

Case No. D3/12

Profits tax – whether gains arising from the disposal of capital asset – sections 2(1), 14(1), 66(3), 68(4) and 68(9) of the Inland Revenue Ordinance. [Decision in Chinese]

Panel: Kenneth Kwok Hing Wai SC (chairman), Fong Sui Yi Andrea and Kelly Wong Yuen Hang.

Date of hearing: 28 February 2011.

Date of decision: 8 May 2012.

The Appellant asserted that the purchase of properties was intended to be an acquisition of capital assets. The assessor was of the view that the purchase of properties by the Appellant was trade and the gains made by the Appellant therefrom were trading profits chargeable to profits tax. The major issue is that whether the gains made by the Appellant arose from the disposal of capital assets.

Held:

1. The Board did not accept the Appellant as a reliable witness. Having considered all the circumstances of the case and relying on relevant provisions and regulations relating to capital asset, the Board held that the purchasing of the properties by the Appellant were trading speculations.
2. The appeal did not have any real prospect of success and was frivolous and vexatious. The Board ordered the Appellant to pay \$5,000 as costs to the Board. This sum of money should add on to the tax imposed on to the Appellant.

Appeal dismissed and costs order in the amount of \$5,000 imposed.

Case referred to:

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

Mr Yuen Tai Tung, Certified Public Accountants, for the Taxpayer.
Chan Shun Mei, Chan Wai Yee and Yau Yuen Chun for the Commissioner of Inland Revenue.

案件編號 D3/12

利得稅 – 利潤是否從售賣資本資產所得 – 《稅務條例》第2(1)、14(1)、6(3)、68(4)及68(9)條。

委員會：郭慶偉資深大律師（主席）、房萃儀及黃苑桁

聆訊日期：2011年2月28日

裁決日期：2012年5月8日

上訴人聲稱購入物業時的意願是作為資本資產。評稅主任認為上訴人買賣前述物業的行為是從事一項生意，所得的利潤須課繳利得稅。主要爭論點是上訴人的利潤是否從售賣資本資產所得。

裁決：

1. 委員會不信納上訴人是一位可靠證人。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。
2. 上訴理由毫無勝算，瑣屑無聊。委員會命令上訴人支付5,000元作為委員會的訟費，該筆款項加在徵收的稅款內一併追討。

上訴駁回及判處港幣5,000元的訟費命令。

參考案例：

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

納稅人由源大同會計師代表出席聆訊。

陳順薇、陳慧儀及邱婉真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：

2003年9月30日	上訴人簽署臨時買賣合約以 9,755,000 元買入價購買一住宅單位（「 A 住宅單位 」）。 A 住宅單位所在的發展項目（「 發展項目 」）當時正在施工。
2003年9月30日	上訴人簽署臨時買賣合約以 450,000 元買入價購買發展項目其中一個車位（「 A 車位 」。）
2003年9月30日	上訴人簽署臨時買賣合約以 10,218,800 元買入價購買與 A 住宅單位相鄰的另一住宅單位（「 B 住宅單位 」）。
2003年9月30日	上訴人簽署臨時買賣合約以 450,000 元買入價購買發展項目另一個車位（「 B 車位 」。）
2003年10月15日	上訴人簽署正式買賣合約購買 A 住宅單位。
2003年10月15日	上訴人簽署正式買賣合約購買 A 車位。
2003年10月15日	上訴人簽署正式買賣合約購買 B 住宅單位。
2003年10月15日	上訴人簽署正式買賣合約購買 B 車位。
2004年5月28日	上訴人委托一地產經紀出售 A 住宅單位連車位及 B 住宅單位連車位（合稱「 該物業 」），索價 31,901,000 元。
2004年6月3日	上訴人委托另一地產經紀出售該物業，索價 30,222,000 元。
2004年12月4日	上訴人簽署樓花臨時買賣合約以 14,000,000 元出售 A 住宅單位連 A 車位。

2004年12月4日	上訴人簽署樓花臨時買賣合約以14,900,000元出售B住宅單位連B車位。
2005年1月4日	上訴人簽署正式買賣合約出售A住宅單位連A車位。
2005年1月4日	上訴人簽署正式買賣合約出售B住宅單位連B車位。
2005年3月15日	地政總署署長發出轉讓所需的同意書。
2005年4月26日	上訴人以確認人身份簽署A住宅單位連A車位轉讓契。
2005年4月26日	上訴人以確認人身份簽署B住宅單位連B車位轉讓契。

上訴理由

3. 評稅主任認為上訴人買賣上述物業的行為是從事一項生意，所獲得的利潤須課繳利得稅。評稅主任遂向上訴人作出下列2005/06課稅年度利得稅評稅：

應評稅利潤 6,958,000元

應繳稅款 1,113,280元

4. 上訴人反對稅務局向她作出的2005/06課稅年度利得稅評稅。上訴人聲稱她從出售物業所得的利潤不應課繳利得稅。由反對到上訴，上訴人一直由源大同會計師¹代表。

5. 《上訴書通知版》的上訴理由，既冗長，又累贅，亦無關聯，並將陳述誤作上訴理由。

6. 一言以蔽之，上訴理由是上訴人購入該物業時的意願是作為資本資產，其中一個住宅單位作為她在香港的自住居所，另一單位作為她父母來港時居住之用。

7. 《上訴書補充增修版》未經稅務上訴委員會（「委員會」）同意，《稅務條例》，第112章，第66(3)條規定上訴人不得倚賴新增之上訴理由。

¹ 憑藉《專業會計師條例》，第50章，第22條註冊為會計師的人。

有關資本資產的條例及原則

8. 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，及任何其他人士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」。

9. 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。」

10. 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。」

11. 第 68(9) 條授權委員會命令上訴人繳付訟費：

「凡委員會根據第(8)款不減少或不取消該評稅額，則可命令上訴人繳付一筆不超過附表 5 第 I 部指明的款額的款項，作為委員會的訟費，該筆款項須加在徵收的稅款內一併追討。」

附表 5 第 I 部指明的款額是 5,000 元。

12. 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, 54² 撮述，委員會不打算在此重複。

上訴人的聲稱

13. 於 2002 年 10 月，上訴人結識了一位有婦之夫（「情夫」），並成為情侶。情夫是內地人士，沒有香港身份證，沒有香港住址。

² 第 34 段至第 46 段。

14. 在 2003 年 9 至 10 月期間，上訴人在香港沒有工作。
15. 在 2003 年 9 至 10 月期間，上訴人在國內亦沒有工作。
16. 在 2003 年 9 至 10 月期間，上訴人沒有入息，亦沒有經濟能力購買該物業。
17. 在 2003 年 9 至 10 月期間，上訴人和情夫一起來香港遊玩。
18. 在 2003 年 9 至 10 月期間，「當[情夫]知道[上訴人]在港居住的條件不佳，包括沒有永久居所，便有意購買一個單位給[上訴人]，並另購買一個單位給[上訴人]有意來港與[上訴人]同住的父母」。
19. 上訴人的父母於 2003 年 3 月根據「無依無靠老人投靠子女」類型申請來港定居。但因上訴人有一兄長與上訴人的父母居住在國內同一城市，申請未獲批准。購買該物業時上訴人也預料到申請「沒有十足通過的把握」。
20. 該物業位置偏遠，交通不便，很多設施仍在興建中。
21. 該物業是由情夫支付三成樓價及兩個車位的全數款項，餘款待發出入伙紙時由情夫一次過清付。
22. 上訴人與情夫於 2004 年 11 月分手。他不再支付餘下的樓價。在失去經濟來源的情況下，上訴人被迫出售該物業。
23. 上訴人的祖母於 2004 年 11 月突然離世，她須要停止香港的事務返回國內出席其祖母的喪禮。
24. 出售該物業的另一個原因是風水問題。物業向西，但上訴人恐懼面向西方，在購買時未有充分地考慮。

委員會裁斷的事實

25. 根據雙方所提供而委員會信納的證據，委員會裁斷：
 - (1) 前述第2段，及
 - (2) 後述第26至31段，為事實。
26. 在 2002 年 10 月至 2003 年 3 月期間，上訴人在香港逗留時間頗長。

(2012-13) VOLUME 27 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

27. 在 2003 年 4 月至 2004 年 3 月期間，上訴人在香港逗留的日期如下：

上訴人在香港逗留的日期

2003 年 4 月							2003 年 5 月							2003 年 6 月						
M	T	W	T	F	S	S	M	T	W	T	F	S	S	M	T	W	T	F	S	S
	1	2	3	4	5	6				1	2	3	4							1
7	8	9	10	11	12	13	5	6	7	8	9	10	11	2	3	4	5	6	7	8
14	15	16	17	18	19	20	12	13	14	15	16	17	18	9	10	11	12	13	14	15
21	22	23	24	25	26	27	19	20	21	22	23	24	25	16	17	18	19	20	21	22
28	29	30					26	27	28	29	30	31		23	24	25	26	27	28	29
														30						
2003 年 7 月							2003 年 8 月							2003 年 9 月						
M	T	W	T	F	S	S	M	T	W	T	F	S	S	M	T	W	T	F	S	S
	1	2	3	4	5	6					1	2	3	1	2	3	4	5	6	7
7	8	9	10	11	12	13	4	5	6	7	8	9	10	8	9	10	11	12	13	14
14	15	16	17	18	19	20	11	12	13	14	15	16	17	15	16	17	18	19	20	21
21	22	23	24	25	26	27	18	19	20	21	22	23	24	22	23	24	25	26	27	28
28	29	30	31				25	26	27	28	29	30	31	29	30 ³					
2003 年 10 月							2003 年 11 月							2003 年 12 月						
M	T	W	T	F	S	S	M	T	W	T	F	S	S	M	T	W	T	F	S	S
		1	2	3	4	5						1	2	1	2	3	4	5	6	7
6	7	8	9	10	11	12	3	4	5	6	7	8	9	8	9	10	11	12	13	14
13	14	15 ⁴	16	17	18	19	10	11	12	13	14	15	16	15	16	17	18	19	20	21
20	21	22	23	24	25	26	17	18	19	20	21	22	23	22	23	24	25	26	27	28
27	28	29	30	31			24	25	26	27	28	29	30	29	30	31				
2004 年 1 月							2004 年 2 月							2004 年 3 月						
M	T	W	T	F	S	S	M	T	W	T	F	S	S	M	T	W	T	F	S	S
			1	2	3	4							1	1	2	3	4	5	6	7
5	6	7	8	9	10	11	2	3	4	5	6	7	8	8	9	10	11	12	13	14
12	13	14	15	16	17	18	9	10	11	12	13	14	15	15	16	17	18	19	20	21
19	20	21	22	23	24	25	16	17	18	19	20	21	22	22	23	24	25	26	27	28
26	27	28	29	30	31		23	24	25	26	27	28	29	29	30	31				

28. 在 2004 年 4 月至 2005 年 3 月期間，上訴人在香港逗留的日期如下：

上訴人在香港逗留的日期

2004 年 4 月							2004 年 5 月							2004 年 6 月						
M	T	W	T	F	S	S	M	T	W	T	F	S	S	M	T	W	T	F	S	S
			1	2	3	4						1	2		1	2	3 ⁵	4	5	6
5	6	7	8	9	10	11	3	4	5	6	7	8	9	7	8	9	10	11	12	13
12	13	14	15	16	17	18	10	11	12	13	14	15	16	14	15	16	17	18	19	20
19	20	21	22	23	24	25	17	18	19	20	21	22	23	21	22	23	24	25	26	27
26	27	28	29	30			24	25	26	27	28 ⁶	29	30	28	29	30				
							31													

³ 上訴人簽署臨時買賣合約購買該物業。(2003年9月30日)

⁴ 上訴人簽署正式買賣合約購買該物業。(2003年10月15日)

⁵ 上訴人委托另一地產經紀出售該物業。(2004年6月3日)

⁶ 上訴人委托一地產經紀出售該物業。(2004年5月28日)

(2012-13) VOLUME 27 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

上訴人在香港逗留的日期

2004年7月							2004年8月							2004年9月						
M	T	W	T	F	S	S	M	T	W	T	F	S	S	M	T	W	T	F	S	S
			1	2	3	4							1			1	2	3	4	5
5	6	7	8	9	10	11	2	3	4	5	6	7	8	6	7	8	9	10	11	12
12	13	14	15	16	17	18	9	10	11	12	13	14	15	13	14	15	16	17	18	19
19	20	21	22	23	24	25	16	17	18	19	20	21	22	20	21	22	23	24	25	26
26	27	28	29	30	31		23	24	25	26	27	28	29	27	28	29	30			
							30	31												
2004年10月							2004年11月							2004年12月						
M	T	W	T	F	S	S	M	T	W	T	F	S	S	M	T	W	T	F	S	S
				1	2	3	1	2	3	4	5	6	7			1	2	3	4 ⁷	5
4	5	6	7	8	9	10	8	9	10	11	12	13	14	6	7	8	9	10	11	12
11	12	13	14	15	16	17	15	16	17	18	19	20	21	13	14	15	16	17	18	19
18	19	20	21	22	23	24	22	23	24	25	26	27	28	20	21	22	23	24	25	26
25	26	27	28	29	30	31	29	30						27	28	29	30	31		
2005年1月							2005年2月							2005年3月						
M	T	W	T	F	S	S	M	T	W	T	F	S	S	M	T	W	T	F	S	S
					1	2	1	2	3	4	5	6		1	2	3	4	5	6	
3	4 ⁸	5	6	7	8	9	7	8	9	10	11	12	13	7	8	9	10	11	12	13
10	11	12	13	14	15	16	14	15	16	17	18	19	20	14	15 ⁹	16	17	18	19	20
17	18	19	20	21	22	23	21	22	23	24	25	26	27	21	22	23	24	25	26	27
24	25	26	27	28	29	30	28							28	29	30	31			
31																				

29. 在2005年4月期間，上訴人在香港逗留的日期如下：

上訴人在香港逗留的日期

2005年4月						
M	T	W	T	F	S	S
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26 ¹⁰	27	28	29	30	

30. 在2001年1月1日至2006年12月31日期間，上訴人的父親沒有到訪香港的紀錄。

31. 在2001年1月1日至2006年12月31日期間，上訴人的母親沒有到訪香港的紀錄。

⁷ 上訴人簽署樓花臨時買賣合約出售該物業。(2004年12月4日)

⁸ 上訴人簽署正式買賣合約出售該物業。(2005年1月4日)

⁹ 地政總署署長發出轉讓所需的同意書。(2005年3月15日)

¹⁰ 上訴人以確認人身份簽署該物業轉讓契。(2005年4月26日)

購買該物業的客觀意願

32. (1) 源會計師於日期為 2011 年 2 月 7 日的上訴陳述書聲稱情夫：

「來港，了解[上訴人]之惡劣居住環境，表達一份愛意、誠意，他決定為[上訴人]購入[發展項目]一單位作為她在港居住之所... 此外，亦同時多買一單位給[上訴人]父母，讓他們來港時亦有地方居住。」

(2) 這聲稱與上訴人下述的口供有明顯出入：

「03 年 9 月嚟香港呢係同[情夫]一齊嚟嘅，係嚟香--即係我哋不羈會--因為喺香港我都--嗰陣時都未得到永久嗰個居--居民個身分，又未滿 7 年，咁都唔可以話一路嚟香港嘅，我--我哋--我同佢一齊嚟呢，嗰次係遊玩嘅。咁...即係嚟香港即係小住下，遊玩一下咁樣...當時呢係好突然嘅，係佢一日之--喺度食早餐，睇到個報紙上面有個廣告，佢睇咗，睇咗佢即刻話「妳買啦，我畀錢妳，妳買啦。」，咁我都--當時佢嗰個售樓處嗰度呢佢有樓書嘅，咁有得揀付款方法嘅，咁嗰個付款方法呢，佢揀咗呢個付款方法，咁係佢送畀我嘅嘢，我唔會多--我唔會多去要求佢話要點--點樣嘅，咁我覺得呢個方法呢都幾好。」

(3) 這聲稱亦與客觀事實有出入。正如前述第 27 至 29 段所表列，上訴人已於 2003 年 4 月 18 日後返回國內的居所居住。在 2003 年 8 月及 9 月到訪香港只作短暫逗留。

(4) 購買該物業的臨時及正式買賣合約時，她用國內的地址作為她的地址。

(5) 銀行月結單同樣用該國內地址作為她的地址。

(6) 她作供時聲稱在 2003 年 9 月及 10 月在香港時在酒店居住。

(7) 上訴人根本不在香港居住，「惡劣居住環境」只屬空談。

33. 上訴人的父母由 2001 年 1 月 1 日至 2003 年 9 月 30 月並無踏足香港。申請居港的理由牽強。亦無證據顯示位置偏遠，交通不便，很多設施仍在興建中的物業適合作為兩位高齡父母的居所。再者，一間豪宅已經足夠上訴人居住和讓父母來港時和上訴人同住¹¹。

¹¹ 前述第 17 段至第 20 段。

34. 上訴人承認沒有工作，沒有入息及沒有經濟能力支付該物業 13,981,660 元樓價餘款。但她卻一口氣同一時間認購共值 20,873,800 元的兩個豪宅連車位。沒有丁點兒證據顯示情夫有經濟能力支付 13,981,660 元樓價餘款，並讓上訴人無限期保留該物業作為她及家人的居所。

35. 上訴人在 2004 年 5 月 28 日委托一地產經紀出售該物業，索價 31,901,000 元。五日後上訴人再委托另一地產經紀出售該物業，索價 30,222,000 元。上訴人起初聲稱與情夫於 2004 年 11 月分手。但她早已委托地產經紀出售該物業。她作供時聲稱「04 年 4 月已經開始嘈」。「開始嘈」並不足已解釋在 04 年 5 月及 6 月委托兩間地產經紀出售「表達一份愛意」的豪宅。此外，A 住宅單位及 B 住宅單位各一成的樓價亦在 2004 年 4 月 3 日或之前支付。

36. (1) 源會計師在上訴陳述書聲稱：

「至親祖母亦不幸在 2004 年十一月離世...祖母的離世，改變了她的人生價值觀感及留港原意，她要回[國內]為祖母奔喪及從新再振作起來。」

(2) 這聲稱與客觀事實有明顯出入。正如前述第 28 段所表列，上訴人在 2004 年 11 月並無踏足香港。

(3) 在計算利潤時¹²，上訴人要求並獲得扣減 200,000 元作為來往香港及國內城市的交通費。假如上訴人在有關時間在香港居住，根本沒有交通費之可言。

(4) 況且上訴人已於 04 年 5 月及 6 月委托兩間地產經紀出售該物業。2004 年 11 月「祖母的離世」不是出售該物業的原因。

37. (1) 源會計師在上訴陳述書又聲稱：

「風水問題，通常是要看實物，才能領會當中奧妙之處，購買樓房時，都是看到發展商繪畫的美麗遠景及環境，從文件上未必能深入了解實況。」

(2) 上訴人作供時聲稱她在購入該物業後將單位的平面圖給予國內風水師參考。風水師並沒有實物作根據。

(3) 一個篤信風水的人應該會在購買前徵求風水師意見。上訴人並沒有在購買前徵求風水師意見。

¹² 前述第 3 段。

事實的裁斷

38. 基於上述理由，委員會不信納上訴人是一位可靠證人。
39. 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

40. 委員會駁回上訴，並確認上訴所針對的評稅額。
41. 委員會就評稅主任陳順薇小姐所提供的協助向她致謝。

訟費

42. 上訴人沒有工作，沒有入息，沒有經濟能力購買及無限期持有該物業作為資本資產。上訴人在短期內以確認人身份出售該物業。上訴理由毫無勝算，瑣屑無聊。委員會命令上訴人支付 5,000 元作為委員會的訟費，該筆款項加在徵收的稅款內一併追討。