

税务：来自物业出售的利润

作者：张洁玉会计师 智宏会计师行



在 香港出售物业所获得的利润是否需要缴税？很多人都不能确定。一般而言，“利润来自出售资本性资产”是不包括在香港利得税的征税范围之内。因此，若出售的物业是属于资本性资产，所获得的利润是不需要缴纳利得税。另一方面，如果该出售物业的收入是属于商业贸易性质，该项物业交易的利润是需要缴税。

澄清资产的性质是很重要的。在确定购入的资产是属于资本资产或作为贸易买卖，税务局通常会考虑（1）纳税人购入资产时的意图，及（2）纳税人是否正从事商业贸易性质的活动。

一般来说，如果纳税人购进物业后，在一段短时间内（例如：2年内）转售，税务局很大可能会为该项物业交易的利润作出评税。不过，即使长时间持有某些物业，亦不一定是决定性的因素。

(第2页续)

欢迎浏览我们的网站：

<http://aracpa.com>

<http://darehabere.com>

本期内容：

税务：来自物业出售的利润	1
冲突和矛盾的建设性	3
阅读推介： The Leader's Guide to Storytelling	3
香港新消息	4
香港税务提示：利得税报税表	4

博斯普顾问有限公司 专门提供税务、企业交易分析及咨询、诉讼支援、风险评估和商业咨询服务。

(续第1页)

在 *Chinachem Investment Co. Ltd v. CIR (1987) 2 HKTC 261* 一案中，有关的物业是属于长时期持有的，某些已持有约十五年，并且曾经出租。但法院认为，这正好表明，纳税人是等待着一个“有利的机会”才把有关的物业出售，只是在等待期内把物业出租图利。

要确定纳税人的意图，税务局会审视购入资产时，纳税人所有的因素，检视纳税人的真正意图是否正如纳税人所宣称的相同。在考虑纳税人是否正从事商业贸易时，税务局会审核纳税人的活动是否存着“商业贸易的表征”。比如：纳税人是否经常从事相类似的交易；是否长时间持有资产；有否为资产的保值作出加建或维修等等，这些都是表明纳税人有商业贸易意图或正在进行商业贸易。举例来说，在交易资金来源方面，如果资金是短期借债而来的，这可以反映纳税人有意在购入该物业后，短期内转售，这样便有很大机会被认为是进行商业贸易，出售物业所获得的利润便需要缴付利得税。

税务局在审视纳税人的意图时，纳税人是有举证责任的。在税务上诉案件 *D53/06* 中，纳税人以港币4.43百万元购入建筑中的物业(即楼花)，并在16个月后及物业建筑完成前以港币6.48百万元出售。纳税人出售该物业的最关键理由是她担心行动不便的母亲要采取迂回的路线，乘穿梭巴士到地铁站。税务上诉委员会经详细审理纳税人证据后，接纳纳税人是有意购入该物业作为住所，因此，不用为出售资本资产所获得的利润缴税。

作者：张洁玉小姐 香港执业会计师；拥有国际会计硕士资历，是香港会计师公会资深会员及英格兰和威尔士特许会计师公会会员。曾先后在两所跨国会计师事务所任职及取得会计师资历，并在上市公司集团任职，直至私人执业。对于处理各种业务及各样的企业和机构，均有丰富的会计、审计和税务经验，包括上市公司，中小型企业，非牟利团体和慈善机构。

我们提供的服务，包括：

税务服务

核算及覆审
 策划及审核
 税务调查和纠纷问题
 定价策略和转让定价
 国际税务

商业交易分析及顾问

业务合并、收购及分拆
 业务分析及评估
 审慎调查
 法证会计、专家证人
 诉讼及争议支援

企业商业服务

成立公司及业务拓展
 公司秘书服务
 会计及审计工作
 业务监控及风险评估
 财务管理及咨询

冲突和矛盾的建设性

作者：王浩联先生 博斯普顾问有限公司

与人之间的冲突和矛盾是不可避免的。在完全没有冲突的世界中，将不会有社会及个人变化的原动力。

冲突和矛盾的出现很可能是基于不同的价值观、信念、利益需要及目标。但亦可能是由于误会、无知、竞争和敌意。在最好的情况下，冲突和矛盾只具缠绕性，但在最坏时，它完全是破坏性的。



哈佛商学院Richard Walton教授曾提及冲突和矛盾可以是具有建设性的，因为：

- 它可以为某些任务增加动员的能力和士气。
- 它可以发挥多样性的观点及增强责任感，并刺激创新的思维。
- 冲突和矛盾能激发自我反省个人观点和支持的论点，促使每名参与者能对自己的立场和身份有更深入的了解。
- 在协调和管理人际关系的冲突和矛盾时，参与者亦同时在管理及控制自己内部的冲突和矛盾。

作者：王浩联先生 是美国执业会计师及拥有香港特别行政区高等法院大律师资历。他是美国会计师公会会员；美国管理会计及财务管理会计师；及香港会计师公会资深会员。曾经在跨国公司和财务机构任职，有丰富的会计和业务管理经验，并曾在法律界执业多年，先后为多间大学、专业团体和香港特别行政区政府公务员的培训课程担任讲者，出版有法律和会计课题的著作。

阅读推介

[The Leader's Guide to Storytelling - Mastering the Art and Discipline of Business Narrative](#) by Stephen Denning

Deliver the right story at the right time is an important leadership challenge today. "The world of marketing was amazed when it discovered that firms like Starbucks, The Body Shop, and Google had grown rapidly without expensive advertising campaigns. The secret is that the stories about these companies are being spread by their customers." (Page 113, Chapter 5 Build Trust in Your Company) You may know more on the power of storytelling from this book.

博斯普顾问有限公司

香港湾仔轩尼诗道48-62号,

上海实业大厦12楼1201室。

电话 (852) 2110 6989

传真 (852) 2549 4866

电子邮件 info@darehabere.com

欢迎浏览我们的网站:

<http://www.darehabere.com>

<http://www.aracpa.com>



博斯普顾问有限公司

税务 · 企业咨询 · 财务调查



ARA & ASSOCIATES

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

智宏會計師行

信任 价值 承诺

香港新消息:

备任董事

公司注册处公布由二零零八年七月十一日起, 公司注册处处长备存的董事索引的范围将会扩大, 包括备任董事的资料, 可供公众人士查阅。

(注: 根据《公司条例》第153A(6)条规定, 私人公司如只有一名成员, 而该成员亦是公司的唯一董事, 则该公司可以提名一名年满18岁的个人为备任董事, 一旦唯一董事去世, 备任董事即可代其行事。)

税务

香港与内地及其他三个国家(比利时、泰国和卢森堡)已有避免双重征税安排/协议)。香港与越南已于2008年5月就避免双重征税协议展开会谈, 并于会后草签避免双重征税协议初稿, 正式签署协议将很快安排。

《内地和香港特别行政区关于对所得避免双重征税和防止偷漏税的安排第二议定书》已于2008年6月11日生效。

香港税务提示: 利得税报税表

到期日

2008年8月15日	提交结账日期「D」類报税表的最后期限。(结账日期「D」類是指介乎2007年12月1日至2007年12月31日结账的公司)
2008年10月31日	提交本年度属亏损而结账日期为「M」類个案的进一步延期申请的期限。(结账日期「M」類是指介乎2008年1月1日至2008年3月31日结账的公司)
2008年11月15日	提交结账日期「M」類报税表的最后期限。
2009年2月13日	提交属亏损而结账日期为「M」類报税表的最后期限。

本刊物只是对于某些有兴趣和相关课题作出简要的介绍, 它并不构成任何会计、财务、法律或投资上的专业意见。如果你想有更深入的信息, 请与我们联系, 或在对应课题上采取行动前, 寻求相关的专业意见。博斯普顾问有限公司和智宏会计师行为独立产权及经营。

版权© 2008 博斯普顾问有限公司 及 智宏会计师行。