

Case No. D44/07

Profits tax – trade – sale and purchase of property – sections 14(1), 2(1), 15(1)(c), and 68(4) of Inland Revenue Ordinance (‘IRO’) [Decision in Chinese].

Panel: Chow Wai Shun (chairman), Albert To Tak Pui and William Tsui Hing Chuen.

Date of hearing: 18 September 2007.

Date of decision: 13 February 2008.

The appellant objected to the profits tax assessment in the year of assessment 2004/05. The appellant claimed her intention of acquiring Property A was for self-living, and therefore the profits she obtained from selling Property A should not be charged for profits tax. The Deputy Commissioner of the Inland Revenue Department issued a determination on 27 April 2007 determining that the appellant’s objection was invalid and maintaining the profits tax assessment in the year of assessment 2004/05.

The appellant acquired Property A from the developer at the price of HK\$3,200,000, for which he signed the provisional sale and purchase agreement on 3 December 2002, and the formal sale and purchase agreement on 7 December. The occupation permit for Property A was issued on 4 February 2004 and the appellant executed the assignment on 14 April. About two weeks later, the appellant signed the provisional sale and purchase agreement for selling Property A at the price of HK\$4,110,000; he signed the formal sale and purchase agreement on 12 May, and executed the assignment on 3 June.

As revealed from the financial arrangement by the appellant in acquiring Property A, he actually paid only 5% of the purchase price as down payment, and the balance was paid by a first mortgage provided by the bank and a second mortgage provided by the developer; moreover, during the first 18 months of the purchase, the appellant did not need to pay any principal or interest for the second mortgage, and did not need to pay any principal for the bank mortgage but only the interest; in fact, the developer had paid monthly interest in the fixed sum of HK\$4,666.67 to the bank on behalf of the appellant. In these favourable circumstances, the appellant did not choose Property A as her place of abode after the respective assignment being executed, but sold Property A about two weeks later before the expiry of the said 18 months period.

Held:

(2007-08) VOLUME 22 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

1. The question for the Board to decide was whether the profits obtained by the appellant from buying and selling Property A should be charged for profits tax under section 14 of the IRO.
2. According to the judgment by Lord Wilberforce in Lionel Simmons Properties Ltd (in liquidation) and Others v Commissioner of Inland Revenue (1980) 53 TC 461 at 491, 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?
3. The intention does not simply depend on a subjective claim, but shall be confirmed by objective facts. According to the judgment of Mortimer J in All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750 at 771, 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 the asset is an investment. 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. Indeed, decisions upon a person's intention are commonplace in the law. It is probably the most litigated issue of all. 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.
4. 'Intention' connotes an ability to carry it into effect. Ability includes having sufficient capital financially. (D11/80, IRBRD, vol 1, 374)
5. The appellant claimed that her intention for acquiring Property A was for self-living. However, the Board was of the view that the claimed intention by the appellant was in many ways contradictory to her conduct, and her evidence was also not self explanatory; although the Board did not decide the truthfulness of her evidence, obviously the appellant failed to discharge the burden of proof under the IRO.
6. The Board was of the view that in buying and selling Property A, the appellant had undertaken an adventure in the nature of trade. As such, the interest paid by developer on behalf of the appellant was actually subsidy or similar financial assistance received by the appellant in connection with her carrying on the adventure in the nature of trade, and was income from such trade by reason of section 15(1)(c) of the IRO.

(2007-08) VOLUME 22 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

Appeal dismissed.

Cases referred to:

Lionel Simmons Properties Ltd (in liquidation) and Others v Commissioner of
Inland Revenue (1980) 53 TC 461

All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750
D11/80, IRBRD, vol 1, 374

Taxpayer represented by his husband.

Wong Ki Fong and Yip Chi Yuen for the Commissioner of Inland Revenue.

案件編號 D44/07

利得稅 – 行業、生意 – 買賣物業 – 《稅務條例》第14(1)條,第2(1)條,第15(1)(c)條及第68(4)條

委員會：周偉信（主席）、陶德培及徐慶全

聆訊日期：2007年9月18日

裁決日期：2008年2月13日

上訴人反對稅務局向她作出的2004/05課稅年度利得稅評稅。上訴人聲稱她購買A物業的意圖是用來自住的，因此買賣A物業所得的利潤無須繳稅。稅務局副局長於2007年4月27日發出決定書，裁定上訴人反對無效，維持2004/05課稅年度利得稅評稅。

上訴人從發展商以港幣3,200,000元購入A物業，於2002年12月3日簽訂臨時買賣合約，並於同年12月7日簽訂買賣合約。A物業的入住許可證於2004年2月4日發出，上訴人於同年4月14日簽訂有關轉讓契。約兩星期後，於2004年4月29日，上訴人簽訂臨時買賣合約，以港幣4,110,000元出售A物業，同年5月12日簽訂買賣合約，6月3日簽訂轉讓契。

上訴人購買A物業的財務安排顯示，上訴人實際只付出樓價的5%作首期，餘額以銀行第一按揭及發展商第二按揭支付；此外，在購入物業首18個月內，上訴人毋須就第二按揭償還本金或繳付利息，亦毋須就銀行按揭償還本金，只須繳付利息，而事實上發展商每月定額代供銀行利息4,666.67元。在此優惠的情況下，上訴人在完成購買轉讓契約後並沒有以A物業作為居所，反而在約兩星期後，在上述18個月期限屆滿前轉售A物業。

裁決：

1. 委員會需要裁決的問題是：上訴人從買賣A物業所得的利潤應否根據稅例第14條評定利得稅。
2. 根據Lord Wilberforce 在 Lionel Simmons Properties Ltd (in liquidation) and Others v Commissioner of Inland Revenue (1980) 53 TC 461 第491頁的判詞，經營生意須有經營生意的意圖；通常被問及的問題是，這種意圖在購

買該項資產時是否已經存在。購買該資產的意圖是否為了將之沽出來圖利，抑或作為一項長遠的投資？

3. 該意圖並非單憑主觀聲明的意圖，必須以客觀的事實驗證。根據 Mortimer J 在 All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750 第 771 頁的判詞，納稅人在購買及持有該資產時的意圖無疑非常重要，倘若有證據證明該意圖為確實持有、實際和可以實現的，而實際情況顯示納稅人在購買該資產時正進行投資，則該資產屬投資項目。然而，由於這是關乎事實判別的問題，因此沒有單一的驗證方法可以提供答案，尤其是納稅人所聲稱的意圖並非決定性，而實際的意圖只可憑整體證據來決定。事實上，就有關人士的意圖作出決定在法律上是常事，或許是最常興訟的問題。判斷意圖只可透過考慮周遭整體的情況，包括其所言及所行—當時、之前及之後所說的話以及當時、之前及之後所做的事—而予以斷定。很多時候，事實勝於雄辯。
4. 「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。（D11/80, IRBRD, vol 1, 374）
5. 上訴人聲稱其購買A物業的意圖是用來自住的，然而委員會認為，上訴人所宣稱的意圖與其行徑多有矛盾，供詞亦難以自圓其說，委員會雖不判定供詞中的真確程度，但明顯地上訴人未能履行有關稅例規定的舉證責任。
6. 委員會認為，上訴人在買賣A物業上，進行了生意性質的投機活動。如是者，發展商代供利息，實為上訴人收取與其經營生意性質投機活動有關的津貼或相類似資助形式的款項，根據稅例第15(1)(c)條是經營該生意的收入。

上訴駁回。

參考案例：

Lionel Simmons Properties Ltd (in liquidation) and Others v Commissioner of Inland Revenue (1980) 53 TC 461
All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750
D11/80, IRBRD, vol 1, 374

納稅人由丈夫代表出席聆訊。
黃琪芳及葉梓元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作出的 2004/05 課稅年度利得稅評稅。上訴人聲稱她買賣 A 物業所得的利潤無須繳稅。稅務局副局長於 2007 年 4 月 27 日發出決定書，裁定上訴人反對無效，維持 2004/05 課稅年度利得稅評稅。

2. 上訴人就上述決定書提出上訴，聲稱購入 A 物業擬作自住用途，並列舉以下出售 A 物業的原因：

- (a) 在購買A物業時沒有充份考慮第二按揭還款的負擔；
- (b) 其懷孕計劃；和
- (c) 姑奶（即上訴人配偶的姊姊）突然改變回港計劃。

3. 在上訴人發出有效上訴通知書後，稅務局局長代表致函 A 物業發展商，進一步查詢第一或衡平法上的按揭，與及第二按揭的付款計劃內容。稅務局局長代表隨後致函上訴人，表示將要求本委員會，就發展商根據上訴人所選擇付款計劃，為上訴人代供借款利息 18 個月，相應增加有關課稅年度的利得稅評稅。在回應本委員會詢問時，上訴人透過其代表表示，若本委員會駁回其上訴，她對上述有關評稅的調整，將沒有異議。

有關事實

4. 上訴人選擇宣誓作供，並接受稅務局局長代表盤問。

5. 對決定書中所據事實，上訴人未有提出爭議。本委員會接納以下為與本個案相關的事實：

- (1) B先生〔即上訴人代表〕為上訴人的配偶，二人於1997年7月19日結婚，由2001年4月份起入住C物業，與家翁同住。育有一女，女兒於2005年8月28日出生。
- (2) C物業建築面積為700呎，有三間睡房，業主為上訴人的姑奶D女士。
- (3) 上訴人從發展商以港幣3,200,000元購入A物業，於2002年12月3日簽訂臨時買賣合約，並於同年12月7日簽訂買賣合約。A物業建築面積大約為1098平方尺，有三間睡房，入住許可證於2004年2月4日發出，上訴人於同年4月14日簽訂有關轉讓契。

(2007-08) VOLUME 22 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (4) A物業銀行按揭貸款額為港幣2,240,000元，還款期為300期，利率為優惠利率(當時為5厘)減2.5厘；另發展商提按二按，借款為樓價的兩成半，同樣分300期還款，利率則為優惠利率加1.75厘。
- (5) 上訴人於2004年4月29日簽訂臨時買賣合約，以港幣4,110,000元出售A物業，同年5月12日簽訂買賣合約，6月3日簽訂轉讓契。
- (6) 上訴人於2006年6月再度置業。該物業位於E物業，面積503平方尺，有兩間睡房，出售方為上訴人配偶的表弟〔以下簡稱「F先生」〕。E物業的銀行按揭貸款為港幣1,227,637.50元，分240期攤還，年利率為最優惠貸款利率(當時為8厘)減2.75厘及最初每月還款額為8,273元。
- (7) 上訴人於2004/05課稅年度報稅表 – 個別人士申報她的入息為260,000元，而她沒有申報任何經營業務所得的應評稅利潤。
- (8) 評稅主任認為上訴人買賣A物業構成屬生意性質的投機活動，遂根據稅例第59(2)(b)條向上訴人作出2004/2005課稅年度利得稅估計評稅如下：

	元
估計應評稅利潤[據上訴人有關買賣A物業問卷時填報的純利]	671,095
應繳稅款	107,375

6. 稅務局局長代表呈遞的文件中，顯示以下情況，上訴人未有提出爭議，本委員會遂接納該等情況為事實：

C物業

- (1) C物業乃香港房屋委員會居屋或私人機構參建居屋計劃屋苑。C物業業主必須遵守居屋買賣合約的規定，單位只可作業主與名列申請書的家庭成員居住，單位不可以出租。土地登記冊顯示 D女士於2000年12月12日購買C物業。轉讓契約上說明成交價為港幣1,542,900元。
- (2) D女士向G銀行借取按揭貸款港幣1,465,755元，以購買C物業，每兩週經她和上訴人的配偶倆的聯名戶口自動轉賬還款。然而，從上述借貸戶口和聯名戶口，與及上訴人的配偶在G銀行的理財戶口的紀錄顯示，每期還款的資金乃是先從理財戶口轉賬到聯名戶口

的。

- (3) C 物業按揭貸款在 2004 年 6 月 10 日作最後一次的大額還款港幣 1,225,002.51 元，該筆還款的資金則由上訴人於 2004 年 6 月 8 日，將港幣 1,228,000 元存入上述聯名戶口。
- (4) 在該次大額還款前的最後一期還款中，理財戶口轉賬到聯名戶口的金額，加上第 (3) 分段兩數目的差額，除足以抵償該期還款外，尚餘港幣 799.49，於 2004 年 6 月 11 日由聯名戶口轉賬回理財戶口。
- (5) 從上訴人僱主填報的薪酬及退休金報稅表，與及入境事務處申請外籍傭工資料顯示，上訴人自 2001 年起一直於 C 物業居住。
- (6) 上訴人的配偶為上訴人僱主的股東兼董事。

A 物業

- (7) A 物業 G 銀行按揭貸款在首 18 個月，即由 2003 年 2 月 5 日至 2004 年 8 月 4 日期間，毋須償還本金，只須繳付利息，2002/2003 及 2003/2004 課稅年度利息分別為港幣 4,295 元和港幣 56,126 元，本金餘額維持港幣 2,240,000 元。同期，物業第二按揭貸款港幣 800,000 元毋須供款，即毋須償還本金或繳付利息。
- (8) 發展商於上述期間就 G 銀行按揭貸款為上訴人代供利息，利率按年息 2.5% 計算，一年代供利息港幣 56,000 元或每月 4,666.67 元。期間，上訴人在 G 銀行的理財戶口曾 18 次獲存入 4,666.67 元，合共港幣 84,000。即使上訴人在 2004 年 6 月 3 日已完成出售轉讓契約，發展商仍在 2004 年 6 月 29 日及 7 月 29 日提供最後兩期利息資助。
- (9) 最優惠貸款利率在該段期間維持在 5 厘。
- (10) 上訴人在計算出售 A 物業所得純利時，並沒有抵扣發展商代供 18 個月利息。
- (11) A 物業最終經由 H 代理售出，上訴人未有指示 H 代理找尋合適租客。

E 物業

- (12) 土地登記冊顯示上訴人於 2006 年 6 月 21 日從 F 先生（上訴人配偶的表弟）以港幣 1,250,000 元購入 E 物業。

(13) E物業G銀行按揭貸款港幣1,227,637.50元，並規定：

- (a) 上訴人必須以此物業作自住用途，否則G銀行有權要求上訴人即時還款；
- (b) 每月以自動轉賬方式供款，從上訴人在G銀行的儲蓄戶口扣除港幣8,273元。

(14) 從G銀行紀錄顯示，每月從上述儲蓄戶口自動轉賬歸還按揭貸款前，F先生均經櫃員機轉賬港幣8,500元或10,000元，存入上訴人上述儲蓄戶口。

上訴人的口頭證供

7. 上訴人澄清其配偶共有三位姊姊，上訴理由中所提及破產的姑奶是I女士，並非C物業業主D女士。上訴人續稱，I女士破產後到上海工作，但期望能回港，屆時便需要地方居住，C物業當為首選。

8. 稅務局局長代表問及C物業按揭還款安排時，上訴人表示不認同她或其配偶，對C物業業權有任何真正權益，或視C物業為自己的物業。其所持理由是，供款不過當作是支付租金，同時代表負起供養家翁的責任。

9. 有關委託地產代理出售物業，上訴人稱最初是J代理主動聯絡她的，她並沒有主動接洽期後促成交易的H代理。

10. 上訴人承認，沒有遷入E物業，目前一家仍居住在C物業。上訴人解釋，E物業原業主F先生，乃上訴人配偶的表弟，當時急需現金週轉，上訴人於是以買入該物業來協助。上訴人續稱，F先生原擬於出售物業後遷出，但未能找到合適地點，加上又有初生嬰孩，上訴人於是讓F先生一家繼續居住在E物業，而E物業的按揭還款安排，則當作是F先生向上訴人租住E物業。

爭論點、有關法律條文和原則

11. 本委員會需要裁決的問題是：上訴人從買賣A物業所得的利潤應否根據《稅務條例》(以下簡稱「稅例」)第14條評定利得稅。

12. 有關的稅例為第2、14、15及68條。

13. 稅例第14條指出：

「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。」

14. 稅例第 2 條對行業或生意作出的定義包括：

「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」
在決定有關人士買賣物業是否經營一項生意，關鍵在該人購置物業時的意圖。

15. 根據Lord Wilberforce在Lionel Simmons Properties Ltd (in liquidation) and Others v Commissioner of Inland Revenue (1980) 53 TC 461第491頁的判詞，經營生意須有經營生意的意圖；通常被問及的問題是，這種意圖在購買該項資產時是否已經存在。購買該資產的意圖是否為了將之沽出來圖利，抑或作為一項長遠的投資？

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?’

16. 該意圖並非單憑主觀聲明的意圖，必須以客觀的事實驗證。根據Mortimer J在All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750第771頁的判詞，納稅人在購買及持有該資產時的意圖無疑非常重要，倘若有證據證明該意圖為確實持有、實際和可以實現的，而實際情況顯示納稅人在購買該資產時正進行投資，則該資產屬投資項目。然而，由於這是關乎事實判別的問題，因此沒有單一的驗證方法可以提供答案，尤其是納稅人所聲稱的意圖並非決定性，而實際的意圖只可憑整體證據來決定。事實上，就有關人士的意圖作出決定在法律上是常事，或許是最常興訟的問題。判斷意圖只可透過考慮周遭整體的情況，包括其所言及所行—當時、之前及之後所說的話以及當時、之前及之後所做的事—而予以斷定。很多時候，事實勝於雄辯。

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. Indeed, decisions upon a person's intention are commonplace in the law. It is probably the most litigated issue of all. It is trite to say that 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.'

17. 「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.’

18. 稅例第 15(1)(c)條指出：

「為施行本條例，以下各段所描述的款項須被當作是因在香港經營某行業、專業或業務而於香港產生或得自香港的收入

...

- (c) *任何人收取或獲累算與其在香港經營某行業、專業或業務有關的補助金、津貼或相類似資助形式的款項，但與該人已作出或將會作出的資本開支有關的款項則除外」。*

19. 稅例第 68(4)條規定：

「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。」

案情分析

20. 上訴人聲稱其購買 A 物業的意圖是用來自住的，然而，根據上文列舉的案例，本委員會需從案情的客觀事實中，驗證上訴人購買 A 物業的意圖。本委員會認為，上訴人所宣稱的意圖與其行徑多有矛盾，供詞亦難以自圓其說，本委員會雖不判定供詞中的真確程度，但明顯地上訴人未能履行有關稅例規定的舉證責任。

21. 購買 A 物業的財務安排顯示，上訴人實際只付出樓價的 5% 作首期，餘額

以銀行第一按揭及發展商第二按揭支付；此外，在購入物業首 18 個月內，上訴人毋須就第二按揭償還本金或繳付利息，亦毋須就銀行按揭償還本金，只須繳付利息，而事實上發展商每月定額代供銀行利息 4,666.67 元。在此優惠的情況下，上訴人在完成購買轉讓契約後並沒有以 A 物業作為居所，反而在約兩星期後，在上述 18 個月期限屆滿前轉售 A 物業。這行徑與上訴人所聲稱的意圖不符。

22. 上訴人稱其姑奶因破產離港，後擬回港與上訴人老爺同住，所以上訴人及配偶顧及一旦姑奶回港，而他們又有了孩子，C 物業便不敷應用，故另外置業。後來姑奶改變主意，延遲回港計劃，恐怕未能兼顧供樓、租樓、供養父親及養育孩子等責任。

- (1) 上訴人在聆訊期間被盤問時，才澄清所指姑奶的身份為 I 女士。上訴人認為此純屬私人事宜，沒必要指名道姓云云；同時，上訴人從未有提出 I 女士的破產記錄、離港資料、回港計劃，甚至任何書函往來或聯絡記錄，以資佐證。
- (2) 上訴人所指的租樓，乃是其對有關 C 物業按揭還款安排而言。然而，C 物業乃香港房屋委員會居屋或私人機構參建居屋計劃屋苑，根據有關規則，屋苑單位應不可出租。上訴人未有舉證，證明 C 物業可以出租，亦未有提供租約或租單。在沒有相反證據的情況下，本委員會認為，上訴人配偶就 C 物業付出的金錢，錙銖必計，實為代供按揭還款，將之視為交付租金，乃為其誤解。
- (3) 上訴人一面聲稱已計劃生育多時，卻又以養育兒女的開支負擔，作為其中一個出售購買 A 物業的原因。誠然，本委員會不得不同意上訴人所言，懷孕生育不能一蹴而就，但既在購買 A 物業前早有計劃，則置業時應已一併考慮；而事實上，上訴人在出售 A 物業時尚未懷有身孕。
- (4) 上訴人聲稱購買 A 物業時，沒有充份考慮第二按揭的負擔，此外，購買 A 物業後，又擔心最優惠貸款利率(即用以計算還款利息的基數)上升。本委員會認為，假若 A 物業擬作自住用途，上訴人置業時理應考慮其還款能力；相反，若此聲稱獲信納，則只顯示上訴人未具備財政能力持有 A 物業，從而反映上訴人沒能把 A 物業作為自住居所的主觀意願付諸實行。而事實上，最優惠貸款利率在該段期間維持在 5 厘，縱然往後利率確有上升，但基於還款期的長度及利率具週期起跌的趨勢，上訴人的反應看來是操之過急。

23. 上訴人在購買及出售 A 物業前後均在 C 物業居住。各物業面積和睡房數目如下：

	C物業	A物業	E物業
面積(平方尺)	700	1,098	503
睡房數目	3	3	2

縱然本委員會並不認為，購買E物業的時間、意圖，以至按揭供款安排，與本案的爭議有任何直接關連，但從比較面積和睡房數目方面來看，E物業看來更適合上訴人一家自住，相對來說，A物業則超越上訴人一家居住所需。至於購入E物業後未有入住，上訴人雖提出原因，卻沒有舉證支持。本委員會據此與及上文第22(1)段推定，姑且勿論上訴人一家可否或是否名列已申報的業主家庭成員名單內，甚至上訴人配偶才是C物業的業主，C物業應足以提供上訴人、其配偶、女兒及家翁所需住所，同時省卻上訴人聲稱的多重憂慮。

24. 上訴人即使沒有主動委託地產代理協助求售A物業，但H代理已函覆稅務局，確定與上訴人之間的聘約關係；同時，H代理並未接獲上訴人擬出租A物業指示。本委員會認為，這點對上訴人的聲稱，並沒有帶來任何助力。

25. 綜合而言，從客觀事實及已呈堂證據評定，本委員會未能信納上訴人所言，購買A物業為自住用途；因此，本委員會認為，上訴人在買賣A物業上，進行了生意性質的投機活動。

26. 如是者，發展商代供利息，實為上訴人收取與其經營生意性質投機活動有關的津貼或相類似資助形式的款項，根據稅例第15(1)(c)條是經營該生意的收入。

總結

27. 在考慮此個案的整體情況及所提證據後，本委員會駁回此上訴，裁定上訴人出售A物業所得收益應根據稅例第14條繳納利得稅。另外，應評稅利潤應包含發展商代供利息，明細如下：

	元
上訴人聲稱出售A物業所得純利	671,095
加：發展商18個月代供利息	84,000
修訂應評稅利潤	755,095
修訂應繳稅款（16%）	120,815