

稅務：來自物業出售的利潤

作者：張潔玉會計師 智宏會計師行



在 香港出售物業所獲得的利潤是否需要繳稅？很多人都不能確定。一般而言，“利潤來自出售資本性資產”是不包括在香港利得稅的徵稅範圍之內。因此，若出售的物業是屬於資本性資產，所獲得的利潤是不需要繳納利得稅。另一方面，如果該出售物業的收入是屬於商業貿易性質，該項物業交易的利潤是需要繳稅。

澄清資產的性質是很重要的。在確定購入的資產是屬於資本資產或作為貿易買賣，稅務局通常會考慮（1）納稅人購入資產時的意圖，及（2）納稅人是否正從事商業貿易性質的活動。

一般來說，如果納稅人購進物業後，在一段短時間內（例如：2年內）轉售，稅務局很大可能會為該項物業交易的利潤作出評稅。不過，即使長時間持有某些物業，亦不一定是決定性的因素。

(第2頁續)

歡迎瀏覽我們的網站：

<http://aracpa.com><http://darehabere.com>**本期內容：**

稅務：來自物業出售的利潤	1
衝突和矛盾的建設性	3
閱讀推介： The Leader's Guide to Storytelling	3
香港新消息	4
香港稅務提示：利得稅報稅表	4

(續第1頁)

在 *Chinachem Investment Co. Ltd v. CIR (1987) 2 HKTC 261* 一案中，有關的物業是屬於長時期持有的，某些已持有約十五年，並且曾經出租。但法院認為，這正好表明，納稅人是等待著一個“有利的機會”才把有關的物業出售，只是在等待期內把物業出租圖利。

要確定納稅人的意圖，稅務局會審視購入資產時，納稅人所有的因素，檢視納稅人的真正意圖是否正如納稅人所宣稱的相同。在考慮納稅人是否正從事商業貿易時，稅務局會審核納稅人的活動是否存著“商業貿易的表徵”。比如：納稅人是否經常從事相類似的交易；是否長時間持有資產；有否為資產的保值作出加建或維修等等，這些都是表明納稅人有商業貿易意圖或正在進行商業貿易。舉例來說，在交易資金來源方面，如果資金是短期借貸而來的，這可以反映納稅人有意在購入該物業後，短期內轉售，這樣便有很大機會被認為是進行商業貿易，出售物業所獲得的利潤便需要繳付利得稅。

稅務局在審視納稅人的意圖時，納稅人是有舉證責任的。在稅務上訴案件 *D53/06* 中，納稅人以港幣4.43百萬元購入建築中的物業(即樓花)，並在16個月後及物業建築完成前以港幣6.48百萬元出售。納稅人出售該物業的最關鍵理由是她擔心行動不便的母親要採取迂迴的路線，乘穿梭巴士到地鐵站。稅務上訴委員會經詳細審理納稅人證據後，接納納稅人是有意購入該物業作為住所，因此，不用為出售資本資產所獲得的利潤繳稅。

作者：張潔玉小姐 香港執業會計師；擁有國際會計碩士資歷，是香港會計師公會資深會員及英格蘭和威爾士特許會計師公會會員。曾先後在兩所跨國會計師事務所任職及取得會計師資歷，並在上市公司集團任職，直至私人執業。對於處理各種業務及各樣的企業和機構，均有豐富的會計、審計和稅務經驗，包括上市公司，中小型企業，非牟利團體和慈善機構。

我們提供的服務，包括：

稅務服務

核算及覆審

策劃及審核

稅務調查和糾紛問題

定價策略和轉讓定價

國際稅務

商業交易分析及顧問

業務合併、收購及分拆

業務分析及評估

審慎調查

法證會計、專家證人

訴訟及爭議支援

企業商業服務

成立公司及業務拓展

公司秘書服務

會計及審計工作

業務監控及風險評估

財務管理及諮詢

衝突和矛盾的建設性

作者：王浩聯先生 博斯普顧問有限公司

人與人之間的衝突和矛盾是不可避免的。在完全沒有衝突的世界中，將不會有社會及個人變化的原動力。

衝突和矛盾的出現很可能是基於不同的價值觀、信念、利益需要及目標。但亦可能是由於誤會、無知、競爭和敵意。在最好的情況下，衝

突和矛盾只具纏繞性，但在最壞時，它完全是破壞性的。

哈佛商學院Richard Walton教授曾提及衝突和矛盾可以是具有建設性的，因為：

- 它可以為某些任務增加動員的能力和士氣。
- 它可以發揮多樣性的觀點及增強責任感，並刺激創新的思維。
- 衝突和矛盾能激發自我反省個人觀點和支持的論點，促使每名參與者能對自己的立場和身份有更深入的了解。
- 在協調和管理人際關係的衝突和矛盾時，參與者亦同時在管理及控制自己內部的衝突和矛盾。



作者：王浩聯先生 是美國執業會計師及擁有香港特別行政區高等法院大律師資歷。他是美國會計師公會會員；美國管理會計及財務管理會計師；及香港會計師公會資深會員。曾經在跨國公司和財務機構任職，有豐富的會計和業務管理經驗，並曾在法律界執業多年，先後為多間大學、專業團體和香港特別行政區政府公務員的培訓課程擔任講者，出版有法律和會計課題的著作。

閱讀推介

[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.

博斯普顧問有限公司

香港灣仔軒尼詩道48-62號，

上海實業大廈12樓1201室。

電話 (852) 2110 6989

傳真 (852) 2549 4866

電子郵件 info@darehabere.com

歡迎瀏覽我們的網站：

<http://www.darehabere.com>

<http://www.aracpa.com>



博斯普顧問有限公司

稅務 · 企業諮詢 · 財務調查



ARA & ASSOCIATES

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

智宏會計師行

信任 價值 承諾

香港新消息：

備任董事

公司註冊處公佈由二零零八年七月十一日起，公司註冊處處長備存的董事索引的範圍將會擴大，包括備任董事的資料，可供公眾人士查閱。

(註：根據《公司條例》第153A(6)條規定，私人公司如只有一名成員，而該成員亦是公司的唯一董事，則該公司可以提名一名年滿18歲的個人為備任董事，一旦唯一董事去世，備任董事即可代其行事。)

稅務

香港與內地及其他三個國家(比利時、泰國和盧森堡)已有避免雙重徵稅安排/協議)。香港與越南已於2008年5月就避免雙重徵稅協議展開會談，並於會後草簽避免雙重徵稅協議初稿，正式簽署協議將很快安排。

《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排第二議定書》已於2008年6月11日生效。

香港稅務提示：利得稅報稅表

到期日

2008年8月15日	提交結帳日期「D」類報稅表的最後期限。(結帳日期「D」類是指介乎2007年12月1日至2007年12月31日結帳的公司)
2008年10月31日	提交本年度屬虧損而結帳日期為「M」類個案的進一步延期申請的期限。(結帳日期「M」類是指介乎2008年1月1日至2008年3月31日結帳的公司)
2008年11月15日	提交結帳日期「M」類報稅表的最後期限。
2009年2月13日	提交屬虧損而結帳日期為「M」類報稅表的最後期限。

本刊物只是對於某些有興趣和相關課題作出簡要的介紹，它並不構成任何會計、財務、法律或投資上的專業意見。如果你想有更深入的信息，請與我們聯絡，或在對應課題上採取行動前，尋求相關的專業意見。博斯普顧問有限公司和智宏會計師行為獨立產權及經營。

版權© 2008 博斯普顧問有限公司 及 智宏會計師行。