不同時間就其購買有關物業的用途作出不同的聲稱，並且不同的聲稱又與相關客觀事實不符，令人懷疑其聲稱的可信性。

**上訴駁回。**

## INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

參考案例：

Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196

All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750

陳筱瑩代表稅務局局長出席聆訊。  
納稅人親自出席聆訊。

### 裁決書：

#### 背景

1. 甲女士(以下稱「納稅人」)於1996年6月購入一私人住宅單位[「物業I」]並於97年8月出售該單位。評稅主任認為納稅人買賣該物業I是一項屬於生意性質的活動，因此向納稅人作出下述1997/98課稅年度利得稅評稅：

應評稅利潤(即毛利減除費用)	<u>568,418元</u>
按標準稅率計算的稅款	85,262元
減：按稅款豁免(1997課稅年度)令所豁免的稅款	<u>8,526元</u>
應繳稅款	<u>76,736元</u>

2. 納稅人以購買物業I作為居所為理由反對上述評稅。稅務局副局長陸乃文在考慮過納稅人的反對通知書後於2003年10月17日發出評稅決定書，決定維持上述1997/98課稅年度的利得稅評稅。

3. 納稅人反對稅務局副局長的決定，並就此提出上訴。納稅人的上訴理據為：購入物業I的意圖是投資和自用而非炒賣，因此本上訴所涉及的利潤無需課稅。

4. 在上訴聆訊時，納稅人及其丈夫乙先生在宣誓後作供，並接受稅務局代表的盤問。

#### 案情事實

5. 委員會從證供及雙方呈交文件中得悉以下事實。

6. 納稅人是一名家庭主婦，她的丈夫乙先生是一名公務員，任職懲教署。

7. 懲教署為乙先生提供宿舍，所編配的宿舍如下：

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- |  | 期間                         | 物業地點 |
|--|----------------------------|------|
|  | (a) 20-6-1994 – 16-12-1998 | 宿舍丙  |
|  | (b) 17-12-1998 – 14-3-2002 | 宿舍丁  |
8. 納稅人於1996年6月23日簽訂臨時買賣合約，向某地產發展公司以2,368,080元購入物業I。
9. (a) 納稅人於1996年7月9日以物業I作抵押，用衡平法的按揭向財務公司一取得1,657,656元的按揭貸款。按揭貸款分240期償還，每期還款額為15,182元。此按揭需由乙先生作私人擔保。
- (b) 另外，納稅人向財務公司二取得第二按揭，貸款額為460,424元。按揭貸款由1998年8月9日起分216期償還，每期還款額為4,677.90元。此按揭需由乙先生作私人擔保。
10. 在納稅人購買物業I時，該物業仍在興建中。物業I於1997年5月7日正式轉讓予納稅人。
11. (a) 納稅人於1997年8月8日簽訂臨時買賣合約以3,330,000元出售物業I予戊先生，並同意在1997年8月20日交匙予買家。物業I於1997年9月5日正式轉讓予買家。
- (b) 納稅人是經地產代理公司I出售物業I。
12. 納稅人就她為何購買及出售物業I於不同時間分別作出下列聲稱：
- (a) 在1996年出售位於新界的物業II後便遷回宿舍丙，但是宿舍丙靠近工廠區及在馬路旁，環境嘈雜，為了孩子成長，一直計劃搬遷。剛巧物業I所屬屋苑開售，此屋苑位置適中，也接近她居住在東九龍區的大部份家人，方便照顧年幼的孩子，而且該屋苑設施齊備，環境優美，所以便購買物業I。
- (b) 在1996、97年，樓市炒得火熱，價錢飆升，她和丈夫實在害怕退休後根本沒有能力購買物業，所以在居住宿舍期間依然置業，給自己和小孩一個保障。根據納稅人最初的計劃，她在購入物業後會繼續住在部門宿舍，而物業將會出租以賺取租金收入，一方面可減輕供款，另一方面又可保障自己：就算樓宇價格不斷飆升，她和家人至少持有物業在手，退休後也有地方居住。這是她購入物業的動機。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (c) 1997年，她和丈夫將大部份資金投放在股票市場上，可是國企紅籌股大跌，再加上理財不善，大部份的積蓄化為烏有，並且欠下親友金錢。因此在收樓後，為了減輕供樓壓力，便把物業放租。她曾委託了同區多間地產代理放租，包括某銀行地產部及地產代理公司1、2及3等。她亦有向某航空公司的員工租屋介紹處放租。可是由於物業屬新樓，放租量多，再加上她的單位位於中下層，故一直未能覓得租客。其後，地產代理公司1的經紀游說她將物業出售，她是在逼不得已的情況下才將物業出售，而出售所得的則全部用作清還債項。

13. 於1994年至1998年期間，乙先生所獲分配的宿舍月租為2,000元左右，面積有2,000平方呎。物業I的建築面積為487平方呎，實用面積為375平方呎。

14. 納稅人聲稱她曾向多間物業代理(包括地產代理公司1在內)放租，但沒有提供任何證據證明此聲明。相反，地產代理公司1向稅務局提供的資料確定了納稅人沒有委托該公司放租物業I，但在1997年6月30日委托該公司以3,650,000元放售該物業。該物業最終以3,330,000元成交。

15. 納稅人聲稱她出售物業I是因為國企紅籌股大跌以致她欠下親友金錢。稅務局就此提供了以下有關1997年1月至12月期間各類股票價格指數的資料：

年	月	恒生指數	恒生中國 企業指數	恒生香港 中資企業指數
1997	1	13,321.79	972.24	N.A.
	2	13,398.72	1,033.12	N.A.
	3	12,534.32	965.63	N.A.
	4	12,903.30	1,067.45	N.A.
	5	14,757.81	1,085.23	N.A.
	6	15,196.79	1,015.93	3,469.32
	7	16,365.71	1,257.59	3,574.67
	8	14,135.25	1,462.27	3,960.25
	9	15,049.30	1,208.72	3,432.15
	10	10,623.78	965.21	2,199.50
	11	10,526.92	764.46	1,726.90
	12	10,722.76	722.99	1,745.62

16. 納稅人購買物業I是採用由發展商提供第二按揭並在建築期內向銀行即供分期的方式付款，而不是採用建築期付款的方式。稅務局從發展商取得的資料顯示納稅人採用此方式付款的樓價是2,368,080元，而採用建築期付款的買家須支付的買價為2,425,005元。

## INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

17. 除了買賣物業I外，納稅人於1991至2000年期間曾參與購入及/或出售下列物業：

物業地點	買入	賣出
	(1) 買賣合約日期 (2) 轉讓契日期 (3) 買價	(1) 買賣合約日期 (2) 轉讓契日期 (3) 賣價
物業III	(1) 20-8-1991 (2) 24-9-1991 (3) 878,000元	(1) 1-12-1993 (2) 12-1-1994 (3) 1,192,800元
物業II	(1) 5-8-1993 (2) 18-9-1993 (3) 1,475,000元	(1) 10-1-1996 (2) 29-1-1996 (3) 1,328,000元
*物業IV	(1) 15-8-1997 (2) 28-11-1997 (3) 3,380,000元	(1) 18-5-2000 (2) 26-6-2000 (3) 1,920,000元

- \* 按土地註冊署紀錄，己女士是有關物業業主，納稅人只是代表己女士簽署有關文件。

### 有關的法例條文及法律原則

18. (a) 《稅務條例》(第112章)第14(1)條規定：

「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) 《稅務條例》第68(4)條規定：

「證明上訴針對的評稅額過多或不正確的舉證責任，須由上訴人承擔。」

19. 在Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196一案中，Lord Wilberforce法官於1199頁中指出：

「買賣需要買賣的意圖；一般來說，問題是納稅人購入資產時該意圖是否已經存在。納稅人購入的意圖是轉售圖利抑或作為永久投資？」

## INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

以下是所節錄的判詞的英文原文：

*‘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?’*

20. Mortimer法官在All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750一案中裁定(第771頁)：

*「納稅人購入資產和持有該資產時的意圖無疑十分重要。假如納稅人的意圖證據充分，而意圖又是真確的、實際的和可以實現的，而且所有情況均顯示納稅人購入該資產時，正在進行投資的話，我便同意納稅人的意圖屬實。但這是關於事實的問題，因此單一測試不能提供答案。特別需要留意的是納稅人所聲稱的意圖不能作準，實際的意圖只可憑整體證據來決定。」*

以下是所節錄的判詞的英文原文：

*‘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.’*

21. 從上述法例條文及案例中我們得到的啟示是：在此宗上訴，我們要判斷究竟納稅人是否成功地舉證了她當日購入物業I時是抱著購入自住或購入作為收租保值以便乙先生退休後自住的意圖。納稅人自己今天陳述她當日的意圖當然不能盡信，真確的、實際的和可以實現的意圖必須在考慮所有證據(包括有關人等曾經說過的話及曾經做過的事)後，方可作出裁決。

### 案情分析

22. 納稅人於早期給予稅務局的信件中聲稱物業I所屬屋苑設施齊備、環境優美、適合孩子成長，因此購買物業I的用途是自住(見本裁決書第12(a)段)。但後期納稅人又在上訴書中聲稱購入物業I擬作退休後的居所，購入物業後將繼續住在部門宿舍並將物業I出租(見本裁決書12(b)段)。納稅人於不同時間就其購買樓宇的用途作出不同的聲稱，實在令人懷疑她的聲稱的可信性。



## INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

23. 本案的客觀事實顯示納稅人在購買物業I前,她的丈夫乙先生已獲懲教署編配入住宿舍丙。按公務員事務規例規定,有關宿舍必須全時間作為入住的寓所。該宿舍月租只是2,000元左右,面積有2,000平方呎(見本裁決書第13段)。基於此等事實,我們不相信納稅人準備放棄宿舍丙而遷入物業I作為居所。

24. 至於納稅人聲稱購入物業I先作收租用途,待退休後再作居所一事,這個聲稱一方面與納稅人購樓自住並為孩子提供優美成長環境的聲稱矛盾,另一方面亦與本案的事實(顯示納稅人從沒有在購買物業I前對有關物業的租金回報作評估)不符。我們因此對納稅人購入有關物業作為收租投資用途這聲稱存疑。

25. 納稅人在上訴書中及在聆訊時多次強調她曾委托多間地產代理包括航空公司及銀行的地產部放盤出租物業I。但本案的事實是納稅人沒有提出證據證明她曾經委托地產代理放租,而《稅務法例》第68(4)條很明確地規定納稅人需履行舉證責任。再者,即使納稅人確曾委托多間公司放盤出租有關物業,這亦不等同她在購買物業I時是準備長期持有該物業。

26. 納稅人又聲稱她和她的丈夫在1997年因為國企紅籌股大跌,所以將物業I出售以償還債項。但納稅人並沒有提供任何證據證明她在出售物業I前她的投資出現嚴重虧損。客觀的事實是香港在1997年10月初前股市和物業市道暢旺,直至1997年10月底港元受到狙擊,利率才承受重大的上升壓力,致使股市和物業市場出現顯著的調整。納稅人簽訂臨時買賣合約出售物業I的日期是1997年8月8日,而1997年8月的恒生指數、恒生中國企業指數及恒生香港中資企業指數都是在高位。這些指數是到了1997年10月才有較大幅度的下調(見本裁決書第15段)。明顯地,股票市場及投資環境是在納稅人出售物業I後才逆轉。我們因此認為納稅人沒有成功舉證紅籌股大跌是引致她出售物業I的真正原因。

27. 就納稅人辯稱她是採用即供分期而因此購買物業的目的不是炒賣這論點,我們認為不論是用作長線投資或是炒賣,購買者都會爭取最好的付款條款。而本案的事實顯示,發展商向即供分期的買家收取的售樓價款確實比向建築期付款的買家所收取的為低。因此採納那一種付款條款與購買物業目的並沒有必然的關係。

28. 納稅人在上訴的文件裏及在聆訊時提出了其他辯解,包括她每次買入物業均有先後次序,並沒有在同一時間持有多個物業;她在物業II的買賣上在賬面虧損了十多萬;她用妹妹的名義購買物業IV虧損了百多萬等(見本裁決書第17段)。我們認為這些辯解對納稅人在本案的上訴沒有幫助。本案的關鍵是納稅人當日購入物業I時的意圖。

### 案情總結

## INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

29. 我們認為此宗上訴的關鍵是納稅人購買物業I時的意圖。在考慮過納稅人及乙先生的證供及整個案情後，我們認為納稅人沒有成功舉證她當日購入物業I時的意圖是作自住或長線投資之用。

### 裁決

30. 我們因此駁回上訴並維持原有的評稅。