

**Case No. D22/13**

**Profits tax** – appellant purchased and sold property – whether profits from sale of property derived from sale of capital assets – sections 2(1), 14(1) and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance (Chapter 112) ('IRO'). [Decision in Chinese]

Panel: Kenneth Kwok Hing Wai SC (chairman), Chow Mun Wah Anna and Liu Kin Sing.

Date of hearing: 26 November 2010.

Date of decision: 20 November 2013.

The Appellant purchased a property comprising of shops and a cockloft ('the Property') with a lease in 2004 at the price of HK\$9,300,000. The Appellant sold the Property in 2005 at the price of HK\$19,200,000. The Appellant alleged that before it decided to purchase the Property, two site inspections had been conducted, and a written report was made to the shareholder stating that 'the investment is a sure-win but how much one is going to win in the future is unknown'.

The Commissioner found the Property an operating asset, and the profits derived from it should be assessable to profits tax. The Appellant objected to the assessment, stating that the profits derived from the sale of the Property were not assessable to profits tax.

**Held:**

1. In considering whether an asset was an operating asset, the Board had to consider the intention of the Appellant when it purchased the property. This was an objective question, not the subject wish of the Appellant. (D58/09, (2010-11) IRBRD, vol 25, 54 considered)
2. The Board did not believe that the Appellant was not aware of the business being run at the cockloft and the use of the Property before it decided to purchase it. The Board also did not believe that the Appellant sold the Property because it was worried about the use of the cockloft. Considering all the circumstances of the case, and having regard to the statutes and legal principles applicable to operating assets, the Board found that the purchase of the Property by the Appellant amounted to an investment activity.

**Appeal dismissed.**

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

Case referred to:

D58/09, (2010-11) IRBRD, vol 25, 54

Pinky K P Chan of Messrs Chu and Chu Certified Public Accountants for the Appellant.  
Chan Tak Hong for the Commissioner of Inland Revenue.

**案件編號 D22/13**

**利得稅** – 上訴人購入及出售物業 – 上訴人出售物業的利潤是否售賣資本資產所得 – 《稅務條例》(第112章)第2(1)條、第14(1)條及第68(4)條(《稅例》)

委員會：郭慶偉資深大律師(主席)、周敏華及廖健昇

聆訊日期：2010年11月26日

裁決日期：2013年11月20日

上訴人在2004年連租約購入一物業地下舖連閣樓(下稱「該物業」)，買入價為\$9,300,000。於2005年，上訴人連租約出售該物業，成交價為HK\$19,200,000元。上訴人聲稱在決定購入該物業前曾兩次實地視察該物業及周邊環境人流是否暢旺，經討論後向股東作出書面報告，並指「此投資可說立不敗之地，將來贏幾多唔知」。

評稅主任認為該物業屬營業性質資產，所獲得的利潤須課繳利得稅。上訴人反對有關評稅，聲稱出售該物業所得的利潤屬非應課稅利潤。

**裁決：**

1. 委員會需要考慮上訴人在購買物業時的意願。這是一客觀事實問題，而非上訴人的主觀願望。(參考：D58/09, (2010-11) IRBRD, vol 25, 54)
2. 委員會不信納上訴人在決定購買該物業前對閣樓的業務和對物業的用途一無所知。委員會亦不信納上訴人因擔心閣樓的用途而出售該物業。經整體考慮本個案所有情況，並引用有關資本資產的條例及原則後，委員會裁定上訴人在購買該物業的行為構成生意性質的投機活動。

**上訴駁回。**

參考案例：

D58/09, (2010-11) IRBRD, vol 25, 54

永正會計師事務所陳桂冰代表上訴人出席聆訊。  
陳德康代表稅務局局長出席聆訊。

## 決定書:

### 引言

1. 上訴人和答辯人的主要爭論點是上訴人的利潤是否從售賣資本資產所得。

2. 買賣資料如下：

2002年6月15日	(某報章)刊登一篇有關C小姐被刑事起訴的法庭新聞 <sup>1</sup> 。該宗起訴與D物業有關。
2002年10月1日	C小姐簽署租約，為期兩年(由2002年10月1日至2004年9月30日)死約，兩年生約，租用閣樓。
2004年2月2日	上訴人簽署臨時買賣合約以9,300,000元買入價購買地下B舖連閣樓(「該物業」)。該物業分為3部份：A舖、B舖及閣樓，分別為3個租客租用。
2004年4月30日	上訴人購買該物業的轉讓契日期。
2004年8月26日	上訴人(E先生)與C小姐簽訂之閣樓租約—由2004年10月1日至2006年9月30日。
2005年3月3日	上訴人簽署臨時買賣合約以19,200,000元出售該物業。
2005年5月5日	上訴人出售該物業的轉讓契日期。

3. 評稅主任認為該物業屬營業性質資產，所獲得的利潤須課繳利得稅。

4. 2010年5月14日署理稅務局副局長發出決定書，將2005/06課稅年度利得稅評稅通知書上所顯示的應評稅利潤9,531,216元及應繳稅款1,667,962元，修訂為應評稅利潤9,168,584元及應繳稅款1,604,502元(下述第16段)。

---

<sup>1</sup> 其後獲判無罪

## 上訴通知書的內容

5. 上訴人在日期為 2010 年 6 月 11 日的上訴通知書提出以下的上訴理由（原文照錄）：

「就稅務局在 2010 年 5 月 14 日有關我司 2005/06 年度評稅決定書，基於下列補充與事據，我司現函提出上訴。

### Facts

- (1) 我司重申，2004 年 2 月 2 日我司購入（D 物業）地下及閣樓（「該物業」）作收租用，購入後一直持有收租，資產增值不用課繳利得稅。
- (2) 我司在投資該物業前視察該物業，該物業共有三戶租客，地下兩戶租客分別經營影碟、鐘錶，閣樓租客經營服裝，沒察覺該等租客有任何異樣。
- (3) ...
- (4) 2004 年 7 月我司僱用一名會計同事（F 小姐）... 至今仍在職；約 2005 年初從她口中得悉閣樓租客是她前核數師樓（G 公司）客戶之董事，並得悉該租客之複雜背景。我司繼而上網找尋有關她過往的新聞資料。
- (5) 2005 年 3 月，一買家向我司提價收購，經考慮後，最終接受收購售出該物業。」

## 有關事實

6. 上訴人和稅務局同意《事實陳述書》之內容為事實（詳情見下述第 7-17 段）。稅務上訴委員會（「委員會」）裁斷為事實。
7. 上訴人反對稅務局向它發出的 2005/06 課稅年度利得稅評稅。上訴人聲稱它應毋須就出售一個物業所得利潤課繳利得稅。
8. (1) 上訴人於 2001 年 3 月 16 日在香港註冊成立。
- (2) 上訴人的股份每股面值一元，已發行的股份總面值為二元。其股東為：

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

	<u>持股量</u>
E 先生	1
H 公司	$\frac{1}{2}$

(3) 上訴人的董事為：E 先生、J 小姐、K 先生、L 先生。L 先生於 2005 年 4 月 1 日離任。

(4) 上訴人的會計年結日為每年的 12 月 31 日。

9. 2004 年 2 月 2 日，上訴人簽訂物業臨時買賣合約，連租約購入 D 物業地下 B 舖連閣樓（「該物業」），買入價為 9,300,000 元。物業交易於 2004 年 4 月 30 日完成。

10. 2005 年 3 月 3 日，上訴人簽訂物業臨時買賣合約，連租約出售該物業，成交價為 19,200,000 元。物業交易於 2005 年 5 月 5 日完成。

11. 該物業分為三部份：A 舖、B 舖及閣樓。於有關期間，該物業的租務情況如下：

(1) A 舖

<u>租客名稱</u>	<u>租期</u>	<u>每月租金</u> 元
M 先生	2003 年 1 月 1 日至 2004 年 12 月 31 日	10,800
N 小姐	2005 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日	25,000(首年) 26,000(次年) 27,000(第三年)

(2) B 舖

<u>租客名稱</u>	<u>租期</u>	<u>每月租金</u> 元
P 先生	2001 年 11 月 26 日至 2004 年 11 月 25 日 <sup>#</sup>	25,500 <sup>#</sup>
Q 小姐	2004 年 11 月 24 日開始 月租	40,000
R 先生	2005 年 1 月 1 日至 2006 年 12 月 31 日	41,000(首年) 42,000(次年)

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

# 業主與租客雙方同意，於 2003 年 9 月至 2004 年 8 月期間，每月租金減至 18,000 元，而租客須於 2004 年 8 月尾將單位交還業主。

(3) 閣樓

<u>租客名稱</u>	<u>租期</u>	<u>每月租金</u> 元
C 小姐	2002 年 10 月 1 日至 2004 年 9 月 30 日	16,000
C 小姐	2004 年 10 月 1 日至 2006 年 9 月 30 日	17,600

12. 與租客簽訂的租約和協議顯示，

- (1) 所有租約和協議均明文禁止租客於承租單位內進行違法活動；
- (2) 只有與 C 小姐簽訂的租約有附加條文，列明若租客因在承租單位內的活動，或與其經營業務有關的活動，遭法院定罪，業主有權終止租約及收回單位，毋須作出賠償。

13. (1) 上訴人提交 2005/06 課稅年度報稅表，報稱其主要業務為長線投資物業作出租用途，並申報其應課稅利潤為 107,177 元。在計算其應課稅利潤時，上訴人減去從出售該物業所得利潤 9,424,039 元及加回該物業的商業建築物結餘課稅 165,656 元。

(2) 出售該物業所得利潤的計算如下：

	元	元
賣價		19,200,000
減：		
買價	9,300,000	
買入費用	462,170	
減：折舊	<u>(196,976)</u>	
		(9,565,194)
出售費用		<u>(210,767)</u>
利潤		<u>9,424,039</u>

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

14. 評稅主任就該物業的買賣向上訴人查詢。評稅主任不接納上訴人的辯解，於 2009 年 4 月 21 日向上訴人發出以下 2005/06 課稅年度利得稅評稅：

	元
申報利潤（上述第13(1)段）	107,177
出售該物業所得利潤（上述第13(2)段）	9,424,039
應評稅利潤	<u>9,531,216</u>
應繳稅款	<u>1,667,962</u>

15. 上訴人就上述利得稅評稅提出反對，聲稱出售該物業所得利潤屬非應課稅利潤。

16. 評稅主任認為該物業屬營業性質資產，不應計算建築物的折舊或結餘課稅，因此 2005/06 課稅年度利得稅評稅應修訂如下：

	元
已評定利潤	9,531,216
減：結餘課稅（上述第13(1)段）	165,656
折舊（上述第13(2)段）	196,976
應評稅利潤	<u>9,168,584</u>
應繳稅款	<u>1,604,502</u>

17. 2010 年 5 月 14 日署理稅務局副局長發出決定書，將 2005/06 課稅年度利得稅評稅通知書上所顯示的應評稅利潤 9,531,216 元及應繳稅款 1,667,962 元，修訂為應評稅利潤 9,168,584 元及應繳稅款 1,604,502 元（上述第16段）。

## 有關資本資產的條例及原則

18. 第 2(1)條規定：

- (1) 「‘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；」
- (2) 「‘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；」。

19. 第 14(1)條是徵收利得稅的條文：

「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. 第 68(4)條規定舉證責任由上訴人承擔：

「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。」

21. 委員會須要考慮上訴人在購買物業時的意願。這是一客觀事實問題，而非上訴人的主觀願望。有關原則已在 D58/09, (2010-11) IRBRD, vol 25, 54 第 34 段至第 46 段撮述，委員會不打算在此重複。

### 購買該物業的客觀意願

22. 上訴人聲稱在決定購入該物業前曾兩次實地視察該物業及週邊環境人流是否暢旺，經討論後向 E 先生作出書面報告。報告內容包括：

「 G/F ① 錶行...  
② VCD  
C/F ③ [S一字]」

「此投資可說立不敗之地，將來贏幾多唔知。」

23. [S 一字]意思是指[S 一字的定義]。地產經紀所提供的資料及上訴人在決定購入該物業前所拍的照片均顯示[S 一字]是物業的店名。況且 E 先生的寫字樓「都好近(該物業)個度...熟咖熟咖，熟咖熟咖熟咖」。委員會不信納上訴人在決定購入該物業前對[S 一字]的業務和對物業的用途一無所知。

24. 再者，刑事起訴是 2002 年 6 月 15 日的事。前業主在 2002 年 10 月 1 日再將閣樓租予 C 小姐。在 2004 年 8 月 26 日上訴人(E 先生代行)與 C 小姐簽訂閣樓租約—由 2004 年 10 月 1 日至 2006 年 9 月 30 日。委員會不信納上訴人因擔心閣樓的用途而出售該物業。

25. 當被問及個「贏」字點解時，E 先生答覆頗長篇：

「主席： [E 先生]，個「贏」字點解呀？」

E 先生： 呢份嘢，即係，OK，即係喺...OK，即係喺呢度呢個字。  
喺，就我同事寫呢啲嘢，咁佢可以寫好多嘢嘅，但係我自己個著眼點呢就唔係喺呢啲嘢度...

主席： 唔係，我有問你著眼點。

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

E 先生： 唔係，即係嗰…

主席： 你了解個贏字點解？

E 先生： 贏字點解？

主席： 唔。

E 先生： 即係，嗰，或者我睇過呢個 context 啦，將來贏幾多，唔知。

主席： 唔。

E 先生： 呢幾個字啦。

主席： 唔。

E 先生： 嘎，嗰，佢大概嘅意思即係…此投資可說立不敗之地。

主席： 唔。

E 先生： 將來贏幾多，唔知。佢嘅用意呢，當日[T 先生]寫嘅呢篇嘢，咁佢嘅意思呢就係…即係，嗰，佢寫好多嘢啦，咁然後到到最後寫啦下…

主席： 寫好多嘢…

E 先生： 咁就，我因為…而家嘗試…

主席： 我知，你講個前文後理…嘎。

E 先生： 嗰，因為呢篇嘢呢，嗰，就呢篇嘢呢，即係你而家拎畀我睇嘅呢…

主席： 嘎。

E 先生： 咁我先至再 refresh 我嘅 memory。

主席： 唔唔。

E 先生： 即係變咗嚟講嘅呢，即係變咗…即係我要真係睇睇究竟其實你問我，即時問我…

主席： 唔。

E 先生： 我要睇睇究竟呢篇係乜嘢嚟嘅先。

主席： 唔。

E 先生： 下話？即係對唔住呀下。即係…因為我真係…唔係話好熟呢張嘢，咁變咗嚟講呢就…就我真係要睇睇究竟其實你想…即係我想講乜嘢。

主席： 唔唔唔。

E 先生： 好嗎？唔好意思呀下。

主席： 好呀。

E 先生： 咁就，喺，即係淨係如果純粹呢個嘢啦，你問我贏字點解啦下，就，喺，佢就係話…即係呢個投資可以話落不敗之地，即係冇輸嘅，個意思。

主席： 冇輸？

E 先生： 即係佢第一句吖，此投資可落不敗之地。

主席： 哦，即係冇輸。

E 先生： 將來呢贏幾多，唔知。咁即係意思呢，即係好明顯，如果佢嘅意思呢就係話，即係…喺，即係你話譬如你話個物業如果話升值好多呀或者個物業呀個租金升好多呀，或者會變到好…即係嚟講好簡單呀，譬如你話買咗啲物業個個租金係可能倍升嘅咁樣，咁贏幾多唔知，我諗可能咁樣嘅 context 囉。

主席： 我想問你同唔同意一個講法。

E 先生： 係。

主席： 唔同意就請你解釋。

E 先生： 係。

主席： 輸贏呢兩個字呢，係啲炒家通常用嘅字。

E 先生： 輸贏，炒家通常用嘅字？

主席： 係囉。

E先生： 即係我諗投資者，喺，對唔住呀下，主席。

主席： 唔唔唔唔。

E先生： 就…

主席： 唔係，你可以唔同意㗎，即係我有…

E先生： 唔係，我即係咁講㗎，喺，即係我諗投資者呢，任何嘅投資，買物業收租，都可以輸，即係買物業收租，即係我買咗物業我諗住要收租嘅個租客都唔好或者點樣退租或者乜嘢盛，我一樣可以輸錢，嘎。即係…其實呢即係每一個投資都可以輸可以贏，即係不論佢係買嚟收租又好或者買嚟好似阿主席講炒家，即係可以咁講，嘎，即係所以其實每一個投資都係有風險，就可以贏可以輸嘅，我就會咁樣答囉，所以…即係譬如贏呢一個字或者輸呢一個字呢，係…即係當然你話喺個個炒賣物業，即係好似炒股票咁樣樣，贏股票輸股票咁樣嘅呢，咁係好普遍嘅，我係同意嘅。」

26. E先生給委員會的印象是他企圖減低「炒味」。

### 事實的裁斷

27. 經整體考慮本個案所有情況，並引用有關資本資產的條例及原則後，委員會裁斷上訴人在購買該物業的行為構成生意性質的投機活動。

### 個案的處理

28. 委員會駁回上訴，並確認上訴所針對的評稅額。

**Hong Kong Inland Revenue Board of Review Decisions  
(2013-14) Volume 28 (Third Supplement)**

**Case No. D22/13**

---

Date of Decision: 20 November 2013

Date of Corrigendum: 1 September 2014

---

**CORRIGENDUM**

---

At page 606, holding 2, line 5, “having regard to” should read “applying”.

At page 606, holding 2, line 6, “applicable to operating assets” should read “on capital assets”.

At page 606, holding 2, line 6, “found” should read “held”.

At page 606, holding 2, line 7, “an investment activity” should read “an adventure in the nature of trade”.

Clerk to the Board of Review  
(Miss Karen LEE)