

**Case No. D9/10**

**Profits tax** – calculation of profits – limited company selling a landed property – whether the cost should be based on the price paid by current shareholders to acquire shares in the limited company. [Decision in Chinese]

Panel: Kenneth Kwok Hing Wai SC (chairman), Lee Fen Brenda and Wong Fung Yi.

Date of hearing: 29 April 2010.

Date of decision: 14 May 2010.

The appellant was a limited company which acquired a landed property on 19 March 2003. The appellant signed an agreement to sell the property on 24 February 2004. The Inland Revenue Department assessed profits tax on the appellant for the sale in the 2004/05 assessment year, based on the difference between the sale price and the purchase price. The appellant claimed that when calculating the profit for selling the property, the cost should be the price paid by the current shareholders to the previous shareholders for acquiring its shares. Also, the appellant claimed that the property should not be subject to tax because it was a capital investment.

**Held:**

1. The appellant provided no evidence to show that the property was a capital investment, so this argument was bound to fail. Also, when the appellant purchased the property, the cost was the purchase price. The price paid by the shareholders for the shares of the appellant was irrelevant. The cost could not be adjusted subsequently as well.
2. The appellant disregarded the reasons and authorities relied on by the Deputy Commissioner when confirming the assessment. This appeal was frivolous and vexatious, and wasted the resources of the Board. Therefore the appellant needed to pay \$5,000 as the costs before the Board.

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

Chow Mo Lam, Certified Public Accountant (Practising), for the taxpayer.

Chan Wai Yee, Chan Tsui Fung and To Yee Man for the Commissioner of Inland Revenue.

**案件編號 D9/10**

**利得稅** – 計算所得利潤 – 有限公司出售地產物業 – 成本是否根據現股東購買有限公司股份的價格計算

委員會：郭慶偉資深大律師（主席）、李帆及王鳳儀

聆訊日期：2010年4月29日

裁決日期：2010年5月14日

上訴人為一間有限公司，並於2003年3月19日購入一地產物業，上訴人於2004年2月24日簽署合約轉售物業。稅務局就此一買賣向上訴人作出2004/05課稅年度利得稅評稅，並以買賣之間的差價作為基礎。上訴人聲稱在計算出售物業所得的利潤時，應以現股東向前股東購入上訴人股份的價格作為物業的成本。另外，上訴人聲稱物業為資本性投資，故應免稅。

**裁決：**

1. 上訴人未有提供任何證據支持該物業為資本性投資，所以這個論點必然敗訴。另外，上訴人在購買物業時，成本價為購買價。這與股東後來買賣上訴人的股票的代價無關。成本價亦不能隨後調整。
2. 上訴人漠視稅務局副局長維持評稅的理由及典據。這上訴是瑣屑無聊或無理取鬧，並浪費委員會資源，所以上訴人需繳付5,000元作為委員會的訟費。

**上訴駁回及判處港幣5,000元的訟費命令。**

納稅人由周武林執業會計師代表出席聆訊。

陳慧儀、陳翠鳳及陶綺雯代表稅務局局長出席聆訊。

**決定書：**

**事關重要的事實**

1. 稅務上訴委員會(「委員會」)作出以下事實的裁斷。
2. 上訴人於 2003 年 2 月 26 日在香港註冊成立為有限公司。
3. 上訴人於 2003 年 3 月 19 日與一地產發展商簽訂臨時買賣協議，以 16,245,000 元購入當時尚在興建中的地產物業。上訴人於 2004 年 2 月 24 日簽署轉售合約，以 24,800,000 元出售該地產物業，交易於 2004 年 11 月 11 日完成。
4. 稅務局向上訴人作出 2004/05 課稅年度利得稅評稅。
5. 上訴人聲稱在計算出售地產物業所得的利潤時，應以現股東購入其股份的價格作為地產物業的成本。
6. 稅務局副局長維持 2004/05 課稅年度利得稅評稅。

### 副局長的決定理由

7. 副局長在確定地產物業成本價時所持的決定理由為：
  - 「(6) 有關計算出售〔地產物業〕所得的利潤的方法，〔上訴人〕提出以現股東購入〔上訴人〕股份的價格作為物業的成本。本人不同意〔上訴人〕的觀點。有限公司及股東為獨立法人，有限公司就其物業的交易，與股東就其股份的交易，涉及不同的交易者，各產生不同的法律權利及責任，因此評稅的基準亦有所不同〔可參考 Beautiland Co Ltd v CIR, 3 HKTC 520<sup>1</sup> 及 Hong Wah Investment Co Ltd v CIR, HCIA 1/1986, 5 November 1986<sup>2</sup>〕。
  - (7) 雖然〔上訴人〕聲稱現股東購買其股份的目的是購買〔地產物業〕，但 2004 年協議清楚顯示，〔另一人〕是向〔前股東〕購買她們的股份及債權，而〔地產物業〕的業權仍由〔上訴人〕持有。本局須根據〔上訴人〕當時沒有出售〔地產物業〕的事實去處理〔上訴人〕的稅務事宜，在這方面，〔上訴人〕提出將 2004 年協議視為物業買賣合約的論點是不成立的。在 Harley Development Inc. & Trillium Investment Ltd v CIR 4 HKTC 91<sup>3</sup> 一案中，法官指出即使納稅人可藉着不同方式的交易達致相同的結果，納稅人仍受到其交易的形式約束。有關判詞的原文如下：

---

<sup>1</sup> 參閱第 526 頁。

<sup>2</sup> 參閱第 4 頁。

<sup>3</sup> 參閱第 110 頁。

‘Here it may be that the appellants could have achieved the same result by going about the transactions in a different way but they have not done so. The appellants are bound by the form of their transactions.’

- (8) 由於〔上訴人〕是以 16,245,000 元的價格自發展商購入〔地產物業〕，因此在計算其出售物業的利潤時，應以該價格作為成本。本人同意評稅主任 ... 就〔上訴人〕的應評稅利潤的計算。
- (9) 基於上述理由，〔上訴人〕的反對無效。2004/05 課稅年度利得稅評稅現予維持。」

### 上訴理由

8. 上訴人的上訴理由陳述書的內容如下：

「該評稅過高，因為我們認為我們購買物業的成本應以我們購買該公司的價值計算，這是一宗實質重於形式(Substance Over Form)的交易，我們沒理由要負擔上一手所賺的利潤的稅款，況且我們認為該利潤是一項由一個資本性投資所得，可以免稅。」

### 聆訊過程

9. 上訴人所有董事、股東及員工全部缺席聆訊。上訴人派遣周武林執業會計師代表出席。

10. 周武林執業會計師並無傳召任何證人，沒有引述任何有關典據，亦沒有作出任何可理解的陳詞。

11. 周武林執業會計師說：

「我哋唔同意。睇吓你哋點講。」

12. 委員會邀請周武林執業會計師就《稅務條例》第 112 章第 68(9)條作出陳詞。然後委員會告知雙方稅務局沒有必要回應。

### 瑣屑無聊或無理取鬧的上訴

13. 在缺乏任何證據支持下，資本性投資的論點必然敗訴。周武林執業會計師亦「不再作進一步的申辯。」

14. 顯而易見，在評定上訴人的利得稅時，成本價是上訴人購買地產物業的成本價。與股東後來買賣股票的代價無關，亦不能隨後調整。

15. 上訴人漠視副局長所列出的理由及典據。周武林執業會計師完全沒有提出任何有關典據或理據支持明顯不能成立的上訴理由。

16. 委員會認為上訴人提出這瑣屑無聊或無理取鬧的上訴絕對是濫用稅務上訴程序。

### 個案的處置

17. 委員會駁回上訴，並確認上訴所針對的評稅額。

18. 委員會認為本案浪費委員會資源，對其他納稅人不公平。委員會命令上訴人繳付 **5,000 元** 作為委員會的訟費，該筆款項須加在所確認的稅款內一併追討。