

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

Case No. D97/02

Profits tax – sections 14(1) and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance – intention at the time of acquisition – onus of proof on the appellant to show that the intention to invest on capital asset was realistic and realizable. [Decision in Chinese]

Panel: Anthony Ho Yiu Wah (chairman), Peter Sit Kien Ping and Herbert Tsoi Hak Kong.

Dates of hearing: 6 and 7 September 2002.

Date of decision: 11 December 2002.

The appellant purchased a property in 1996. The said property was later sold in 1997. The assessor considered that such sale was in the nature of trade and so profits tax assessment was raised on the appellant.

The appellant insisted that she purchased the said property as residence for self use. The said property was sold because the appellant was demanded early repayment of the loan from her friend who financially supported her to buy the said property. The profit derived from such sale was not in the nature of trade and was only an increase in the value of the capital asset which should not be chargeable to profits tax.

Held:

1. On this appeal, the Board has to determine whether or not the appellant has successfully proved that her intention to buy the said property was to use it as her own residence. The appellant's stated intention of course was not decisive. Genuinely held, realistic and realizable intention of the appellant can only be determined after considering all the evidence including things said and done (Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196 and All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750 followed).
2. The Board accepted that under the legal principle stated in All Best Wishes Ltd, if a taxpayer declared that at the time when he purchased the property, his intention was an investment in the capital asset, the taxpayer should produce evidence to prove that such intention was realistic and realizable.

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

3. After considering all the witnesses' evidence and the circumstances of the case, the Board accepted that the intention of the appellant in purchasing the said property was for her own residence. Therefore the profit in question was not derived from the transactions in the nature of trade. Instead it was an increase in the value of the capital asset and such profit should thereby not be chargeable to profits tax.

Appeal allowed.

Cases referred to:

Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196

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

Tse Yuk Yip for the Commissioner of Inland Revenue.

Taxpayer in person.

案件編號 D97/02

利得稅 – 《稅務條例》第14(1)及68(4)條 – 購入物業的意圖 – 上訴人應提出證據證明資產投資的意圖是實際和可以實現的

委員會：何耀華（主席）、薛建平及蔡克剛

聆訊日期：2002年9月6日及7日

裁決日期：2002年12月11日

上訴人在1996年購入一住宅單位，並於1997年出售該物業，評稅主任認為該宗買賣是一項屬於生意性質的活動，遂向上訴人作出利得稅評稅。

上訴人堅持購買該物業的意圖是用作自住，而由於財政上支持她買樓的朋友向她提出提前還款的要求，所以她才出售該物業。因此，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。

裁決：

1. 在此宗上訴，委員會要判斷究竟上訴人是否成功地舉證了她當日購入該單位時抱著購入自住的意圖。上訴人自己今天陳述她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（參考 Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196及 All Best Wishes Ltd v Commissioner of Inland Revenue 3 HKTC 750）。
2. 委員會同意，按 All Best Wishes Ltd 這案例給予的啟示，假如納稅人聲稱其購入物業時擁有資產投資的意圖，該納稅人應提出證據，證明有關意圖是實際的和可以實現的。
3. 在考慮過所有證人的證供及整個案情後，委員會接納上訴人購買該單位的意圖是用作自住，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。

上訴得直。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

參考案例：

Simmons v IRC [1980] 1 WLR 1196

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

謝玉葉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. 甲小姐（以下稱「上訴人」）於1996年5月購入屋苑乙一住宅單位（「屋苑乙大單位」），並於1997年9月出售該單位。評稅主任認為上訴人買賣屋苑乙大單位是一項屬於生意性質的活動，遂向上訴人作出下述1997/98課稅年度利得稅評稅：

	元	元
樓宇出售價		12,930,000*
減：樓宇購入價		<u>6,296,100</u>
毛利		<u>6,633,900</u>
減：有關的費用		
購入物業律師費用	4,170	
印花稅	173,143	
出售樓宇地產代理佣金	35,200	
出售物業律師費用	16,450	
銀行利息	<u>610,000</u>	<u>838,963</u>
應評稅利潤（純利）		<u>5,794,937</u>

* 減除上訴人聲稱給予買家的50,000元折扣

2. 上訴人以購買屋苑乙大單位作為居所為理由，反對上述評稅。稅務局局長在考慮過上訴人的反對通知書後，於2002年5月30日發出決定書，維持上述1997/98課稅年度的利得稅評稅。

3. 上訴人反對稅務局局長的決定，並就此提出上訴。上訴人堅持購入屋苑乙大單位的意圖是用作自住，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。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

4. 在上訴聆訊時，上訴人選擇在宣誓後作供，並接受稅務局代表的盤問。上訴人除了親自作供外，又安排了四位證人作供。這四位證人是丙先生（上訴人的好朋友）、丁先生（上訴人的上司）、戊女士（上訴人家族公司的會計員）及己女士（上訴人的前家庭女傭）。該四位證人亦在宣誓後作供，並接受稅務局代表盤問。

案情事實

5. 委員會從各證人的證供及雙方呈交的文件中得悉以下事實。

6. 上訴人是一位專業建築師，1994年11月至今都在一地產工程公司工作，協助策劃地產發展項目。

7. 在1995至1999年期間，上訴人曾擁有下列物業：

物業地點	購入 〔臨時合約日期〕 (正式合約日期) 轉讓契日期 買價	出售 〔臨時合約日期〕 (正式合約日期) 轉讓契日期 賣價
一大廈車位 (「車位物業」)	(2-10-1995) 25-10-1995 750,000元	尚未出售
屋苑乙大單位	〔14-5-1996〕 (18-5-1996) 6-5-1997 6,296,100元	〔23-9-1997〕 (6-10-1997) 15-11-1997 12,980,000元
屋苑乙細單位	〔17-10-1997〕 (31-10-1997) 16-12-1997 7,440,000元	〔22-1-1999〕 (4-2-1999) 13-2-1999 3,920,000元

8. 上訴人為了購買車位物業向財務公司取得一筆637,000元的按揭貸款，分240個月攤還，每月供款6,042元。

9. 上訴人購買屋苑乙大單位時，該物業仍在興建中。屋苑乙大單位有睡房三間，可出售面積為986平方呎。上訴人是根據員工計劃的規定購買屋苑乙大單位的。該計劃規定：

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (a) 購入的樓宇必須由員工自住；
- (b) 在購入三年內員工不可轉售；
- (c) 如有關員工於三年內離職或擬出售樓宇，僱主有權以原價回購。

10. 為了支付屋苑乙大單位的樓價，上訴人和她的好朋友丙先生聯名向銀行一申請了一筆樓花即供分期衡平法上的按揭貸款。貸款金額4,407,270元，分240個月攤還，每月供款39,653元。此外，丙先生又向上訴人提供了一筆2,062,733元的免息貸款，協助上訴人支付首期樓價及印花稅。

11. 於購入屋苑乙大單位及向銀行一取得上述衡平法上的按揭貸款時，上訴人的每月工資為44,400元。

12. 上訴人於1997年9月23日簽署臨時買賣合約出售屋苑乙大單位，並於1997年10月17日簽署臨時買賣合約購入屋苑乙細單位。屋苑乙細單位的可出售面積為686平方呎。

13. 為了支付屋苑乙細單位的樓價，上訴人向銀行二取得一筆5,200,000元的按揭貸款，分360個月攤還，每月供款48,541元。

14. 上訴人於1998年2月28日簽署租約，將屋苑乙細單位租出。租期一年，由1998年3月15日開始，月租14,800元。

15. 在與稅務局的來往書信中，上訴人曾作出以下聲稱：

- (a) (i) 在1996/97課稅年度，上訴人的總收入為663,926元。
 - (ii) 在1997/98課稅年度，上訴人的總收入為964,200元。
 - (iii) 有關收入足以支付上述銀行一的年度供款492,000元（ $41,000 \times 12 = 492,000$ 元）。
- (b) 銀行一的供款是上訴人唯一的主要財務負擔，上訴人的其他支出很少，而且她對自己的專業發展前景及在公司獲得升級加薪很有信心，因此她毫不懷疑自己承擔屋苑乙大單位按揭貸款的能力。
- (c) 至於丙先生給予她的200多萬元免息貸款一事，因丙先生同意頭五年可以免供款，然後於2001年5月開始分七年償還，故上訴人很有信心屆時她的收入足夠支付銀行貸款及丙先生貸款每月所需的分期供款。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (d) 有關購樓自住的動機方面，上訴人聲稱她一直都是與父母親及兄弟姊妹在父親位於九龍區的祖屋同住。雖然祖屋面積很大（有6,000平方呎），環境高尚，但因為有兩位母親，所以家庭關係較為複雜，而其中一位同父異母的兄長行為欠佳又與上訴人不和，所以她一直都想搬出祖屋自己居住。
- (e) 上訴人於1997年5月簽署屋苑乙大單位的轉讓契，她聲稱在1997年7月至9月期間入住該單位，並曾用了小量金錢購買燈飾、暖爐等。
- (f) 至於出售屋苑乙大單位及購入屋苑乙細單位一事，上訴人聲稱由於丙先生的經濟情況突然惡化，要求她提早清還200多萬元的免息貸款，她被逼將屋苑乙大單位出售。但她當時仍然不想回祖屋居住，因此在出售屋苑乙大單位後（1997年9月），隨即購買屋苑乙細單位（1997年10月）。
- (g) 上訴人於1997年12月至1998年2月期間在屋苑乙細單位居住。屋苑乙細單位其後於1998年3月出租，而上訴人則搬回祖屋居住。上訴人聲稱搬回祖屋居住的原因是其同父異母的兄長已搬離祖屋，而且1998年年初香港經濟環境變壞，加薪的機會驟降，因此她便應母親要求搬回祖屋。
- (h) 在上訴人聲稱居住於屋苑乙大單位及細單位期間，該等單位的用電量及用水量甚少，上訴人的解釋是她的工作時間甚長，在家的時間很短，而且為了不過於激怒她的父親，她很大部份的公餘時間仍在祖屋逗留。

證人「丙先生」的證供

16. 丙先生是一名商人，與上訴人家族居住在同一區，與上訴人是世交，同是潮州人及與上訴人家族經營同類型生意，屬於同一商會。丙先生經常與上訴人及上訴人的父、兄來往，很了解上訴人的複雜家庭環境及希望搬離祖屋自己居住的願望。

17. 上訴人於1996年4月或5月間第一次向丙先生提出借貸要求。丙先生當時生意很大，任何時間抽調數百萬元都沒有問題，因此丙先生很豪氣地答允了上訴人的要求，給予上訴人200多萬元免息貸款，並同意有關貸款可於數年後開始分期償還。丙先生又確認為了協助上訴人取得樓宇按揭貸款，他以共同借款人身份簽署了銀行一的借貸文件。但對於借貸申請書上描述他與上訴人是未婚夫妻關係，上訴人強調這是錯誤的。他亦不同意上訴人和他是世伯侄女關係的說法。我們認為上訴人與丙先生的關係並不是此案的關鍵。關鍵是丙先生有沒有借款給上訴人，以及上訴人購買屋苑乙大單位時是否對丙先生的經濟支持有信心。我們認為不需深究上訴人與丙

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

先生的關係，故接納丙先生聲稱他借款給上訴人純屬「好朋友拔刀相助」，並在此裁決書中稱呼丙先生為上訴人的「好朋友」。

18. 丙先生在聆訊時聲稱在1997年年中，由於他經營的中港貿易生意突然逆轉，銀行收縮信貸，因此他被逼向上訴人提出要求提早還款。丙先生並向委員會呈交了兩封銀行於1997年7月28日發出的催收信，分別向丙先生的兩間公司追討兩筆分別為440多萬元及320萬元的借貸欠款。銀行又將兩份催收信件副本給予包括丙先生在內的擔保人。

證人「丁先生」的證供

19. 丁先生是上訴人的上司。他向委員會解釋了公司的員工購樓計劃不是鼓勵員工買賣賺錢，所以有三年不可轉售的條件（見上述第9段）。但員工購樓計劃亦是希望能留下表現好的員工忠心服務，因此如果有關員工工作表現好，但有特殊情況在三年內賣樓，公司也會酌情決定豁免原價回購的規定。在此個案中，他是上訴人的直屬上司，上訴人在三年內轉售樓宇的行為是經他批准並得到公司豁免原價回購規定的。

證人「戊女士」的證供

20. 戊女士是一位會計員，在上訴人的家族公司工作了三十多年。她認識上訴人家族的成員，並確認上訴人的同父異母兄長曾有債權人到公司追索的情況。

證人「己女士」的證供

21. 己女士是一位外籍女傭，在上訴人的祖屋工作至2000年。她確認上訴人的同父異母兄長行為欠佳，甚至向她（即己女士）索取金錢，該兄長於1998年遷出祖屋。己女士又確認認得在本上訴作供的「丙先生」，丙先生曾多次到訪，是位「家庭朋友」。

上訴人的證供

22. 上訴人是一位專業建築師，現居住於灣仔一單位（面積400多平方呎，新建築物），上訴人於2001年4月購入該單位自住。

23. 上訴人在作供時表示她在申請購買屋苑乙大單位的前後，都有到過屋苑乙參觀。至於示範單位方面，上訴人回應她參觀過‘Pre-sale show Flat’。雖然她沒有參與屋苑乙項目的具體發展及策劃，但她參與過公司其他項目的發展及策劃工作，了解到屋苑乙的「級數」，所以有信心購買。

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

24. 上訴人在作供時承認沒有向父母提及她欲購買屋苑乙大單位或向他們尋求資助。由始至終，她只有向丙先生一人要求財政支持。上訴人又解釋在1996年推出的屋苑乙單位全屬大單位，而在丙先生支持下，她認為有足夠能力，所以申請認購屋苑乙大單位。至於在1997年7月遷入屋苑乙大單位前沒有進行裝修一事，上訴人解釋這是因為發展商提供的基本設施很好，可隨時入住，而且於1997年年中，丙先生已開始向她提出提前還款的要求，因此沒有進行裝修。

25. 至於把屋苑乙大單位出售的過程，上訴人強調是於1997年8月16日委托地產公司一（並不是於1997年7月10日經地產公司二）放盤。經多番議價後，她於1997年9月23日經地產公司一成功出售有關單位。

26. 上訴人在作供時，很坦率地透露了她在祖屋的家庭生活情況。除了提及其中一位同父異母的兄長的行為令她產生恐懼及遷出祖屋的意圖外，上訴人並沒有對其家族的其他成員作出任何批判。但字裏行間我們都可以感受到上訴人在祖屋生活時的無奈及委屈。相信上訴人在祖屋的生活情節，很大可能與巴金名著《家、春、秋》內所描述的大家庭生活有巧合的雷同。有關大家庭的複雜生活環境不是本案的關鍵，關鍵是有沒有足夠的誘因使上訴人產生購屋自住的意圖。在聆聽過上訴人的證供後，我們認為有關的誘因是存在及足夠的。因此，對於上訴人的具體家庭生活情況，我們就不再在此詳述。

有關的法例條文及法律原則

27. 《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。」

28. 《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。」

29. 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：

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

‘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?’

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。」

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. 從上述法例條文及案例中我們得到的啟示是：在此宗上訴，我們要判斷究竟上訴人是否成功地舉證了她當日購入屋苑乙大單位時抱著購入自住的意圖。上訴人自己今天陳述她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。

案情分析及總結

32. 稅務局代表對於上訴人購買屋苑乙大單位的意圖提出以下質疑：

- (a) 如果上訴人覺得與她同父異母的兄長同住在祖屋內難以忍受，她應該購買一個現樓單位而不是一個在建物業的單位。
- (b) 屋苑乙大單位太大且超出上訴人的經濟能力，假如遷出祖屋居住是上訴人的主要目的，她應該選擇一個面積較細及在她經濟能力範圍之內的單位。

33. 我們不同意稅務局代表的上述觀點。我們從上訴人的證供得到的印象是除了避開同父異母之兄長這個因素外，上訴人亦非常希望能出人頭地，使其父母親覺

INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

得她有成就。她的家庭背境及好勝心理都使她要遷出祖屋。除了購買位於高尚地點的「名牌」樓宇外，她別無選擇。至於屋苑乙大單位是否超出上訴人的經濟能力，我們相信上訴人的有關證供。她於1996年在一間全港知名的地產公司任建築師，主理項目發展策劃工作。在當時的環境，上訴人對自己的專業發展前景及升級加薪抱有樂觀態度是完全可以理解的。其後事實亦證明，雖然香港經濟環境轉壞，上訴人的每年收入仍有相當大的增幅——由1996/97課稅年度的60多萬元增至1997/98課稅年度的90多萬元（見上述第15(a)段）。

34. 稅務局代表又指沒有證據證明丙先生有足夠經濟能力給予上訴人長時間的經濟支持。我們同意按 All Best Wishes Ltd 這案例給予的啟示，假如納稅人聲稱其購入物業時擁有資產投資的意圖，該納稅人應提出證據，證明有關意圖是實際的和可以實現的。但這宗上訴的關鍵是上訴人的意圖而不是丙先生的意圖。在此宗個案，丙先生是上訴人的家庭朋友。在上訴人的心目中，丙先生是一位有地位的商人，在商會與其父、兄平起平坐。上訴人相信丙先生有能力給予她實際的經濟支持是可以理解的。而事實上，丙先生的確有信守承諾，提供了200多萬元的免息貸款給上訴人完成有關物業的交易。

35. 丙先生本人給予上訴人經濟支持的承諾是否超越他的經濟能力而構成一個不實際及不可實現的承諾，這點本來不影響上訴人購樓投資的意圖，但既然在此問題上我們聽取了丙先生的證供，而涉案雙方又在這問題表達了她們的觀點，我們亦在此簡述我們的看法。我們相信丙先生在這方面的證供。我們相信丙先生當時是有足夠的經濟能力進行他「豪氣助人」的壯舉。至於其後他的中港貿易生意突然逆轉，使他需要上訴人提早還款，這亦在商場中常見。當然，很多時當豪氣的銀主需要其義助的人還款時，可能會遇到推搪或「劉備借荊州，一去沒回頭」的情況。但丙先生今次幸運地遇上另一位同樣有義氣的朋友，迅速售樓還款。因此，我們認為丙先生在給予上訴人200多萬元免息貸款時是有經濟能力作出及維持這項貸款的。我們又認為其後丙先生經濟環境的變遷亦構成上訴人被逼出售物業的原因。

36. 除了丙先生和上訴人自己的證供外，其他幾位證人的證供對委員會處理此上訴都有不同程度的幫助。在考慮過所有證人的證供及整個案情後，我們接納上訴人購入屋苑乙大單位的意圖是用作自住，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。

裁決

37. 基於上述原因，我們認為上訴人已承擔舉證責任以證明評稅不正確。因此，我們裁定上訴得直，撤銷有關評稅。