

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

Case No. D76/01

Profits tax – sale of property – whether profits derived from the sale of the property assessable to profits tax – intention at the time of acquisition – whether previous sales transactions indicative of trading intention – whether financial ability as sole factor to test the trading intention. [Decision in Chinese]

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Herman Fung Man Hei and Ng Ching Wo.

Date of hearing: 13 July 2001.

Date of decision: 7 September 2001.

The taxpayer purchased Property 1 in May 1996 and sold it in July 1997. At the time when the taxpayer purchased Property 1, the taxpayer already owned Property 2, which was purchased in 1991. The taxpayer had made profits from several previous sales of properties. The assessor raised profits tax on the gains from the sale of Property 1. The taxpayer objected to the assessment on the ground that the taxpayer intended to acquire Property 1 for self use and the gains from the sale of Property 1 was capital in nature and not assessable to tax.

Held:

1. The intention of the taxpayer of course cannot be ascertained by the assertion of the taxpayer. The true intention of the taxpayer must be determined from considering all the evidence, including what has been said or done by all relevant parties in the case (Simmons v IRC and All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue followed).
2. The Board was of the view that the previous property transactions of the taxpayer had no direct implication on whether or not the taxpayer's intention for the purchase of Property 1 was for self use.
3. The Board considered that the key issue was the intention of the taxpayer rather than the financial ability of the taxpayer. The sufficiency of the taxpayer's financial ability was just one of the factors to assess such an intention and it could not be assessed solely from the accounting point of view. The Board has to consider the view of the investors at that time so as to infer the intention of the taxpayer. If at that moment the view of the public was optimistic towards the property market and the public

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

generally forecasted a rise and a never falling property market, they would consider that several tens of thousand deficits could easily be reconciled by the gains from their other property investments. Such a forecast is wrong. However, the Board does not have any responsibility to criticize or punish anyone with such a wrong perception of the property market. In fact, a lot of people with such wrong perception have already suffered from the merciless acts of the market economy. If the Board accepted that the taxpayer at the moment of purchase truly believed that he had the financial ability to proceed with such an investment, the Board should not deny such an intention for the reason that it was not realistic or realisable.

4. The Board accepted the evidence of the taxpayer that he intended to sell Property 2 since 1996 and the taxpayer intended to use Property 1 as the place of home for his family.

Appeal allowed.

Cases referred to :

Simmons v IRC [1980] WLR 1196

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

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

Fung Ka Leung for the Commissioner of Inland Revenue.
Taxpayer in person.

案件編號 D76/01

利得稅 – 出售物業 – 從出售物業賺取的利潤應否課繳利得稅 – 購入物業時的意圖 – 購入物業前的數次買賣對購入物業的意圖有否直接關係 – 財力是否測試意圖的單一方法

委員會：何耀華(主席)、馮文起及吳正和

聆訊日期：2001年7月13日

裁決日期：2001年9月7日

納稅人於1996年5月購入物業一並於1997年7月出售該單位。納稅人於購入物業一時已擁有物業二，物業二於1991年購入。納稅人之前有多次從出售物業獲利的記錄。評稅主任就出售物業一的利潤作出利得稅評稅。納稅人反對有關評稅，其上訴理據為：購入物業一的意圖是用作自住，因此本上訴所涉及的利潤屬於資產增值性質，無需課稅。

裁決：

1. 納稅人所述的意圖當然不能盡信，真確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（Simmons v IRC及All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue）。
2. 納稅人於購買物業一前所進行的數次物業買賣對他購入物業一的意圖(是否有換樓自住)沒有直接關係。
3. 委員會認為本上訴的關鍵在於納稅人的意圖，而非其財力。財力是否足夠只是其中一個去測試這個意圖的方法，而且財力是否足夠並不是用一個純會計角度來計算。委員會得考慮當時一般投資者的心態，從而推測納稅人的意圖。假如當時一般人的心態都是對市道樂觀的，而資產價值只會升不會跌，那麼在他們心目中，幾十萬元的缺口很容易被他們所持有的其他投資利潤所填補。這種心態是錯誤的，但委員會沒責任批評或懲治任何對物業市場抱有這錯誤觀念的人士。事實

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

上，很多誤信資產只會升值的人已受到市場經濟的無情教訓。假如委員會認為納稅人當時確信他有財政能力進行有關的投資，則委員會就不應以「不實際、不可實現」為理由而否定納稅人購入物業一的意圖。

4. 委員會相信納稅人自1996年開始嘗試出售物業二與納稅人及其家人確實擬搬入物業一自住的證供。

上訴得直。

參考案例：

Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196

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

馮加良代表稅務局局長出席聆訊。
納稅人親自出席聆訊。

裁決書：

背景

1. 甲先生（以下稱為「納稅人」）於1996年5月購入屋苑乙一住宅單位（以下稱為「物業一」）並於1997年7月出售該單位。評稅主任認為納稅人買賣物業一是一項屬於生意性質的活動，因此，他向納稅人作出下述1997/98課稅年度利得稅評稅：

	元
應評稅利潤（即毛利減除費用）	<u>3,830,436</u>
按標準稅率計算的稅款	574,565
減：按稅款豁免（1997課稅年度）令所豁免的稅款	<u>57,457</u>
應繳稅款	<u>517,108</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2001年3月28日發出評稅決定書，決定維持上述1997/98課稅年度的利得稅評稅。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

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，無需課稅。

案情事實

4. 納稅人向委員會作供，委員會從證供及雙方呈交文件中得悉以下事實。

5. 在1989年至1996年5月簽署樓花合同購入物業一時，納稅人共購入七個物業，其中五個已出售，因此在購入物業一後，納稅人共持有下述物業：

	購入			出售		
	合約日期	轉讓契日期	購入價元	合約日期	轉讓契日期	出售價元
屋苑丙一住宅單位 (以下稱為「物業二」)		30-9-1991	1,300,000			
屋苑丁一住宅單位 (以下稱為「物業三」)	7-12-1993	25-9-1995	2,539,682			
物業一	15-5-1996 *11-5-1996	15-5-1997	5,843,600	8-8-1997 *27-7-1997	12-9-1997	10,550,000

*臨時合約日期

6. 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（該樓宇仍在興建中）向銀行戊以樓花即供分期衡平法按揭形式取得4,090,000元貸款。上訴人與銀行戊協定該筆貸款連利息分240個月攤還，每月供款36,143.77元。

7. (a) 納稅人持有的物業二是作自住用途。

(b) 納稅人持有的物業三是作收租用途。

(c) 至於物業一，納稅人聲稱購入該物業擬作自住用途，後因不能出售物業二，所以出售物業一。

8. 納稅人並對於買賣物業一作以下表述：

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (a) 「由於多年來不滿意自住的舊樓，所以打算換新樓。當我買入物業一入伙時，本人已經辦好入伙手續，連住客証都辦好了，準備隨時入住。但是必須把舊居出售。」
- (b) 「在新樓入伙前（約半年）已經通知地產公司要賣舊居（即現時的住址）直到新樓入伙多時都未能出售。」
- (c) 「由於沒有能力再供樓，所以要接受把新樓（物業一）賣出。」
- (d) 「我和家人都非常喜歡新樓（物業一），我們常到新樓會所及附近遊玩，並拍下生活照片。」（納稅人提供了他的兒子及外父在新樓及附近所拍的照片）
9. (a) 在回覆評稅主任的查詢時，納稅人聲稱物業二放盤價如下：
- 「我在地產代理取得資料，樓上[單位]已售出3,650,000，所以他們說叫價3,600,000。曾經有客人看過樓，到最後都未能成交。在收新樓入伙紙後，我將叫價減到3,000,000，但最後都沒有人真正想買。到新樓入伙多時，所有現金用完所以決定出售新樓。」
- (b) 納稅人在接受盤問時，對於物業二的放盤價並沒有一個明確的答覆。他曾提及的數字高至4,500,000元，低至3,500,000元。
10. (a) 評稅主任從下列地產公司得悉納稅人曾於下列日期委托他們出售物業二：
- | | 最早的委托日期 |
|-------|------------|
| 地產公司一 | 1998年7月21日 |
| 地產公司二 | 1998年7月24日 |
| 地產公司三 | 1998年8月19日 |
- (b) 納稅人提交了證據，顯示他於1996年12月委托了一間地產公司四出售物業二（對於該地產公司2000年11月1日信函所提的放盤價2,800,000元，納稅人指出這數字是不正確的。錯誤的原因可能是放盤價隨樓市下跌而調低，而該地產公司在發出有關信函時錯把2000年的放盤價，列為1996年12月的放盤價）。

法律原則

11. 本委員會以此類上訴案經常引用的兩個裁決為指引，一為 Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196；另一個則為 All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

HKTC 750。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，問題是納稅人在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？很多時候，我們需要再作提問，納稅人可能出售該項永久投資以作出另一項更理想的投資，是以納稅人在售出首項投資後不論是獲利或是虧損，當中不一定涉及生意性質的買賣。意圖是會改變的。本屬投資性質的物業可以變成營運存貨，我認為反之亦然。」

12. 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。」

13. 從上述案例中我們得到的啟示是：在此上訴我們要判斷究竟納稅人在購入物業一時抱着甚麼意圖？而納稅人自己今天陳述他當日的意圖當然不能盡信，真確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

14. 稅務局代表馮先生在盤問納稅人過程及其最後陳詞中所提的論據主要集中於納稅人沒有財政能力去負擔物業一按揭貸款每月的分期還款。既然納稅人沒有足夠財力實行他的換樓計劃，馮先生便進一步質疑納稅人聲稱購入物業一是用作換樓自住這個意圖。

15. 馮先生除了因為納稅人的財力不足對其購樓自住的意圖提出質疑外，亦對納稅人以下行為提出質疑：

- (a) 納稅人在收樓約兩個半月後便成功把物業一出售，這與納稅人聲稱以物業一作為長期居所不符。
- (b) 三間頗具規模的地產代理公司均表示納稅人在1998年中才委托他們出售物業二。這與納稅人聲稱曾積極嘗試出售物業二以換取物業一不符。
- (c) 納稅人於購買物業一前，曾進行數次物業買賣圖利。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

16. 對於馮先生所提的多項質疑，納稅人提供了以下辯解：
- (a) 納稅人早前經營的燒臘及食物生意雖不成功，但在結束及退出時取得足夠資金，使納稅人可以支付物業一的首期訂金。把物業二按揭給銀行已是為了其他生意投資用途，並不是用作支付物業一的樓價款。考慮其是否有財力購買物業一時，不應把銀行已貸款計算在內（因另有資產如股票承擔）。至於物業一，未償還的按揭約為4,000,000元，因此，如能把物業二出售以取得3,500,000元至3,600,000元，那麼物業一未償還的借款便只剩下數十萬元，他和他的妻子及外父三人可以負擔這筆借款。
 - (b) 在收樓約兩個半月後便出售物業一，一方面是因為不能成功出售物業二，而另一方面物業一買家的地產經紀又非常積極，出價吸引。
 - (c) 他在1996年年底及1997年年初確實有積極嘗試出售物業二。除了在他自己工作的地產公司五掛牌外，他亦於1996年12月委托了附近一家地產公司——地產公司四。後期再委托其他幾家地產公司。
 - (d) 他自1989/90年起的投資策略都是同一時間持有兩間物業，一間作自住，另一間作收租用。當他有相當積蓄時，便換取較大或較新的單位。他並不認為有關行為是炒賣圖利。
17. 在考慮過納稅人的證供及整個案情後，
- (a) 我們相信納稅人確曾於1996年年底或1997年年初嘗試出售物業二。雖然在聆訊時，納稅人對於放盤價的金額沒有給予一個明確的答覆，但我們相信納稅人此舉不是迴避問題，而是確實反映了納稅人當時的心態，既然「樓上」成交達3,650,000元，那麼他心目中的目標價當在3,600,000元上下。如果多人「睇樓」，他可能即時將價提升至4,000,000元；但如少人問津，他又可能將售價降至3,500,000元或3,200,000元。稅務局提供的證據顯示物業二在1996年5月11日只值3,200,000元，但事實上物業市場在1996年5月至1997年5月這段時間仍然在上升中，我們不認為有足夠證據顯示納稅人的放盤價過高。而且即使放盤價過高，亦不能因此而否定納稅人出售物業二的意圖。
 - (b) 我們相信納稅人及其家人確實有搬入物業一自住的意圖。除了納稅人呈供有關他的兒子及外父在新屋的照片外，納稅人在證供中提及他一家人對改善居住環境的期望，以及他的妻子對於未能遷入物業一居住而對他的抱怨等情況。有關的證供都是直率可信的。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (c) 我們認為納稅人於購買物業一前所進行的數次物業買賣對於他今次購入物業一是否有換樓自住的意圖沒有直接關係。
- (d) 有關納稅人的財力方面，我們認為本上訴的關鍵在於納稅人的意圖。財力是否足夠只是其中一個去測試這個意圖的方法，而且財力是否足夠並不是用一個純會計角度一分一毫來計算。我們應考慮到當時一般投資者的心態（從而推測納稅人當時的心態）。假如當時一般人的心態都是對市道樂觀的，資產價值只會升不會跌，那麼在他們心目中，幾十萬元缺口很容易會被他們持有的其他投資升值所填補。這種心態無疑是錯誤的，但我們的職權不包括對犯這些錯誤的人加以懲治或責備，而事實上，很多誤信資產只會升值的人已受到市場經濟無情的教訓。假如我們認為納稅人當時確信他有財政能力進行有關的投資，我們就不應以有關項目「不實際、不可實現」為理由而否定納稅人購入物業一以作投資自住的意圖。

本委員會對納稅人意圖的判斷

18. 裁決最終繫於本委員會是否接受納稅人購入物業一時抱有換樓自住的意圖。在考慮過所有情況後，本委員會認為納稅人的證供可靠，並接受納稅人購入物業一擬作自住用途的聲稱。

結論

19. 基於上述原因，本委員會認為納稅人已承擔舉證責任以證明評稅不正確。本委員會裁定上訴得直，撤銷有關評稅額。