

Case No. D3/08

Profits tax – whether profits arising from sale of property should be chargeable to profits tax – sections 2(1), 14(1) of the Inland Revenue Ordinance (‘IRO’). [Decision in Chinese]

Panel: Chow Wai Shun (chairman), Lee Hung Chak and Albert To Tak Pui.

Date of hearing: 11 January 2008.

Date of decision: 7 April 2008.

The Appellant held and sold a number of properties within a period of two years. The Commissioner of Inland Revenue ruled that the profits arising from such sale were chargeable to profits tax. The Appellant disagreed and claimed that those properties were acquired for her own use and/or investment.

Held:

1. When determining whether a person is carrying on a trade when he buys and sells property, the key is the intention of that person when acquiring the property. Was it acquired with the intention of disposing it at a profit, or was it acquired as a permanent investment? The requisite intention is an objective one. The subjective intention of the taxpayer is to be judged by reference to objective facts. ‘Intention’ connotes an ability to carry it into effect. ‘Ability’ connotes the possession of sufficient financial capital.
2. The Appellant purchased 18 properties within a period of two years. During the same period, she sold nine of them. In respect of the three properties which are not subject to dispute in this appeal, the Appellant sold as a confirmor. Out of the six properties which form the subject-matter of this appeal, the Appellant never resided in, or leased out, five of them. The remaining one was only used by her for a short time. Given the numerous and frequent purchases, the speed with which the properties were sold, the short time for which the Appellant held the properties and the sale pattern, coupled with the limited financial means of the Appellant, the Appellant’s subjective intention that she acquired the properties for her own use and/or investment cannot be accepted when judged against the above objective facts.

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

3. The sale of the properties by the Appellant falls within the meaning of 'trade' under the IRO. The profits arising from such sale should be chargeable to profits tax.

Appeal dismissed.

Cases referred to:

Simmons v CIR 53 TC 461
All Best Wishes Limited v CIR (1992) 3 HKTC 750
D11/80, IRBRD, vol 1, 374

Taxpayer in person.

Chan Tak Hong for the Commissioner of Inland Revenue.

案件編號 D3/08

利得稅 買賣物業所得利潤應否繳稅 《稅務條例》第2(1), 14(1)條。

委員會：周偉信（主席）、李雄澤及陶德培

聆訊日期：2008年1月11日

裁決日期：2008年4月7日

上訴人於兩年內持有並出售多項物業，稅務局評定上訴人從這些買賣所得的利潤應繳付利得稅。上訴人提出反對，聲稱買入該等物業的目的是自用及/或投資。

裁決：

1. 在決定有關人士買賣物業時是否在經營一項生意，關鍵在該人購買物業時的意圖，購買資產的意圖是否為了將之沽售圖利，抑或作長遠投資。所指的意圖是客觀的，納稅人所持的主觀意圖須以客觀的事實來引證。「意圖」一詞亦包涵有能力去付諸實行。「能力」包括財政上有足夠的資金。
2. 上訴人在兩年內購入物業共 18 項，同期賣出物業達 9 項，其中 3 項不提爭議的物業，上訴人均以確認人身份出售，爭議的 6 項物業中，其中 5 項不曾入住或出租，餘下一項只為短期使用。次數之多及頻繁，轉換物業速度之快，擁有物業時期之短，及出售物業的模式，結合上訴人相對地有限的經濟能力，使上訴人的主觀自用及/或投資意圖，根本經不起客觀事實的驗證。
3. 上訴人此等買賣物業的活動，已構成有關稅例所指，屬生意性質的活動，所以其賺得的利潤屬應評稅利潤。

上訴駁回。

參考案例：

Simmons v CIR 53 TC 461

All Best Wishes Limited v CIR (1992) 3 HKTC 750
D11/80, IRBRD, vol 1, 374

納稅人親自出席聆訊。
陳德康代表稅務局局長出席聆訊。

裁決書：

1. 上訴人反對稅務局向她發出的 2004/05 及 2005/06 課稅年度利得稅評稅。上訴人聲稱無須就該兩課稅年度內買賣某些物業所得利潤課繳利得稅。稅務局副局長於 2007 年 10 月 2 日發出決定書，裁定上訴人反對無效，並按上訴人提供資料，修訂有關利得稅評稅如下：

- (1) 2007 年 1 月 19 日發出稅單號碼為 X-XXXXXXXX-XX-X 的 2004/05 課稅年度利得稅評稅通知書上所顯示的應評稅利潤 400,000 元和應繳稅款 64,000 元，增加至應評稅利潤 902,424 元和應繳稅款 144,387 元。
- (2) 2007 年 1 月 19 日發出稅單號碼為 X-XXXXXXXX-XX-X 的 2005/06 課稅年度利得稅評稅通知書上所顯示的應評稅利潤 800,000 元和應繳稅款 128,000 元，現增加至應評稅利潤 874,826 元和應繳稅款 139,972 元。

2. 上訴人就上述決定書提出上訴。上訴人將各有關物業的購買及出售原因，詳列於上訴書內，本委員會將於下文逐一臚列。

案情事實

3. 上訴人宣誓作供，並接受稅務局局長代表盤問。

4. 從雙方已呈遞的文件、上訴人的供詞和她對稅務局局長代表提問的回應，本委員會確定以下決定書中所據事實，為與本個案相關的事實。

(1) 上訴人於 2004/05 及 2005/06 課稅年度買賣下列物業：

(a) 上訴人全權擁有的物業

	物業地點	買入	賣出
		(a) 臨時合約日期	(a) 臨時合約日期
		(b) 正式合約日期	(b) 正式合約日期
		(c) 契約日期	(c) 契約日期

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

		(d) 買價	(d) 賣價
(i)	A物業	(a) – (b) 3-12-2003 (c) 2-1-2004 (d) 410,000元	(a) – (b) 29-5-2007 (c) 29-6-2007 (d) 600,000元
(ii)	B物業	(a) 3-1-2004 (b) 6-1-2004 (c) 16-9-2004 (d) 3,980,000元	(a) – (b) 27-9-2004 (c) 27-10-2004 (d) 4,450,000元
(iii)	C物業	(a) 7-1-2004 (b) 9-1-2004 (c) 13-2-2004 (d) 2,533,600元	(a) 26-4-2004 (b) 10-5-2004 (c) 8-6-2004 (d) 3,280,000元
(iv)	D物業	(a) 27-1-2004 (b) 30-1-2004 (c) 31-5-2005 (d) 4,896,000元	(a) – (b) 24-3-2005 (c) 16-8-2005 (d) 6,000,000元
(v)	E車位	(a) 20-2-2004 (b) 24-2-2004 (c) 31-5-2005 (d) 290,000元	(a) – (b) 24-3-2005 (c) 5-9-2005 (d) 400,000元
(vi)	F車位	(a) 20-2-2004 (b) 24-2-2004 (c) (註) (d) 290,000元	(a) – (b) 22-4-2004 (c) 31-5-2005 (d) 300,000元
(vii)	G物業	(a) 26-2-2004 (b) 1-3-2004 (c) 29-10-2004 (d) 2,846,200元	(a) – (b) 30-10-2004 (c) 15-12-2004 (d) 3,200,000元
(viii)	H物業	(a) – (b) 19-3-2004 (c) 6-4-2004 (d) 880,000元	(a) – (b) 6-6-2007 (c) 4-7-2007 (d) 1,100,000元
(ix)	I物業	(a) – (b) 19-10-2004 (c) 30-10-2004 (d) 430,000元	(a) – (b) 19-4-2006 (c) 19-5-2006 (d) 520,000元
(x)	J物業	(a) – (b) – (c) 31-12-2004 (d) 1,360,000元	

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

(xi)	K物業	(a) – (b) 1-3-2005 (c) 15-4-2005 (d) 1,590,000元	(a) – (b) 4-4-2005 (c) 26-5-2005 (d) 1,750,000元
(xii)	L物業	(a) – (b) 2-3-2005 (c) (註) (d) 1,465,000元	(a) – (b) 22-3-2005 (c) 30-6-2005 (d) 1,570,000元
(xiii)	M物業	(a) 27-2-2005 (b) 22-3-2005 (c) 30-6-2005 (d) 1,730,000元	
(xiv)	N物業	(a) 27-2-2005 (b) 22-3-2005 (c) 30-6-2005 (d) 1,730,000元	
(xv)	O物業	(a) – (b) 12-4-2005 (c) (註) (d) 1,720,000元	(a) – (b) 1-6-2005 (c) 10-2-2006 (d) 1,800,000元
(xvi)	P物業	(a) – (b) 23-8-2005 (c) 30-11-2005 (d) 700,000元	

註： 上訴人以確認人身份出售物業。

(b) 上訴人與他人共同擁有的物業

	物業地點	上訴人所佔業權	買入 (a) 臨時合約日期 (b) 正式合約日期 (c) 契約日期 (d) 買價
(i)	Q物業	99%	(a) – (b) 6-7-2004 (c) 2-3-2005 (d) 2,690,000元
(ii)	R物業	50%	(a) – (b) 26-7-2005 (c) 7-10-2005

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

			(d) 1,510,000元
--	--	--	----------------

(2) 為購買物業，上訴人曾取得下列按揭貸款：

物業	貸款機構	貸款金額 (元)	貸款期間	每月供款額 ⁽¹⁾ (元)
B物業	S銀行	2,786,000	10-2-2004 – 27-10-2004	14,560.40
	T財務	995,000	10-2-2004 – 27-10-2004	7,970
C物業	U銀行	1,773,520	13-2-2004 – 8-6-2004	3,990 ⁽²⁾
	V財務	633,400	13-2-2004 – 8-6-2004	
G物業	W銀行	1,990,000 ⁽³⁾	29-10-2004 – 15-12-2004	
H物業	X銀行	616,000	6-4-2004 – 4-7-2007	
D物業	X銀行	3,427,200	12-3-2004 – 16-8-2005	約 18,500 ⁽⁴⁾
	Y公司 Z公司	1,224,000	12-3-2004 – 16-8-2005	約 8,800
K物業	W銀行	1,431,000	15-4-2005 – 26-5-2005	
E車位	X銀行	203,000	6-4-2004 – 5-9-2005	1,057.26
F車位	X銀行	203,000	13-3-2004 – 31-5-2005	1,057.26
P物業	S銀行	448,000	30-11-2005– 30-9-2026	3,209.70
Q物業	U銀行	1,345,000	13-8-2004 – 13-2-2033	約 7,400
	T財務	672,500	13-8-2004 – 13-8-2022	約 6,500

註 (1)：隨利率變動

(2)：首兩年免供本

(3)：須於2004年12月15日償還整筆貸款連利息。

(4)：首十二個月的利息由發展商支付

(3) 上訴人於2004/05及2005/06課稅年度報稅表申報入息如下：

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

- (a) 受僱收入
僱主：AA辦館有限公司
職位：董事
總入息： 240,000元 (2004/05年度)
240,000元 (2005/06年度)

(b) 物業租金收入

- (i) 上訴人於2004/05年度報稅表沒有申報任何租金收入。
(ii) 2005/06年度的租金收入：

全權擁有物業	出租期間	出租收入 (元)	支出	
			差餉/管理費 (元)	利息 (元)
A物業	1-4-2005 – 31-3-2006	42,000	10,044	15,600
H物業	1-4-2005 – 31-3-2006	54,000	15,348	36,000
J物業	1-4-2005 – 31-3-2006	48,000	5,196	-
M物業 N物業	} 1-9-2005 – 31-3-2006	72,100	18,382	105,000
P物業	6-12-2005 – 31-3-2006	13,200	2,360	8,800

另外她有兩項部份擁有業權的物業出租。

- (4) 稅務局向上訴人發出表格，要求她提供出售物業的資料。上訴人於2007年1月10日回覆時聲稱購入物業的擬作用途及出售物業所得利潤如下：

(a) 仍持有物業

物業	用途
A物業	投資
H物業	投資
M物業	自住/投資
N物業	
J物業	投資

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

		(約平方呎)
A物業	2004年4月至 2005年1月	400
I物業	2005年2月至 2005年11月	400
地址AC	2005年12月至 2006年12月	
N物業	2006年12月至 2007年3月	

(9) 上訴人經 AD 地產代理，出售 G 物業、C 物業及 D 物業。

(10) 評稅主任按上訴人提供的資料，修訂有關年度利得稅評稅如下：

2004/05課稅年度	
出售物業所得利潤	元
B物業	96,928
C物業	565,600
G物業	<u>239,896</u>
應評稅利潤	<u>902,424</u>
應繳稅款	<u>144,387</u>
2005/06課稅年度	
出售物業所得利潤 / (虧損)[附件2]	元
D物業	689,071
E車位	99,207
F車位	(8,142)
K物業	64,127
L物業	38,663
O物業	<u>1,900</u>
應評稅利潤	<u>874,826</u>
應繳稅款	<u>139,972</u>

(11) 稅務局副局長決定，上訴人反對無效，並接納評稅主任上述的修訂評稅。

有關稅例和案例

5. 因上訴人已同意 K 物業、L 物業及 O 物業為營業性質的活動，所以，本委員會須裁決的是：上訴人於 2004/05 及 2005/06 課稅年度，從出售下列其他物業所得的利潤，是否《稅務條例》(「稅例」)所指的應課稅利潤：

- (a) B物業
- (b) C物業
- (c) D物業
- (d) E車位
- (e) F車位
- (f) G物業

6. 稅例第 14(1)條訂明：

「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生產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。」

7. 稅例第 2(1)條對「行業」、「生意」作出的定義為：

「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。」

8. 在決定有關人士買賣物業時是否在經營一項生意，關鍵在該人購買物業時的意圖。Lord Wilberforce 在 Simmons v CIR 53 TC 461 指出：

「經營生意須有經營生意的意圖。通常的問題是，購買資產時這意圖是否存在。購買資產的意圖是否為了將之沽售圖利，抑或作長遠投資？」

英文原文判詞為：

'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?'

9. 所指的意圖是客觀的，納稅人所持的主觀意圖須以客觀的事實來引證。正如 Mortimer 法官在 All Best Wishes Limited v CIR (1992) 3 HKTC 750 中所言：

「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作為投資，那麼我便同意該資產屬投資項目。但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來決定……意圖只能透過考慮整體客觀環境和情況來斷定，其中包括納稅人說過的話和做過的事：即當時、之前及之後所說的話和所做的事。」

英文原文判詞為：

‘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 ... 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.’

10. 「意圖」一詞亦包涵有能力去付諸實行。「能力」包括財政上有足夠的資金。本委員會案例 D11/80, IRBRD, vol 1, 374 內第 379 頁曾就此說明。

原文：

“Intention” connotes an ability to carry it into effect. It is idle to speak of “intention” if the person so intending did not have the means to bring it about or had made no arrangement or taken any steps to enable such intention to be implemented.’

11. 有關上訴的舉證責任，稅例第 68(4)條列明：

「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。」

上訴人的上訴理由

B物業

12. 上訴人聲稱購買 B 物業以自住，原因是 AB 物業地點較偏遠，而兒子準備在 2004 年 9 月入讀小一，所以要選擇較近市區之住宅。另外，由於上訴人一家居住丁屋多年，所以要找有天台和平台的單位。雖然 B 物業的每月按揭供款達 22,000 元，超過上訴人的收入，但是上訴人稱其丈夫當時同意負責部份供款。上訴人亦提出投資（租金回報 4.5%）為購買原因之一。

13. 然而，上訴人同月購入 D 物業。而上訴人聲稱在接收 B 物業時，發現單位的實用率低，並不滿意，加上分居後配偶拒絕部份供款，當時又將要就 D 物業供款，所以二者必須選擇其一下，決定出售 B 物業，並準備遷往面積較大的 D 物業。

C物業

14. 上訴人稱在購買 B 物業後，物業代理領她到 C 物業參觀，因單位有海景，並且連同車位出售，而其配偶每月到 AE 酒店消遣平均 6 至 7 次，所以上訴人非常滿意，當時每月供款不需 4,000 元，上訴人作供時稱，此數目比配偶每月到 AE 酒店消費為少，便購入 C 物業，作配偶消遣之用。上訴人亦提出投資（租金回報 5%）為購買原因之一。

15. 上訴人曾向稅務局提交其與配偶的住戶智能咭副本和支付購買家電支出的信用卡月結單副本，以佐證其曾入住 C 物業。

16. 上訴人聲稱 C 物業多為其配偶使用，但配偶不願意供款，後來與配偶為此等金錢問題意見不合，落得分居收場，然而分居後其配偶仍常到 C 物業，為避免太多衝突，故決定將之出售。

D物業、E車位及F車位

17. 上訴人聲稱購入 D 物業原作自住用途，因為物業有海景，有天台，面積亦與居住已久的丁屋相若，同時買了兩個車位，準備其與配偶使用，上訴人稱於 2004 年 9 月購買了一輛汽車代步，接送兒子往返學校，為遷居 D 物業作準備。就 D 物業而言，上訴人亦提出投資（租金回報 4.5%）為購買原因之一。

18. 上訴人與配偶分居不久，出售 F 車位。上訴人稱後來有感每天駕車由 AE 區往返 AG 區，對自己帶來壓力，因其駕駛技術有限，亦確曾屢生險象，所以決定出售 D 物業及 E 車位，並返回 AG 區重覓居所。

G物業

19. 上訴人提出投資（租金回報 4.5%）為購買原因。

20. 上訴人稱購買 G 物業後不久，有地產代理介紹購入 H 物業。當時上訴人的一位弟弟正值失業，而且沒有地方居住，上訴人在兩項物業之間選擇了 H 物業，讓其弟居住，因為其弟沒有能力負擔？貴租金。

案情分析

21. 上訴人陳詞及作供期間，情緒多有波動，每當提及與配偶因供款問題而產生齟齬，則份外激動，提及其弟時則更一度淚盈於睫。本委員會對上訴人自身遭遇，深表同情。然而，本委員會法定職責所在，必須依據法理與客觀事實分析案情，從而作出裁決。

22. 上訴人聲稱買入 B 物業、C 物業、D 物業、E 車位、F 車位及 G 物業的目的

的是自用及 / 或投資，然而，除 C 物業外，上訴人從未入住、使用、出租或放盤出租上述任何物業。作為配偶消閒之用的 C 物業，上訴人亦只擁有兩個多月便出售。

23. 除 G 物業外，上訴人聲稱出售物業，與其與配偶分居而失去配偶負擔供款不無關係，然而孰因孰果，驟看又似糾纏不清。

24. 稅務局局長代表屢次提問有關上訴人負擔供款的能力問題，上訴人多以由配偶負擔作回應，然而，上訴人亦供稱，每次購買物業，都是自己一人決定，沒有事先與配偶商量，更遑論提及日後供款問題。從上訴人證供可見，其配偶根本從未有明顯的允諾，所謂配偶負擔供款，恐怕只是上訴人一廂情願居多。尤其是 2004 年 1 月份不足一個月之內，先後買入 B 物業、C 物業及 D 物業，而 D 物業及兩個車位，售價比 B 物業及 C 物業更高，單是 D 物業及兩個車位每月的按揭供款已高達 30,000 元。即若上訴人配偶當時沒有拒絕負擔部份供款，上訴人亦曾供稱其配偶信用卡戶口負債累累，上訴人亦承認同時持有多項物業，根本無法負擔供款。換言之，本委員會認為上訴人的主觀意圖，即購入該等物業作自住及 / 或投資用途，根本從開始就是不實際及不可實現的。至於日後的家庭糾紛，是否由這等不切實際的主觀意圖衍生，本委員會無從、亦無需斷定；縱然從時間上看，這短期內連串的購買物業行為，可能是上訴人與配偶爭執，以致最終分居的導火線。

25. 上訴人亦聲稱出售 B 物業的原因是接收單位後，發現單位的實用率低。B 物業的實用面積已於訂購合約列明，上訴人在決定買入單位前，理應已考慮單位面積是否符合自用的需要。

26. 有關 D 物業與上訴人兒子上學往返交通的問題，上訴人在決定買入單位前，理應亦已考慮，甚至探討其他可能採用的途徑和方法，包括乘搭校車或保姆車，事實上，上訴人在回覆本委員會查詢時，其兒子現正乘坐保姆車往返學校。

27. 至於 G 物業，上訴人以之作抵押，取得貸款 1,990,000 元。然而，該筆貸款屬短期性質，須於不足兩個月內，本利歸還。這顯示上訴人無意或無能力長期持有 G 物業。

28. 雖然上訴人一再否認曾主動委託地產代理出售有關物業，但另一方面，上訴人亦未能舉證曾委託地產代理將物業出租，而上訴人經 AD 地產代理，出售 G 物業、C 物業及 D 物業，乃是不爭的事實。

總結

29. 上訴人在兩年內購入物業共 18 項，同期賣出物業達 9 項，其中 3 項不提爭議的物業，上訴人均以確認人身份出售，爭議的 6 項物業中，其中 5 項不曾入住或出租，餘下一項只為短期使用。次數之多及頻繁，轉換物業速度之快，擁有物業時期之短，及出售物業的模式，結合上訴人相對地有限的經濟能力，使上訴人的主觀

自用及 / 或投資意圖，根本經不起客觀事實的驗證，提供的出售原因亦未能令人信納。

30. 總結而言，本委員會認為，從客觀事實評定，上訴人此等買賣物業的活動，已構成有關稅例所指，屬生意性質的活動，所以其賺得的利潤屬應評稅利潤。此外，上訴人未能符合稅例要求，成功舉證推翻有關評稅。

31. 基於上述理由和分析，本委員會裁定駁回上訴人上訴，並確認第 1 段所示 2004/05 及 2005/06 課稅年度利得稅的修訂評稅。