

**Case No. D23/08**

**Profits tax** – intention to purchase the property – one transaction could be considered as business activity – section 26E of the Inland Revenue Ordinance (‘IRO’). [Decision in Chinese]

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Wilson Chan Ka Shun and K L Alex Lau.

Date of hearing: 30 May 2008.

Date of decision: 9 September 2008.

The appellant claimed that she purchased Property B for own use. However the appellant offered Property B for sale immediately after purchase and the appellant sold Property B within 2 months after her purchase. The appellant claimed that she sold Property B because Property B faced the air-conditioning equipments. The appellant purchased Property C for leisure and for sports and fitness purpose. The appellant did not move to live in Property C because the appellant claimed that Property C had water leakage problem. The appellant objected to the profits tax assessment on the profits of the appellant from the sale and purchase of Property B. In respect of the interest payment to bank for the mortgage of Property C, the appellant considered that the appellant was entitled to the home loan interest deduction.

**Held:**

1. On law, even one transaction could be considered as business activity. Whether or not the sale and purchase of each property by the appellant was profitable business activity would depend on her intention at the time of purchase of the property. After considering all the evidence of the witness and the whole case, the Board found that the intention of the appellant to purchase Property B was not for the use as her own residence.
2. Section 26E of the Inland Revenue Ordinance has stipulated clearly the requirements on deductions allowable on home loan interest. One of the main requirements is the taxpayer must use the said property in the year of assessment as his place of residence. Since the evidences of the present case clearly show that the place of residence of the appellant is not Property C, the appellant could not have her requested home loan interest deduction.

(2008-09) VOLUME 23 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

**Appeal dismissed.**

Taxpayer in person.

Yip Chi Yuen and Ng Yuk Chun for the Commissioner of Inland Revenue.

**案件編號 D23/08**

**利得稅 – 購入物業的意圖 – 一次交易也可以構成屬於生意性質的活動 - 《稅務條例》第26E條**

委員會：何耀華（主席）、陳嘉信及劉冠倫

聆訊日期：2008年5月30日

裁決日期：2008年9月9日

上訴人聲稱購買B物業作自用，但上訴人於購買B物業後立即放賣，並於兩個月內出售B物業，上訴人聲稱出售B物業是因為B物業對著冷氣散熱設備。上訴人購買C物業作消遣及運動健身之用，上訴人沒有遷入C物業因上訴人聲稱C物業有漏水問題。上訴人反對稅務局向她從買賣B物業所得利潤作出的利得稅評稅。就抵押C物業向銀行支付的貸款利息，上訴人認為應獲得居所貸款利息的扣除。

**裁決：**

1. 在法律上，一次交易也可以構成屬於生意性質的活動。上訴人買賣每一宗物業是否構成營利的生意行為，取決於她在購買該物業時的意圖。在考慮過所有證人的證供及整個案情後，委員會裁定上訴人的意圖並不是購入B物業作自住之用。
2. 《稅務條例》第26E條有關居所貸款利息的豁免有很明確的規定，其中一個主要的條件是上訴人在有關課稅年度必須使用該物業作為其居住的地方。既然本案的證據清楚顯示在課稅年度，上訴人的居住地方不是C物業，上訴人就不能獲得她要求的居所貸款利息的扣除。

**上訴駁回。**

納稅人親自出席聆訊。

葉梓元及伍玉珍代表稅務局局長出席聆訊。

## 決定書：

### 背景

1. 上訴人反對稅務局向她作出的2004/05課稅年度的評稅，並向本委員會上訴。上訴人的反對理由如下：

- (a) 就其從買賣A屋苑一單位及車位(以下稱B物業)所得利潤，上訴人認為她不須要繳交稅款。
- (b) 就其為抵押A屋苑另一單位及車位(以下稱C物業)向D銀行支付的貸款利息，上訴人認為她應獲得居所貸款利息的扣除。

### 案情事實

2. 我們從雙方呈交的文件得悉以下事實。
3. 上訴人在有關的課稅年度內一直都在E物業居住。上訴人在聆？當日仍然在E物業居住。
4. 上訴人於2004年1月28日簽署了認購表，委託F地產代理有限公司(以下簡稱F地產)認購B物業。上訴人於同日交給F地產一張350,000元的銀行本票。銀行本票的抬頭人是代表發展商的律師行。
5. 上訴人於2004年2月14日簽訂臨時買賣合約購入B物業。當時，A屋苑的建築工程仍未竣工。簽訂合約時，上訴人給予發展商一張350,000元支票，抬頭人是第4段所述的代表發展商的律師行，日期是2004年2月14日。其後，上訴人並從F地產取回第4段所述的350,000元銀行本票。
6. 上訴人於2004年2月15日簽訂臨時買賣合約購入C物業，當時，A屋苑的建築工程仍未竣工。
7. 上訴人於2004年3月28日簽訂臨時買賣合約出售B物業。上訴人的購入價是6,282,600元。上訴人的出售價是7,180,000元。當時，A屋苑的建築工程仍未竣工。
8. A屋苑的入伙紙於2004年8月27日發出。
9. 上訴人於2004年3月28日轉售的B物業於2004年11月3日完成交易。上訴人從此買賣獲利897,400元。

10. 上訴人於2004年10月28日完成C物業的交易，並將該物業抵押給D銀行，以獲取貸款6,044,220元。在2004年11月至2005年3月31日期間，上訴人共支付貸款利息50,886元給D銀行。

11. 根據電力公司提供的資料，E物業單位及C物業單位在相關期間的用電紀錄如下：

<u>E物業單位</u>		<u>C物業單位</u>	
<u>讀錶日期</u>	<u>度數</u>	<u>讀錶日期</u>	<u>度數</u>
7-9-2004	5463	9-11-2004	(賬戶生效日期)
8-11-2004	2818	7-1-2005	70
7-1-2005	2966	8-3-2005	26
8-3-2005	4254	9-5-2005	140
9-5-2005	3500	7-7-2005	123
7-7-2005	4425		

### 上訴人的聲稱及案情分析

12. 上訴人聲稱她在購買B物業前曾經跌倒，這使她領會到須要尋覓設有升降機的地方居住。A屋苑與上訴人居住的E物業同是在同一街道。她已居住在這街道上多年，十分喜歡週圍的居住環境，這是她購買B物業作自用的起因。

13. E物業雖為地下，但築在斜坡上，入屋要上一層樓。上訴人聲稱她的原意是E物業給予她的大兒子居住，她和她小兒子則遷往B物業居住。如大兒子短時間內不結婚，則可考慮出租E物業。

14. 上訴人其後？有完成購買B物業，並於簽訂臨時買賣合約購買該物業(2004年2月14日)兩個月內以確認人身份簽訂臨時買賣合約出售該物業(2004年3月28日)。上訴人聲稱出售B物業是因為該單位對著冷氣散熱設備。

15. 上訴人又聲稱在察覺B物業的平台可能放置冷氣散熱設備這問題後，她即向地產代理作出投訴，並要求取銷購買該物業。當時地產代理向她解釋假如她不購買B物業，她仍須支付代理費。地產代理並向她建議賣掉B物業及購買另一A屋苑物業。上訴人於是在2004年2月15日購入C物業，並將B物業放賣。於2004年3月28日，上訴人成功以確認人身份出售B物業。

16. 上訴人於2004年10月28日完成C物業的交易，並將該物業抵押給D銀行。但上訴人直至聆訊當日仍然在E物業居住，沒有遷入C物業。C物業的用電量很低(見本決定書第11段)，因為上訴人只是到該單位作消遣及運動健身之用。上訴人並？有裝

修該單位。上訴人聲稱C物業有漏水問題，這是她不遷入該單位居住的原因。有關漏水問題她與發展商之間的訴訟在聆訊當日仍未解決。

17. 在這宗個案，上訴人與稅務局之間一個重要的爭議是上訴人何時察覺B物業具有面對冷氣散熱設備這問題。事實上，就這問題而言，上訴人自己在不同的文件上也有不同的說法。以下是一些例子：

(a)	在日期2006年1月26日致評稅主任的信中	上訴人聲稱她在支付訂金購買B物業時，當時只有地產代理的平面圖。 當上訴人知道平台可能會放置冷氣機散熱機之後，地產代理答應替她放賣，她便購買C物業來代替。
(b)	在日期2006年10月6日致評稅主任的信中	上訴人聲稱她在支付訂金後當日(即2004年2月14日)黃昏才察覺有關問題，於翌日向地產代理作出投訴。地產代理建議她賣掉B物業及購買另一個單位。假如她不購買B物業，她仍須支付代理費。她於2004年2月15日購入C物業作代替。
(c)	在日期2007年10月31日致稅務局局長的信中	上訴人聲稱她是在簽署協議後約1個月才取得發展商的售樓說明書，並知悉有關問題。
(d)	在日期2008年3月9日致本委員會的信中及2008年3月12日的上訴理由陳述書中	上訴人聲稱F地產所持的樓面平面圖沒有提及平台這部分會用作安裝空調的抽氣扇，但顯示平台這部分屬於公眾部分。
(e)	在日期2008年3月12日的上訴理由陳述書中	上訴人聲稱她在2004年1月28日簽訂買賣協議，正式售樓說明書是在約3星期後派發，她其後匆匆找代理說出她的困難，那代理建議她出售B物業及購買一個單位作代替。她即時簽訂協議買入C物業。

18. 在考慮過有關文件及上訴人的申述，我們認為：

- (a) 於2004年1月28日上訴人簽署認購表及交給F地產一張350,000元銀行本票時，上訴人很有可能未取得售樓說明書及未察覺有冷氣散熱設備這問題。
- (b) 從上訴人簽署兩個A屋苑單位的買賣合約的時間(即2004年2月14日簽署購買B物業的合約，又於2004年2月15日簽署購買C物業的合約)，我們有理由相信：
  - (i) 在2004年2月14日簽署B物業時，上訴人已取得售樓說明書及已得悉冷氣散熱設備這問題。
  - (ii) 上訴人曾就有關問題向地產代理投訴。
  - (iii) 地產代理向上訴人建議賣掉B物業及購買另一A屋苑物業作替換。
  - (iv) 基於地產代理承諾替她放賣B物業，上訴人同意並於2004年2月14日簽署購買B物業的臨時買賣合約，並於2004年2月15日簽署購買C物業的臨時買賣合約。
- (c) 於2004年2月14日，上訴人是可以選擇不簽署B物業的臨時買賣合約的，因為在此之前，上訴人只簽署了地產代理的認購表而不是和發展商之間有約束力的買賣合約。在此情形下，特別是在地產代理沒有披露冷氣散熱設備這問題而上訴人又同意經地產代理購買另一個A屋苑單位，地產代理實在？有理由堅持若上訴人取銷購買就必須支付B物業的代理費。
- (d) 上訴人選擇簽署購買B物業的合約，並立即委托地產代理放賣，主要原因不是為慳代理費，而是有信心地產代理可以成功放賣及取得利潤。

19. 上訴人在反對有關評稅時聲稱購買B物業前？有投資其他物業。上訴人又聲稱，她在發現B物業有散熱設備的問題時，立即購買另一A屋苑物業替代。該替代物業(即C物業)，上訴人在四年後的今天仍然繼續持有。我們認為這些因素不能作準。在法律上，一次交易也可以構成屬於生意性質的活動。上訴人買賣每一宗物業是否構成營利的生意行為，取決於她在購買該物業時的意圖。上訴人購買C物業的意圖是什麼？她在購買該物業四年後仍然繼續持有，可否被視為支持她購樓自用的聲稱？上述問題並不是本宗上訴要處理的問題。我們要處理的問題，是找出上訴人購買B物業的

意圖。就這個問題，我們認為在簽署認購表時，上訴人的意圖並不明確，但在關鍵的時刻，即上訴人簽署合約購買B物業時，上訴人的意圖是在簽署買賣合約後，立即放賣。上訴人的意圖並不是購入該物業作自住之用。在此情形下，再加上上訴人在簽署合約購置該物業一個多月後，即以確認人身份出售該物業，上訴人出售該物業所得的收益實在？有理由豁免繳納利得稅。

20. 至於上訴人購入C物業四年多仍未遷入該物業一事，上訴人解釋是因為漏水問題未解決，恐怕遷入該物業居住會影響她與發展商之間的訴訟。我們對於上訴人的解釋？有需要進行分析，因為《稅務條例》第26E條有關居所貸款利息的豁免有很明確的規定，其中一個主要的條件是納稅人在有關課稅年度必須使用該物業作為其居住的地方。既然本案的證據清楚顯示在2004/05課稅年度，上訴人的居住地方是E物業而不是C物業，上訴人就不能獲得她要求的居所貸款利息的扣除。

### **總結及裁決**

21. 基於上述原因，我們駁回上訴及維持原有的評稅。