

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

Case No. D48/02

Profits tax – sale and purchase of a property – whether profits tax should be assessed – depends on whether the sale of a property was trading in nature – it was crucial to ascertain the intention of the taxpayer at the time of acquisition of the property – mere declaration of intention was of limited value – objective facts and circumstances had to be considered – evidence was needed to substantiate the contention of the taxpayer – the circumstances and facts of the case cast doubt on the veracity of the taxpayer – burden of proof on the taxpayer – sections 14(1) and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance (‘IRO’). [Decision in Chinese]

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Dennis Law Shiu Ming and David Wu Chung Shing.

Date of hearing: 24 May 2002.

Date of decision: 3 August 2002.

The taxpayer purchased Property 1 in May 1996 and sold it in June 1997. The assessor imposed profits tax on the taxpayer for the year of assessment 1997/98 on the ground that the sale of Property 1 was trading in nature.

The taxpayer objected to the above assessment on the ground that Property 1 was purchased for his residence. Upon considering his notice of objection, the Commissioner maintained her view that profits tax should be imposed on the taxpayer for the year of assessment 1997/98.

The taxpayer appealed to the Board against the determination of the Commissioner. The taxpayer argued that since Property 1 was purchased as a capital asset for self residence, the gains he made from the sale of Property 1 were therefore not derived from an adventure in the nature of trade and he was not liable to profits tax.

Held:

1. Section 14 of the IRO is the charging provision for profits tax.
2. Under section 68(4) of the IRO, the onus of proving that the assessment appealed against is excessive or incorrect is on the appellant.

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

3. In deciding whether a property was a trading asset or capital asset, it was necessary for the Board to ascertain whether the intention of the taxpayer, at the time of acquisition of the property, was for disposal of it at a profit or permanent investment: per Lord Wilberforce in Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196 at 1199.
4. An intention to hold property as a capital investment must be definite. The stated intention of the taxpayer was not decisive. Actual intention had to be determined objectively: per Mortimer J in All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750 at 771.
5. Mere declaration of intention of the taxpayer in his acquisition of Property 1 was of limited value. The stated intention of the taxpayer had to be tested against objective facts, circumstances and the whole of the evidence.
6. The Board was of the view that there were some factors which were in favour of the taxpayer, for instance, apart from Property 1 and Property 2, the taxpayer did not involve in any other property transactions. Besides, his family did return to Hong Kong from overseas for good in the year of assessment 1997/98.
7. However, apart from his stated intention and the ‘fung shui’ reason, the taxpayer failed to put forward any evidence to substantiate his contention that Property 1 was bought solely for family residence.
8. Upon carefully considered each and every argument advanced by the taxpayer and the whole of the evidence, the Board was unable to come to terms with the stated intention of the taxpayer for the purchase of Property 1.
9. The Board found that the contention of the taxpayer was contradicted by the evidence. The taxpayer failed to discharge the burden of proof that his intention at the time of acquisition of Property 1 was not for disposal of it at a profit. Therefore, the appeal was dismissed and the original assessment confirmed.

Appeal dismissed.

Cases referred to:

Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196

All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750

Chow Cheong Po for the Commissioner of Inland Revenue.

Taxpayer in person.

案件編號 D48/02

利得稅 – 買賣物業 – 應否評定利得稅 – 要視乎買賣物業是否屬生意性質的活動 – 關鍵是納稅人當初購買有關物業的意圖 – 不能盡信納稅人陳述他當初購買物業的意圖 – 必須考慮所有客觀事實及證據 – 納稅人須提供佐證 – 納稅人所提出的理據與事實及證據不符 – 舉證責任在上訴人 – 《稅務條例》第14(1)及68(4)條

委員會：何耀華（主席）、羅紹明及吳中忻

聆訊日期：2002年5月24日

裁決日期：2002年8月3日

納稅人於1996年5月購入物業一，並於1997年6月將之出售。評稅主任認為納稅人買賣物業一是一項屬生意性質的活動，因此他向納稅人作出1997/98課稅年度利得稅評稅。

納稅人以購買物業一作為居所為理由，反對上述評稅。稅務局局長在考慮過納稅人的反對通知書後，於2002年3月15日發出決定書，決定維持1997/98課稅年度的利得稅評稅。

納稅人反對稅務局局長的決定，並就此提出上訴。納稅人的上訴理據為：購入物業一的意圖是用作自住，因此納稅人堅持本上訴所涉及的利潤並非源自生意活動，而是屬於資產增值，無須課稅。

裁決：

1. 有關利得稅的規定見於《稅務條例》第14(1)條。
2. 根據《稅務條例》第68(4)條的規定，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。
3. 在衡量有關物業買賣是否屬生意性質或資產增值，委員會必須考慮納稅人購入資產時的意圖是轉售圖利抑或作為永久投資：參考Lord Wilberforce法官在Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196一案中第1199頁的判詞。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

4. 持有物業作資本投資的意圖必須明確，納稅人所聲稱的意圖並非決定性，而實際意圖必須以客觀事實來決定：參考Mortimer法官在All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750一案中第771頁的判詞。
5. 納稅人就購買物業一所聲稱的意圖不能作準，委員會必須考慮所有客觀事實及整體證據。
6. 在本案中，本來有些因素是對納稅人有利的。例如，除了買賣物業一及購入物業二外，納稅人並沒有涉及其他物業買賣。此外，納稅人的妻子及兒子又確實是於1997/98課稅年度回流香港定居。
7. 但除了納稅人聲稱的意圖及所謂「風水」的原因外，他完全沒有提供證據去支持物業一是購作自住的說法。
8. 在考慮過納稅人的證供及整個案情後，委員會不接納納稅人有關購買物業一所聲稱的意圖。
9. 委員會認為納稅人所提出的聲稱與證據不符。納稅人未能履行舉證責任，以證明他購買物業一並非為了出售謀利。因此，委員會駁回上訴並維持原有的評稅。

上訴駁回。

參考案例：

Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196

All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750

周章寶代表稅務局局長出席聆訊。
納稅人親自出席聆訊。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

裁決書：

背景

1. 甲先生（以下稱「納稅人」）於1996年5月購入位於新界的屋苑一住宅單位（「物業一」），並於1997年6月出售物業一。評稅主任認為納稅人買賣物業一是一項屬生意性質的活動，因此他向納稅人作出下述1997/98課稅年度利得稅評稅：

	元	元
樓宇出售價		13,000,000
減：樓宇購入價		<u>7,332,900</u>
毛利		5,667,100
減：有關的費用		
抵押估價	3,250	
印花稅	205,215	
出售樓宇地產代理佣金	78,000	
律師費用	120,621	
裝修費用	14,500	
銀行利息	<u>675,574</u>	<u>1,097,160</u>
應評稅利潤（純利）		<u><u>4,569,940</u></u>

2. 納稅人以購買物業一作為居所為理由，反對上述評稅。稅務局局長在考慮過納稅人的反對通知書後，於2002年3月15日發出決定書，決定維持上述1997/98課稅年度的利得稅評稅。

3. 納稅人反對稅務局局長的決定，並就此提出上訴。納稅人的上訴理據為：購入物業一的意圖是用作自住，因此納稅人堅持本上訴所涉及的利潤並非源自生意活動，而是屬於資產增值，無須課稅。

4. 在上訴聆訊時，納稅人選擇在宣誓後作供，並接受稅務局代表的盤問。

案情事實

5. 委員會從納稅人的證供及雙方呈交的文件得悉以下事實。

6. 納稅人於1972年與乙女士結婚，他們育有三位兒子，於1996年時分別為18歲、15歲及12歲。

7. 納稅人的妻子及三位兒子於1996年時都在國家丙居住，1997年年底才返回香港。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

8. 1996年5月11日，納稅人簽署樓花合同購買物業一，購入價為7,332,900元。該宗買賣於1997年5月7日成交。
9. 納稅人為了支付物業一的樓價並為了獲得即付售樓價款的特別折扣，於1996年6月（當時該樓宇仍在興建中）向銀行丁以樓花即供分期衡平法上的按揭的形式取得5,133,000元貸款。納稅人與銀行丁協定該筆貸款連利息分300個月攤還，每月供款43,957元。
10. 除了上述銀行丁的貸款外，納稅人又從財務公司戊取得另一筆1,446,580元的貸款支付物業一的樓價。
11. 1997年6月24日，納稅人簽署臨時買賣合約，以13,000,000元出售物業一。該宗買賣於1997年10月27日成交。
12. 1997年6月18日，納稅人簽署臨時買賣合約，以11,400,000元購入位於香港島的一個單位（「物業二」）。該宗買賣於1997年8月16日成交。
13. 物業一的實用面積為1,043平方呎；物業二的實用面積為979平方呎。
14. 納稅人在上訴書內及在證供中就其買賣物業一所考慮的因素作了以下表述：
 - (a) 納稅人聲稱他購買物業一作自住用途。
 - (b) 在購買物業一時，納稅人覺得該物業位處新界，空氣及環境都較市區好，遂決定買入，當時沒有考慮到交通問題。
 - (c) 納稅人入住物業一後，發覺交通不便，而且交通費很昂貴，特別是他經常都要逗留在香港島的辦公地點工作至深夜，計程車每程花費200元，於是決定出售物業一，並買入物業二作居住用途。
15. 納稅人的稅務代表在與稅務局的來往書信中就納稅人買賣物業一一事提供了以下的補充解釋：
 - (a) 自1991年開始至購入物業一時，納稅人在其辦公地點（位於香港島）居住。因為他經常離開香港工作，所以沒有另置住所。
 - (b) 在1996年期間，他覺得物業價錢合理，為免失去機會，加上他的妻子及兒子亦將回港居住，所以決定購入物業一。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (c) 納稅人的妻子是澳門居民，1972年來港與納稅人結婚。婚後，納稅人及其妻子在澳門居住。至1991年，納稅人開始在其香港的辦公地點居住，納稅人的妻子及兒子則在國家丙居住。到了1997年年底，納稅人的妻子和兒子回港與納稅人居住。
- (d) 在物業一入伙後，納稅人及其妻子在該物業內居住了約兩個月的時間。但因為物業一與其辦公地點的來往交通不便，所以他們在那裏的居住時間不多。

16. 就納稅人聲稱他在物業一入伙後曾在該物業居住約兩個月一事，稅務局代表呈交的文件顯示：

- (a) 納稅人在1997年5月10日通知發展商有關物業一需修理的項目，並留下門匙予工程人員跟進。
- (b) 中華電力有限公司（「中華電力」）所提供的用電紀錄顯示物業一的電力供應帳戶於1997年6月19日才開戶。中華電力亦確認上訴人是物業一的首位登記用電客戶，而在此之前並沒有任何用電紀錄。即是說，在1997年5月初至6月19日期間，物業一並沒有電力供應。而7月及8月的用電量約為每個月100度左右，但納稅人在物業二的用電量每個月平均為400多度。

17. 根據地產代理公司已提供的業主跟進紀錄，納稅人早於1997年4月30日已放盤出售物業一，放盤價為12,200,000元。1997年5月19日，曾有買家出價11,800,000元，但不為納稅人接納。1997年6月20日，有買家出價13,000,000元，納稅人還價13,500,000元，並交出門匙予地產代理公司已安排買家到物業一參觀。最後物業一於1997年6月24日以13,000,000元出售。這些交易及議價詳情均登載於地產代理公司己的紀錄內。除了放盤日期外，納稅人對這些紀錄沒有異議。至於放盤日期方面，納稅人的稅務代表在上訴書中及與稅務局的書信中提出了兩個不同版本的答案：

- (a) 由於物業一是於1997年6月24日成功出售，該物業應在一、兩個星期前（即1997年6月初）放盤，因為當時物業市場興旺，出售物業容易及快捷。
- (b) 納稅人於1997年4月30日向地產代理公司已放盤出售物業一只是因為他想知道當時的市值。

納稅人在作供時強調上述(b)項的說法是錯誤的，他不明白為何他的稅務代表會提出這個上訴理由（納稅人的稅務代表對此問題沒有回應或解釋）。由於地產代理公司已與本案全無利益關係，而有關的紀錄又十分清晰，本委員會接納放盤日期為1997年4月30日。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

18. 納稅人就物業一申索了14,500元的裝修開支。根據納稅人呈遞的單據，這14,500元是用於購買燈飾用品，而單上註明交貨日期是1997年7月14日，即遲於納稅人售出物業一的日期（1997年6月24日）。在作供時，納稅人仍堅稱這14,500元是物業一的開支，並聲稱除這些燈飾外，他沒有購買其他傢俬便遷入物業一居住。

19. 除了上述第16(b)段所述的用電紀錄及第18段所述的支出單據外，納稅人沒有提供任何其他在物業一進行裝修、添購傢具等的單據或其他證據。

有關的法例條文及法律原則

20. 《稅務條例》（第112章）第14(1)條規定：

「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。」

21. 《稅務條例》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。」

22. 在Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196一案中，Lord Wilberforce法官於1199頁中指出：

「買賣需要買賣的意圖；一般來說，問題是納稅人購入資產時該意圖是否已經存在。納稅人購入的意圖是轉售圖利抑或作為永久投資？」

以下是所節錄的判詞的英文原文：

‘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?’

23. Mortimer法官在All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750一案中裁定（第771頁）：

「納稅人購入資產和持有該資產時的意圖無疑十分重要。假如納稅人的意圖證據充分，而意圖又是真確的、實際的和可以實現的，而且所有情況均顯示納稅人購入該資產時，正在進行投資的話，我便同意納稅人的意圖屬實。但這是關於事實的問題，因此單一測試不能提供答案。特別需

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

要留意的是納稅人所聲稱的意圖不能作準，實際的意圖只可憑整體證據來決定。」

以下是所節錄的判詞的英文原文：

'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.'

24. 從上述法例條文及案例中，我們得到的啟示是：在本上訴中，我們要判斷究竟納稅人是否成功地舉證了他當日購入物業一時抱著購入自住的意圖。納稅人自己今天陳述他當日的意圖當然不能盡信，真確的、實際的和可以實現的意圖必須在考慮所有證據（包括有關人等曾經說過的話及曾經做過的事）後方可作出裁決。

案情分析

25. 納稅人聲稱他在1997年6月購入物業二以替換物業一作自住之用。在本個案中，納稅人在出售物業一後，確實是完成了購買物業二的交易，並且一直在物業二居住，但這行為對於納稅人在購買物業一時是否抱有投資自住的意圖只有中性的影響，原因如下：

- (a) 納稅人並沒有提供證據顯示他在購入物業二時確實擁有投資自住的意圖。納稅人更沒有提供證據顯示有關的投資自任意圖是真確的、實際的及可以實現的（例如有足夠財力長期持有物業）。
- (b) 納稅人自1997年迄今一直住在物業二並不一定是因為他購買物業二時已存有投資自住的意圖，亦有可能是因為物業跌價，不容易脫手而被逼長期持有。
- (c) 即使納稅人在1997年購入物業二時擁有真確及可以實現的投資自任意圖，這也不表示他在1996年購入物業一時擁有同樣的投資自任意圖。因為有可能是物業一的買賣使他賺了大筆金錢，使他在1997年產生了一個他在1996年未有的意圖—購買房屋使家人安樂居住的意圖。

26. 鑑於上述第25段所述的原因，我們認為本案的關鍵是納稅人購買物業一時的意圖。納稅人聲稱他購買物業一的意圖是購買居所自住，並強調在入伙後確實遷入該物業居住約兩個月，及後卻因交通太不方便而決定出售該物業，並買入物業二作居

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

住用途。在考慮過納稅人的證供及整個案情後，我們不接納納稅人上述的聲稱。事實上，有關的證據顯示：

- (a) 納稅人在1997年4月30日（未有入伙紙前）已放盤出售物業一；
- (b) 物業一於1997年6月19日才取得供電，6月24日已成功出售；
- (c) 物業一於1997年6月19日取得供電，但納稅人已於6月18日簽署購入物業二的合約。

因此，納稅人指他在物業一居住了兩個月，因交通不便才決定將之出售並另購居所，這個說法不能令人信服。至於納稅人就物業一申索裝修開支以作為支持他曾在該物業居住的理據，這更是愚不可及，因為有關單據只顯示了納稅人購買了燈飾，有關燈飾可用於物業一，亦可用於物業二。兩者之中，尤以後者可能性為高，因為納稅人已於6月24日出售物業一，沒有甚麼理由會在7月14日為該已出售的物業購買燈飾。

27. 在本案中，本來有些因素是對納稅人有利的。例如，除了買賣物業一及購入物業二外，納稅人並沒有涉及其他物業買賣。此外，納稅人的妻子及兒子又確實是於1997/98課稅年度回流香港定居。在具備這些有利因素的情形下，倘若納稅人能進一步提供證據顯示他在1996年5月11日確有買屋自住的意圖（如(a)在財政方面，他的經常收入足以支付銀行丁及財務公司戊的分期供款；及(b)在面積及間隔方面，他已經考慮過及與家人商討過房間分配辦法，而購入的物業一確實符合他一家五口的居住需求）的話，則納稅人實有機會上訴成功。但納稅人（在有稅務代表協助下）完全沒有提供這方面的證據，只是在聆訊將近結束時臨時提出了所謂「風水」的原因去解釋他為何出售物業一（惟沒有任何證據支持這聲稱的原因），並反覆強調他有購買物業一作自住的意圖（即入伙後他確實遷入物業一居住兩個月，後因交通不便才將之出售，並另購物業二居住）及重申他那個沒有說服力的說法。我們除了駁回上訴外，別無其他選擇。

裁決

28. 我們認為納稅人未能履行舉證責任，以證明他購買物業一並非為了出售謀利。因此，我們駁回上訴並維持原有的評稅。