

**Case No. D74/05**

**Profits tax** – sale of rebuilt residential property – intention at the time of rebuilding – onus of proof on the appellant – sections 14(1) and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance ('IRO'). [Decision in Chinese]

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Susan Beatrice Johnson and Kenneth Leung Kai Cheong.

Date of hearing: 4 November 2005.

Date of decision: 6 March 2006.

The appellant inherited 1/6 interest of Land Lot YY on 1 June 1971.

On 8 October 1998, the Land Officer of District B replied to the appellant and other interest holders of Land Lot YY of having no objection to their application made on 6 August 1997 to rebuild the properties (No. 17 and No. 18 Village C) therein.

On 30 October 1998, the appellant entered into an agreement with the other interest holders of Land Lot YY to rebuild No. 17 and No. 18 Village C into 2 blocks of 3-storey buildings. They also agreed that:

- The appellant would paid \$100,000 as compensation to the 4th interest holder;
- All construction costs shall be borne by 2 of the interest holders (the 2 nephews of the appellant);
- Upon completion of rebuilding works, 3/F together with rooftop and balcony of No. 17 Village C (the 'Property') would be transferred to the appellant.

On 5 August 1999, the District Office of District B issued the Notice of No Objection to Occupation in respect of the rebuilt properties.

On 23 September 1999, the appellant was registered as owner of the Property.

On 29 November 1999, the appellant entered into preliminary sale and purchase agreement to dispose the Property and on 29 January 2000, the Property was transferred to the purchaser.

The assessor was of the view that when the appellant and other interest holders made application to rebuild the properties on 6 August 1997, his 1/6 inheritance interests in Land Lot YY

(2006-07) VOLUME 21 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

was then changed to trading stock. The sale of the Property was thus in the nature of trade with a view to profits. After deducting 1/6 of the market value as of 6 August 1997 of Land Lot YY as land costs of the Property, the assessor revised the assessable profits of the appellant to \$1,078,933 for the year of assessment 1999/2000.

The appellant objected and claimed that he did intend to keep the Property. He never intended but he was subsequently forced to dispose the same. The appellant contended that the profit in question was capital in nature and not chargeable to profits tax.

**Held:**

1. On this appeal, the real issue is not the reason why the appellant disposed the Property but his intention when he took part in rebuilding Land Lot YY.
2. The appellant failed to prove that when he took part in rebuilding Land Lot YY, his intention was for self-use or as residence for his sons and daughters or for long term investment rental purpose.
3. As such, the only conclusion would be that the appellant intended to trade the Property with a view to profits when he took part in rebuilding Land Lot YY.
4. The Board found that the date when the appellant intended to trade the Property with a view to profits should be 30 October 1998, when he entered into the agreement to rebuild Land Lot YY with other interest holders.
5. As such, 1/6 of the market value of Land Lot YY on 30 October 1998 should be taken as the land costs in the assessment of assessable profits.
6. The Board suggested that the appellant should work out with the Inland Revenue Department the actual sum of compensation he actually paid to the 4th interest holder.
7. The case would be remitted to the Commissioner for his re-assessment of the appellant's assessable profits.

**Appeal dismissed.**

Cases referred to:

Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196

(2006-07) VOLUME 21 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

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

Pilkington v Randall [42 TC 662]

B/R 12/74, IRBRD, vol 1, 233

Crawford Realty Limited v CIR [3 HKTC 674]

Taxpayer in person.

Lau Wai Sum and Tsui Siu Fong for the Commissioner of Inland Revenue.

**案件編號 D74/05**

**利得稅** – 出售重建住宅物業 – 參與興建時的意圖 – 轉售圖利抑或作為永久投資 – 舉證責任須由上訴人承擔 – 《稅務條例》第14(1)條及第68(4)條

委員會：何耀華（主席）、Susan Beatrice Johnson及梁繼昌

聆訊日期：2005年11月4日

裁決日期：2006年3月6日

上訴人於1971年6月1日繼承第YY號地段的1/6權益。

1998年10月8日，B區地政專員回覆上訴人與第YY號地段其他權益擁有人，不反對他們於1997年8月6日提交之申請，重建坐落於第YY號地段上之建築物(C村17號及18號)。

1998年10月30日，上訴人與第YY號地段其他權益擁有人簽訂重建協議書，同意將該地段上之建築物重建為兩幢三層高的屋宇，並且同意以下事項：

- 上訴人向其中第四名權益擁有人支付 100,000 元賠償金；
- 重建費由其中兩名擁有人(上訴人的兩位姪兒)負責；
- 重建完成後，上訴人可獲轉讓 C 村 17 號三樓連天台及露台(「該物業」)。

1999年8月5日，B區地政處就第YY號地段的重建建築物發出不反對入住通知書。

1999年9月23日，上訴人成為該物業的擁有人。

1999年11月29日，上訴人簽訂臨時買賣合約出售該物業，並於2000年1月29日轉讓該物業予買家。

評稅主任認為上訴人於1997年8月6日與其親屬提出重建申請時，其繼承業權已轉為營業資產，出售該物業屬生意性質的投機活動。扣除上訴人於1997年8月6日擁有該地段所佔1/6市值作為出售該物業的土地成本，上訴人於1999/2000課稅年度之應評稅利潤經修訂為1,078,933元。

上訴人提出反對，聲稱有保留該物業的意圖，出售該物業實為形勢所迫，出售所得利潤屬資本性質，不應課繳利得稅。

### 裁決:

1. 在此個案，最關鍵的問題不是上訴人出售該物業的原因，而是上訴人於參與興建第 YY 號地段時的意圖。
2. 上訴人未能成功舉證其在參與興建第 YY 號地段時，其意圖為自用、或給子女回港時居住、或作為長線投資收租之用。
3. 在此情形下，唯一的結論為上訴人在參與興建該物業時具有營商圖利的意圖。
4. 委員會認為上訴人作出確切性營商意圖的日期為 1998 年 10 月 30 日，即上訴人其他權益擁有人簽訂重建協議書時。
5. 而出售該物業的土地成本，應採用第 YY 號地段於 1998 年 10 月 30 日市值的 1/6。
6. 委員會提議上訴人應向稅務局進一步提出查証其實質支付予其中第四名權益擁有人的賠償金額。
7. 個案發還予稅務局局長重新修訂有關利得稅評稅。

### 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  
Pilkington v Randall [42 TC 662]  
B/R 12/74, IRBRD, vol 1, 233

Crawford Realty Limited v CIR [3 HKTC 674]

納稅人親自出席聆訊。  
劉慧心及徐少芳代表稅務局局長出席聆訊。

## 裁決書：

### 背景

1. 在本個案中，我們須決定的問題是：
  - (a) A先生(以下簡稱「上訴人」)，從出售興建於新界B區第XX約第YY號地段餘段(即C村17號)三樓連天台物業(以下簡稱「該物業」或「17號物業」)所得的利潤，是否須課繳利得稅？
  - (b) 若有關利潤須課繳利得稅，其應評稅利潤的款額。

### 案情事實

2. 我們從上訴人的證供及雙方呈交的文件得悉以下事實。
3. 上訴人是新界B區C村原居民，於1953年3月21日出生。他擁有C村12號二樓物業(以下簡稱「12號物業」)，該物業面積為620呎，為兩睡房設計。根據土地註冊署資料，12號物業於1992年落成。有關上訴人的居住情況，上訴人作出以下聲稱：
  - (a) 於1996年4月，上訴人在12號物業居住；
  - (b) 1999年中，在17號物業建成後，上訴人在17號物業居住；
  - (c) 1999年尾，在17號物業出售後，上訴人搬回12號物業居住。
4. 根據B區土地登記冊的記錄，1971年6月1日，上訴人以分權共有人身份擁新界B區第XX約第YY號地段(「第YY號地段」)的1/6權益。第YY號地段的其他擁有人為上訴人的兩位兄長，D先生及E先生。其後，上訴人兩位兄長的業權分別轉讓至他們的兒子或孫兒名下。
5. 上訴人和第YY號地段的其他擁有人於1997年8月6日提交一份申請書，向B區地政專員申請將第YY號地段上蓋建築物，重建為兩幢鄉村屋。

(2006-07) VOLUME 21 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

6. 1998年10月8日，B區地政專員回覆上訴人和第YY號地段的其他擁有人，表示不反對他們的重建計劃，並訂出須遵守的條件，包括須符合他們於1997年12月2日提交的圖則規定。

7. 1998年10月30日，上訴人和第YY號地段的其他三名擁有人，即F先生，G先生及H女士(I先生和J先生的信託人)簽訂一份重建協議書，同意將第YY號地段上的建築物(當時稱為C村17號及18號)重建為兩幢三層高的屋宇，即是C村17號(屬第YY號地段的餘段)和C村18號(屬第YY號地段A段)。該重建協議書包括以下的同意事項：

- (a) 上訴人和第YY號地段的其他兩名擁有人須向第四名擁有人(即H女士)支付共200,000元的賠償金(上訴人負責支付其中100,000元的賠償金)，因第四名擁有人須遷出第YY號地段上的建築物，以便重建。(在聆訊時，上訴人表示要支付上述賠償金給第四名擁有人乃因為第四名擁有人在YY號地段旁邊建有一臨時建築物，該建築物必須拆卸才可以獲得地政專員批准YY號地段的重建計劃)。
- (b) 第YY號地段的重建費用將由上訴人的兩位侄兒(即第YY號地段的其中兩名擁有人F先生及G先生)負擔。
- (c) 重建完成後，各擁有人將獲轉讓指定的屋宇或樓層，其中上訴人可獲轉讓第YY號地段餘段的1/3權益，即C村17號三樓連天台及露台(「該物業」)。

8. 1999年6月26日，第YY號地段的代辦人通知B區地政專員第YY號地段的建築工程已經完成，並申請發出入伙滿意紙。B區地政處於1999年8月5日就第YY號地段的重建建築物發出不反對入住通知書。

9. 1999年9月23日，上訴人以交換契成為該物業的擁有人。

10. 1999年11月29日，上訴人簽訂物業臨時買賣合約，同意以1,890,000元的價錢出售該物業。有關的正式買賣合約於1999年12月21日簽訂。其後，該物業於2000年1月29日轉讓給買家。

11. 上訴人於2000年9月21日回答稅務局的有關問卷時就該物業聲稱如下：

物業的購買：『清朝分配給祖先遺留至今 - 「太公地」』

物業的擬作

用途或實際用途：自住

出售原因： 「由於該幅地乃祖先遺留，與其他子侄一直聚居該處，後因樓宇殘舊不堪，故一致決定[重]建，但建成後卻因分配問題多次發生[衝]突，為免親戚關係破[裂]及身體狀況不能應付上落樓梯，故才迫於出售。」

12. 中華電力有限公司回應評稅主任的查詢，提供了該物業的客戶及供電記錄如下：

登記客戶：	上訴人
<u>月份/日期</u>	<u>用電度數</u>
1999年7月16日	(開戶日期)
1999年8月	0
1999年10月	1
1999年12日	0
2000年1月31日	1
(結戶日期)	

13. 上訴人沒有在他的1999/2000課稅年度個別人士報稅表內申報該物業交易所得的利潤，同時，他選擇按個人入息課稅辦法計算稅款。在提交報稅表時，上訴人聲稱如下：

- (a) 「本人倆夫婦在港居住外，子女均移民外地多年，除應付日常開支外，亦需依賴子侄照應。(由於經濟情況不太好，故[重建物業]時本人無需支付建屋費，待建成後任由分配所得)。」
- (b) 「本人乃心臟病患者，而所分配之單位為三樓(2/F)及天台，若每天外出要本人上、落樓梯多次，實在相當吃力。」
- (c) 「.....[倘]若出售物業除了解決生活費及上、落樓梯問題外，還可遷出該地，避免親戚關係繼續惡化。經慎重考慮各種利、害關係後，才無奈出售[該物業]。故是次買賣乃[逼不得已]，並非存心賺取利潤，所以不應以利得稅計算。」

14. 上訴人在報稅表內夾附了下列文件的副本：

- (a) 1998年10月27日律師行的收據，列明收到上訴人支付給第YY號地段使用者的賠償金70,000元。



(2006-07) VOLUME 21 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (b) 1999年11月30日地產代理公司的收據，列明於2000年1月29日收到上訴人就出售該物業所支付的佣金18,900元。
- (c) 2000年1月29日律師行向上訴人發出的賬單，顯示就出售該物業所應支付的律師費及有關費用為5,500元。

15. 上訴人同時提交了一份物業收益計算表，顯示出售該物業的利潤如下：

	元	元
售價		1,890,000
減：		
律師費	5,500	
地產代理佣金	18,900	
賠償金	<u>70,000</u>	<u>94,400</u>
利潤		1,795,600
		=====

16. 評稅主任認為上訴人出售該物業的行為構成屬生意性質的投機活動，所得的利潤須課繳利得稅，遂向他作出下列1999/2000課稅年度利得稅評稅：

應評稅利潤	1,795,600元
	=====

17. 上訴人反對1999/2000課稅年度利得稅評稅，理由是不同意有關利潤被評定利得稅。上訴人聲稱如下：

- (a) 「早前已提及[第YY號地段]乃「太公地」因太殘舊才決定[重]建，但若貴局一定要將該次買賣評定為商業性質，那麼應連地價一併扣除才對。」
- (b) 「本人乃心臟病患者，按原定分配三樓(2/F)連天台，既空氣清新，又可在天台做運動，舒展[筋骨]，亦算理想，奈何由商討[重]建至落成，時間長達至三、四年，期間因病情加重及年紀漸長，要應付每天上、落樓梯多次，實在相當吃力。」
- (c) 「就建屋及分配一事上曾與子侄多次發生[衝]突，到入住時，由於同座之三伙均在同一入口出入，居樓下那伙親戚立心不良，養幾頭兇犬經常在梯間活動，對我倆夫婦做成很大威脅。此外，又在梯間放置很多雜物，令我倆上、落十分困難，亦因此而令關係惡化。」
- (d) 「基於以上原因，出售[該物業]實為形勢所迫，並非存心賺取利潤……」

(2006-07) VOLUME 21 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

18. (a) 根據差餉物業估價署的估值,第YY號地段於1997年8月6日按空置情況下管有(vacant possession)基準的公開市場價值為4,300,000元。
- (b) 根據上訴人提交由K測量師有限公司2003年1月28日發出的物業估值報告,第YY號地段於1998年9月的公開市場價值為5,250,000元。

19. 評稅主任不同意上訴人出售該物業所得的利潤屬資本性質。不過,評稅主任認為第YY號地段原屬上訴人及其親屬的繼承物業,但於1997年8月6日上訴人及其親屬提出重建申請時,上訴人於該地段的業權已轉為他的營業資產,故此同意扣除有關業權於1997年8月6日的公開市場價值作為出售該物業的土地成本。2003年2月25日,評稅主任致函上訴人,建議將1999/2000課稅年度利得稅評稅修訂如下:

	元
評定之利潤	1,795,600
減: 土地成本估值	<u>716,667</u>
修訂應評稅利潤	1,078,933
	=====

[註: 4,300,000元(YY號地段於1997年8月6日的市值) x 1/6 (上訴人於第YY號地段擁有權中所佔份額) = 716,667元]

20. (a) 土地註冊處的資料顯示,上訴人擁有位於新批第XX約第L號地段(「第L號地段」)丁屋(「該丁屋」)的業權。
- (b) 上訴人於2000年8月17日申請以優惠批地條件興建該丁屋並於2001年10月8日獲B區地政處批准。
- (c) 上訴人於2001年10月11日清付該丁屋的補地價款388,450元及手續費9,100元。
- (d) 上訴人於2002年5月14日簽訂建築合同,建築費用為950,000元。
- (e) 該丁屋的建築於2003年尾完成。
- (f) 根據上訴人的上訴通知書,上訴人的地址是新界C村154號三樓,表示上訴人在該丁屋建成後,選擇居於該丁屋的三樓。

21. 上訴人的家庭成員有六位,包括他兩夫婦及四名子女。上訴人提交關於他子女的資料簡述如下:

- (a) 出生日期                      出生地點  
23-11-1969                      英國  
5-3-1972                        新界C村17號  
5-8-1974                        英國  
26-7-1976                       英國
- (b) 「四子女[過]往多年，及1996年至1999年，在英國居住，及在英國受教育，但常常回香港小住，及尋找工作，並特地申請香港居民身份證，打算當居住環境改善後，有自己的單位居住，便回香港成家立室。」

22. 根據入境事務處的資料，上訴人於1997年8月1日至2000年1月31日期間的出入境記錄如下：

抵港日期	離港日期	在港天數
31-12-1997	19-1-1998	19
21-10-1998	30-10-1998	9
20-9-1999	28-9-1999	8
25-11-1999	12-12-1999	<u>17</u>
		53
		==

23. K測量師有限公司(「稅務代表」)代表上訴人表示不接納評稅主任的修訂評稅建議，並堅持上訴人的物業是祖先留下並一直作上訴人家庭所用，而非刻意購入俟機出售，因此本案不涉及屬生意性質的投機活動。

24. 在考慮過上訴人的反對理由後，稅務局副局長於2005年8月12日，確定了評稅主任的修訂評稅，即上訴人的應評稅利潤為1,078,933元。

## 上訴理由

25. 在其上訴通知書及呈交給委員會的信件內，上訴人列舉了多項上訴理由，綜合簡述如下：

- (a) 該物業的所在原為他的祖居，他承繼了部份(六份之一)業權及三份之一居住權。由於祖居非常破舊，已不宜居住，經和他的子侄商議後，決定將祖居拆卸，重建成2棟三層高的村屋。他和他的女兒(於1972年出生)都是在祖居出生，他確實是有保留該物業的意圖的。

- (b) 重建該物業的目的，是保留作上訴人子女回港時的居所。上訴人把重建後的單位添置傢具及每天都到新屋天台種花及打掃，準備孩子們回來時用。
- (c) 上訴人確曾於1999年中至2000年出售該物業期間遷入該物業居住，只因與居於樓下的子侄不和，該名子侄養有三頭惡犬在入口梯間活動，又在梯間放置很多雜物，令上訴人上落十分困難。為避免親戚間將來爭拗更多，加上心臟病加重了，不能應付每天上落三樓，才迫於無奈出售該物業。所以出售該物業的利潤不應課繳利得稅。
- (d) 該物業是祖先留下並一直作上訴人家庭所用，而非刻意購入俟機出售，因此不是一項生意活動。
- (e) 上訴人只放盤一個多星期便將該物業出售給第一個來看樓的客人，而且他沒有把單位在建築完成前放售，可見他無心圖利。
- (f) 該物業入伙時，因為申請多年的丁屋宇(即上述第L號地段丁屋)獲得或很快會獲得政府批出，於是想到出售該物業，而將所得款項用來興建自己的獨立丁屋，讓兒女回港時可居住。

## 有關的法例條文及法律原則

26. (a) 《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。」

- (b) 《稅務條例》第68(4)條規定：

「證明上訴針對的評稅額過多或不正確的舉證責任，須由上訴人承擔。」

27. 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?’*

28. Lord Wilberforce法官又指出：

*「意圖可能會有所改變。當初的投資項目可能會改作營業存貨，反之亦然。若要作出這類結論，評核便須十分準確，因為當資產的類別轉變時，公司的帳目也會隨 改變，甚至可能帶來繳稅的法律責任。但資產不能同時既是營業存貨，也是永久投資項目，更不會不屬於上述兩類。資產的類別必定非此即彼。不論資產當初購入時的性質為何，有關公司可更改資產性質的意圖。」*

以下是所節錄的判詞的英文原文：

*‘Intentions may be changed. What was first an investment may be put into the trading stock – and, I suppose, vice versa. If findings of this kind are to be made precision is required, since a shift of an asset from one category to another will involve changes in the company’s accounts, and, possibly, a liability to tax. What I think is not possible is for an asset to be both trading stock and permanent investment at the same time, nor to possess an indeterminate status – neither trading stock nor permanent asset. It must be one or other, even though, and this seems to me legitimate and intelligible, the company, in whatever character it acquires the asset, may reserve an intention to change its character.’*

29. Lord Salmon法官在同一案件指出投資項目不會因被出售而變為營業存貨。他於該案的判詞節錄如下：

*‘An investment does not turn into trading stock because it is sold.’*

30. 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份，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.’*

31. 在 Pilkington v Randall [42 TC 662] 一案中，Cross J 認為納稅人的作為是純粹出售承繼得來的土地，還是足以構成生意性質的活動，是程度的問題。沒有人能釐定一套通行的規則去作決定，例如築道路及溝渠等是否一定不足夠構成生意性質的活動。法官認為要決定是否構成生意性質的活動，要全面觀察在出售前花費在發展上金錢；為何花費及在甚麼情況下花費等，致使能合理地作出該承繼得來的土地的性質已改變，並成為業務上的原材料或存貨的結論。

判詞的原文節錄如下：

*‘To my mind, the question whether what has been done in any particular case is simply the realization of an inheritance or amounts to an embarking upon a trade is a question of degree. I do not think that one can lay down hard and fast rules, such as that the construction of roads and sewers and the installation of services can never be enough to make the case one of embarking upon trade. One has to look at the whole picture and say whether the amount of money spent on the development before sale and the objects for which and the circumstances in which the money was spent are such as to make it reasonable to say that what was inherited has changed its character and become part of the raw materials or stock-in-trade of a business.’*

32. 在 BR 12/74, IRBRD, vol 1, 233 一案中，委員會引用法官在 Pilkington v Randall 一案中的判詞，裁定案中的納稅人將其承繼得來的物業拆卸重建後出售是屬於生意性質的活動，因為納稅人的作為未能令委員會信納他將物業重建的原意是改善及合併其承繼得來的產業。

33. 在 Crawford Realty Limited v CIR [3 HKTC 674] 一案中，納稅人與第三者達成發展協議，並將建成後的物業出售，法官認同委員會的決定，認為以合理的時間及金錢為資產增值，其完成品應與原物大致相同。但替代品，例如將一部舊車的車

身，引擎及車架等去除，而更換為新型的機械零件則不同。法官認為在該案中，納稅人的作為等如以高價出售一部舊車(的部份權益)，並花費時間金錢去為該部車更換新零件，以使能(在再出售時)獲得額外利潤，此等行徑是實屬超越了純粹將資產變現。

判詞的原文節錄如下：

*'In my judgment what the Board is clearly saying is that, while having in mind all the consideration urged on it by counsel, the activity constituted by the Agreement was such that it outweighed, and outweighed heavily, those considerations .... Enhancement of an asset, making it as attractive and saleable as reasonable expenditure of time and money can achieve, is one thing. The end product remains substantially the same. Substitution, however, is another matter. It is the taking of one's old car, removing the bodywork, engine and suspension from the chassis and replacing them with the latest styling and mechanical components. And that is effectively what happened here. The appellant obtained a price for the old car in excess of its apparent value (about which no complaint is made by the Commissioner) but then went on to participate in the expenditure of time and money on building the car with new components in the hope of another profit therefrom. The appellant was actively involved in this process. Without going so far as to say the Board could have come to no other conclusion, I do not find it difficult to see why the Board reached the conclusion [that the appellant went far beyond the mere realization of a capital asset].'*

## 本案證供及案情分析

34. 上訴人參與第YY號地段興建時的意圖是本宗上訴的關鍵。上訴人辯稱第YY號地段是他的祖居。重建祖居是因為太破舊不宜居住，並非刻意購入俟機出售，因此不是一項生意活動，出售該物業的利潤不應課繳利得稅。沿用在Pilkington v Randall及Crawford Realty Limited v CIR兩宗案例法官所採納及進一步闡述的法律原則，我們認為在此個案，上訴人參與興建第YY號地段(含該物業)已超越了將承繼得來的產業，加以改善增值，然後變賣。上訴人在有關的發展計劃，花費了不少的金錢和時間，不可能是漫無目的的行為。因此我們在考慮上訴人從出售該物業是否須課繳利得稅這問題，關鍵在上訴人是否能成功舉證在興建該物業時，他的意圖是建屋自用或建屋給他的孩子居住或是作為長線投資收租之用？

35. 上訴人在他的證供中，多次強調重建該物業的目的，是保留給他的子女回港之用。但上訴人四位兒女，有三位是在英國出生，而且四位都是在英國居住及在英國受教育，上訴人完全沒有交待究竟是那一位有計劃回港居住？那一位曾在香港探討有沒有適合的工作？那一位對於興建該物業的間隔、裝修及圖則等問題曾經給予意見？上訴人亦沒有提出任何證據證明他的兒女常常回港找尋工作。在這種情

形下，上訴人聲稱他的兒女打算當有自己單位居住便回香港成家立室，實在難以使人置信。

36. 上訴人又聲稱他和居於樓下的子侄有爭執。他的子侄養有三頭惡犬在入口梯間活動，又在梯間放置很多雜物，令上訴人上落十分困難，加上心臟病加重了，不能應付每天上落三層樓，因此逼於無奈，出售該物業。這個聲稱又有很多疑點：

- (a) 上訴人的心臟病。已有長久歷史。上訴人的心臟搭橋手術早於1987年進行，並在1993年再要接受經皮徹照冠狀血管成形術(即‘通波仔’)，上訴人在商議重建該祖屋後的分配問題應早已考慮這一點。
- (b) 雖然上訴人聲稱他於1999年病情加重，但根據上訴人提供的覆診咭副本，上訴人2000年12月12日約見醫生後，相隔一年到2001年12月4日才需再覆診，而於2004年接受的手術只須留院一天，而且根據上訴人的上訴通知書，他的地址是‘新界[C]村154號三樓’，這顯示上訴人在第L號地段丁屋落成後選擇居於新建成的丁屋的三樓。整座L號丁屋都是屬於上訴人的，假如他因為心臟病，不適宜居住在17號物業三樓，為何選擇住在L號丁屋三樓？而且假如上訴人重建該物業是給予他的兒女居住，那麼他的心臟病是否病情加重，他是否與他的子侄不和，他是否不能應付每天上落三層樓等問題都不會構成他出售該物業的原因。

我們因此認為上訴人與子侄爭執及/或因為身體不適而逼於無奈出售該物業未能使人信納。

37. 至於上訴人曾在該物業居住及把重建後的單位添置傢具及在天台種花等聲稱，上訴人在聆訊時未能成功舉證他添置了什麼傢具，做了什麼裝修工程或在天台進行了什麼園藝工程。另一方面，客觀的事實是在1999年7月至2000年1月這段期間該物業的耗電量幾乎是等於零。而且在該物業落成入伙後，即B區地政處發出不反對入住通知書日期1999年8月5日，至上訴人簽訂臨時買賣合約出售該物業日期，即1999年11月29日，上訴人在港的期間只由1999年9月20日至1999年9月28日，及1999年11月25日至1999年11月29日，合共約為12.5天[註：抵港或離港當天作半天計算]。上訴人是否有在該物業居住，實在是一個疑問。至於上訴人有意保留該物業給其子女回港時作居住用途的聲稱，我們在第35段已對此聲稱提出質疑。而且，如有關聲稱屬實，那麼即使上訴人與鄰居有不和，他應會先嘗試以其他方法解決，而非立即出售該物業。但由始至終上訴人沒有提供任何證據證明他曾設法與鄰居和解而不果。反之，他在1999年11月22日還未回港就已將該物業在地產代理公司放盤出售，這行徑與上訴人堅稱的意圖並不相符。



38. 至於上訴人聲稱只放盤一個多星期便將該物業出售給第一個來看樓的客人及沒有把單位在建築完成前放售，我們認為這並不表示上訴人無心圖利。事實上，從1997年8月(即申請建屋)至1999年6月(重建完成)這段期間，上訴人只有28天在香港，上訴人沒有在建築完成前放售，可能是受到這個因素影響。至於上訴人只放盤一個星期便將物業出售一事更有多種可能原因，包括上訴人急於返回英國及地產公司成功地短期內找到一個出價好的買家。

39. 上訴人又聲稱出售該物業是為了將款項用來興建自己的獨立丁屋，讓兒女回港時可居住。這個聲稱在時間上不吻合。上訴人於1999年11月29日簽訂臨時買賣合約出售該物業。但他在2000年8月7日(即8個月多後)才向B區地政處申請以優惠批地條件在L號地段興建丁屋，而有關申請於2001年10月8日(即出售該物業23個月後)才獲批准。而且，在此個案，最關鍵的問題是上訴人在參與興建YY號地段(含該物業)時的意圖而不是上訴人出售該物業的原因。

40. 至於上訴人在建屋時是否有意圖建屋自用這問題，我們認為答案是否定的。一方面上訴人沒有明確主張他有這個意圖，他只是強調保留該物業給他的子女回港之用。另一方面上訴人又曾聲稱上訴人兩夫婦經濟情況不太好，「除應付日常開支外，亦須依賴子侄照應」。在此情形下，上訴人既擁有12號物業居住，又何需要花十萬元賠償金(見第7(a)段)，去為自己取得一額外居所呢？因此，上訴人投資十萬元在YY號地段的發展計劃具有圖利意圖較他所聲稱的建屋自任意圖更為可信。

41. 至於上訴人在建屋時是否有意圖作長線投資之用這問題，答案也是否定的。因為不論在上訴通知書或在聆訊作供時，上訴人從沒有主張他擁有這個意圖。

42. 鑒於第35至41段所述原因，我們裁決上訴人未能成功舉證在興建該物業時，他的意圖是建屋自用或給他的孩子居住或是作為長線投資之用。在此情形下，我們唯一的結論就是上訴人在興建該物業時具有營商圖利的意圖。

43. 我們既然裁決了上訴人具有營商意圖，下一個要處理的問題是上訴人在何時何刻開始確切性地擁有這個營商意圖。稅務局方面主張上訴人於1997年8月6日提交重建申請時已擁有這個營商意圖，因此在計算修訂應評稅利潤時，評稅主任採納了1997年8月6日YY號地段的市值4,300,000元的1/6(因為上訴人擁有1/6地權)作為該物業的土地成本，即716,667元(見第19段)。另一方面上訴人提交了由K測量公司的物業估值報告。按這個報告，YY號地段於1998年9月的公開市值是5,250,000元(見第18(b)段)。雖然上訴人沒有傳召專家證人支持上述估價而在回應我們的提問時，上訴人甚至聲稱有關估價與本案無關，因為根本就不應該向他課繳利得稅。但上訴人提交的估值報告顯示上訴人覺得採用YY號地段1998年9月的市值較1997年8月6日的市值更為適當。若此市值被採納，該物業的土地成本將會是875,000元(5,250,000元的1/6)。

44. 在考慮過本案案情後，我們認為提交重建申請書的日期不一定是上訴人擁有營商意圖的關鍵日期。因為在進行申請時，申請人只需呈交很簡單的草圖，沒有任何財務承擔及風險，上訴人實在沒有需要在1997年8月6日提交重建申請書時去詳細考慮建屋的用途或融資及回報等問題。但一旦重建申請獲得批准(1998年10月8日)及上訴人與其他地權擁有人簽訂重建協議書(1998年10月30日)，上訴人便需要認真考慮建屋的用途、融資及回報等問題。當上訴人的經濟情況不太好，在投資十萬元支付賠償金時，他更需要考慮上述問題(見第40段)。我們因此認為1998年10月30日或之前的一段短的時間是上訴人意圖轉變為營商意圖的關鍵時刻，而1998年10月30日應被視為上訴人的意圖作出上述確切性轉變的日期。

45. 上訴人在其上訴通知書及聆訊時多次提及有關祖業有三間排屋，其中一間由他的家庭居住，因此他擁有三份一居住權益，只是因為沒有錢付建築費，否則應可在重建的六個單位分到兩個單位而不是一個單位。我們不知道在達成重建協議時，第YY號地段的各位業主在同意分配單位及其他合作條件時有沒有什麼其他原因。但土地註冊處的資料很清楚顯示上訴人從1971年開始已是以分權共有人身份擁有YY號地段的1/6權益。即使上訴人在沒有支付租金給他分權擁有人情形下，居住或可使用的地方，佔了YY號地段1/3的面積，這也不能改變上訴人的業權是YY號地段1/6的事實。因此採納YY地段市值的1/6作為該物業的土地成本是正確的做法。

46. 另一個問題有待處理的是計算出售該物業的利潤時，應扣除的賠償金是70,000元(見第15段)或100,000元(見第10(a)段)? 上訴人提交的物業收益計算表採納了70,000元這數字。但重建協議書清楚列明上訴人負責的賠償金是100,000元。稅務局代表的結案陳詞書(第21段)也提及上訴人負責的賠償金金額是100,000元。我們因此提議上訴人與稅務局對此問題，進一步查證，決定應扣除的賠償金額。

## 總結

47. 在考慮過本案證供及整個案情後，我們作出以下裁決：

- (a) 上訴人未能履行舉證責任，證明他參與發展該物業並非為了出售圖利，因此上訴人出售該物業所得的利潤，應課繳利得稅。
- (b) 在計算應評稅利潤及應繳稅款時，應扣除律師費(i)5,500元，(ii)地產代理佣金18,900元，(iii)賠償金[M]元及(iv)土地成本[N]元。
- (c) 上述的賠償金[M]元，上訴人與稅務局應該進一步查證後，決定是70,000元或100,000元。
- (d) 上述土地成本[N]元，應採用YY號地段於1998年10月30日市值的1/6。

(2006-07) VOLUME 21 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

48. 按照我們在第47段原則性的裁決，上訴人及稅務局局長應該可以就應繳稅款的金額達成共識。我們因此將此宗個案，發還給稅務局局長重新修訂有關評稅。如果雙方就賠償金的金額及/或土地成本及應繳稅款的金額不能達成共識，任何一方可向委員會書記申請就此等問題重開聆訊。