



Building a better
working world

香港税务争议透视

2020年11月16日

2020年第5期

香港税务局税务审核常见问题——物业交易

物业交易在香港很常见。业主在进行物业交易时，有必要了解并管理其税务风险。在本期税务争议透视中，我们将针对税务局对出售物业所得的常见做法，分享我们的心得。

《税务条例》第14条订明课缴利得税的基本标准，但不包括出售资本资产所得的利润。因此，纳税人在进行物业交易时，经常与税务局就处理物业所得利润产生争议，即物业交易所得利润属于资本性质还是收入性质。

出售物业是否被视为交易？

如要确定物业所得利润的性质，必须首先确定该物业属于待销存货还是资本资产。当判定出售物业是否构成交易时，通常涉及到“营商标记”测试，从而确定物业是否属于待销存货。

营商标记	详情
出售的项目	购置物业可用于投资或炒卖两种用途。因此，需要考虑其他因素才能判断相关利润的性质。该类因素可能包括所购物业的数目、拟出租物业的适用性，以及该物业在市场上随时出售的可能性。如果纳税人能够证明物业本身无法作炒卖用途，则所得被视为资本性的可能性更大。
动机	纳税人从事物业交易的意图是确定出售物业所得利润可课税性的重要因素之一。纳税人须收集证据，以证实其所声称的意图真实存在。我们将在下文更详细讨论有关动机的问题。
拥有权的时间	一般而言，持有物业时间较长，可左证以下说法：即该物业供自用或出租目的，并非为迅速牟取利润而进行交易。
类似交易的次数及频率	如纳税人很少从事物业买卖，则被视为炒卖物业的可能性会较小。相反，如果税务局注意到纳税人频繁买卖物业，则税务局可能更倾向于认为出售物业属于炒卖性质。
加工或辅助性工作	如果物业在出售前进行了重大翻新，以提升交易市值，税务局可能会质疑物业的用途。
造成变卖的原因	如果纳税人事先并未打算出售物业，但在紧急情况下予以出售，则很可能属于资本资产出售。

有关物业交易课税问题的其他考虑因素

税务局根据每笔交易的综合情况，就物业交易的性质作出决定，决定因素因个案而异。除上述“营商标记”外，税务局还会检查与物业交易有关的其他相关情况，从而确定所申报的税务处理是否适当。

税务局通常考虑如下因素：

- ▶ 购置物业前
税务局可能调查购置资产的原因，以进一步查核纳税人的意图。购置物业的融资方式也很重要，例如，抵押贷款的期限能否允许长期持有该物业。
- ▶ 在持有物业期间
对于公司而言，物业在资产负债表中的分类应与其购置目的一致，如果一项物业欲申报为资本资产，但在资产负债表被列为流动资产，则可能对纳税人产生不利影响。税务局还可从利得税角度考虑公司是否已就所售物业申索商业楼宇免税额。
纳税人在持有物业的过程中改变意图也是另一个被关注的问题。举例来说，税务局可能同意纳税人持有物业的初衷是作为长期投资，但仍认为纳税人有意在日后出售物业从而赚取利润。重建物业或突然在物业市场上大力推销，均为改变意图的迹象。
另一种常见情况是，业主花费较长时间翻新物业，以寻找合适的租户。但基于某些原因，物业在出售时并无任何租赁记录。在此情况下，税务局可能认为纳税人只是在等待良机，以最高售价出售该物业。为此，纳税人应证明其曾为出租物业所花费的时间和精力，从而辩驳这一观点。证据可能包括广告记录、协议、与地产代理的通信纪录以及与潜在租客的谈话等。

▶ 出售物业时

当出售物业时，也可参考 *Lee Yee Sing and another v. Commissioner of Inland Revenue [2008] HKCFA 105* 中所讨论的第七个营商标记。税务局还会考虑与普通的资本资产卖方相比，纳税人是否花费了额外的时间、金钱和精力来出售物业。此外，后续将销售所得用于另一项长期投资将有助于证实物业交易所得属于资本的可能性。

建议

判定个人是否进行交易，以及物业销售所得利润是否属于收入性质，均需以事论事，并无任何硬性指标。税务局需针对每宗有争议的交易案件，全面了解其背景。因此，如选定案件进行复核，税务局将要求纳税人提供有关物业的所有相关信息及文件，对交易展开详细复核。

税务局将运用风险管理方法，从物业交易案例中初步甄别出属于生息性质的投机活动。一经识别，便向卖方发出物业交易调查问卷，以收集有关买卖物业的日期及金额、产生的费用、赚取的利润、购置意图以及处置理由等信息。该问卷将有助于税务局对存疑的物业交易进行初步审查。税务局可向纳税人提出进一步询问，以确定：处置物业是否属收入性质，纳税人是否未告知税务局该笔应课税收益，从而欠缴利得税。

在香港，纳税人需承担举证责任。因此，在物业交易后至少7年之内，纳税人应保留适当的物业购置证明文件，以证明及维护资本资产的意图。

此外，如果纳税人欲进行物业开发或重建现有楼宇，有可能会被解释为从事贸易活动，我们建议纳税人在采取相关行动之前，先咨询税务专业人士，了解潜在的税务风险。

香港办事处
陈瑞娟，香港及澳门地区主管合伙人
香港中环添美道 1 号中信大厦22楼
电话: +852 2846 9888 / 传真: +852 2868 4432

Ian McNeill 亚太区税务副主管 +852 2849 9568 ian.mcneill@hk.ey.com			
非金融服务		金融服务	
安永税务及咨询有限公司 陈子恒 香港及澳门税务主管 +852 2629 3228 david.chan@hk.ey.com		安永税务及咨询有限公司 何耀波 香港税务主管 +852 2849 9564 paul.ho@hk.ey.com	
大中华区税务争议调解服务 联席主管 香港税务争议调解服务主管	大中华区税务争议调解服务 联席主管 香港税务争议调解服务主管	企业税服务/全球合规及报告	
安永税务及咨询有限公司 郑杰燊 +852 2846 9066 wilson.cheng@hk.ey.com	安永（中国）企业咨询有限公司 邓师乔 +86 21 2228 2116 carrie.tang@cn.ey.com	香港税务服务	
	黎颂喜 +852 2629 3188 becky.lai@hk.ey.com	何耀波 +852 2849 9564 paul.ho@hk.ey.com	
企业税服务/全球合规及报告		廖港阳 +852 2846 9883 sunny.liu@hk.ey.com	
香港税务服务		中国税务服务	
郑杰燊 +852 2846 9066 wilson.cheng@hk.ey.com	何淑芬 +852 2846 9065 tracy.ho@hk.ey.com	李敬语 +852 2629 3608 cindy.jy.li@hk.ey.com	
马文珊 +852 2849 9391 ada.ma@hk.ey.com	邓卓敏 +852 2846 9889 grace.tang@hk.ey.com	美国税务服务	
	王文晖 +852 2849 9175 karina.wong@hk.ey.com	丁思凯 +852 2629 3058 michael.stenske@hk.ey.com	
中国税务服务		国际税务及交易服务	
陈双荣 +852 2629 3828 ivan.chan@hk.ey.com	张蔼颂 +852 2849 9356 lorraine.cheung@hk.ey.com	国际税务服务	
黎颂喜 +852 2629 3188 becky.lai@hk.ey.com	刘昭华 +852 2629 3788 carol.liu@hk.ey.com	贝立德 +852 2629 3988 james.badenach@hk.ey.com	Jacqueline Bennett +852 2849 9288 jacqueline.bennett@hk.ey.com
国际税务及交易服务		陈佩诗 +852 2629 3708 vanessa-ps.chan@hk.ey.com	Adam Williams +852 2849 9589 adam-b.williams@hk.ey.com
国际税务服务		转让定价服务	
俞玉茵 +852 2846 9710 jo-an.yee@hk.ey.com	李伟达 +852 2629 3938 martin.richter@hk.ey.com	纪逸天 +852 2629 3880 justin.kyte@hk.ey.com	
交易税务服务		交易税务服务	
陈子恒 +852 2629 3228 david.chan@hk.ey.com	许津瑜 +852 2629 3836 jane.hui@hk.ey.com	林宇衡 +852 2846 9946 eric-yh.lam@hk.ey.com	陆倩南 +852 2675 2922 qiannan.lu@hk.ey.com

亞太區税务中心			
税务科技与转型服务	国际税务及交易服务	间接税服务	全球合规及报告
李海强 +852 2629 3318 albert.lee@hk.ey.com Robert Hardesty +852 2629 3291 robert.hardesty@hk.ey.com	美国税务服务	Tracey Kuuskoski +852 2675 2842 tracey.kuuskoski@hk.ey.com	林伶俐 +852 2849 9563 cherry-lw.lam@hk.ey.com
	Jeremy Litton +852 3471 2783 jeremy.litton@hk.ey.com		
	运营模型效率服务		
	Edvard Rinck +852 2675 2834 edvard.rinck@hk.ey.com		

EY 安永 | Assurance 审计 | Tax 税务| Strategy and Transactions 战略与交易 | Consulting 咨询

关于安永
安永是全球领先的审计、税务、战略、交易和咨询服务机构之一。我们的深刻洞察和优质服务有助全球各地资本市场和经济体建立信任和信心。我们致力培养杰出领导人才，通过团队协作落实我们对所有利益相关方的坚定承诺。因此，我们在为员工、客户及社会各界建设更美好的商业世界的过程中担当重要角色。

安永是指Ernst & Young Global Limited的全球组织，也可指其一家或以上的成员机构，各成员机构都是独立的法人实体。Ernst & Young Global Limited是英国一家担保有限公司，并不向客户提供服务。请登录ey.com/privacy，了解安永如何收集及使用个人信息，以及个人信息法律保护下个人所拥有权利的描述。如欲进一步了解安永，请浏览ey.com。

© 2020 安永税务及咨询有限公司。
版权所有。

APAC no. 03011352
ED None

ey.com/china

关于安永税务服务
企业要获得成功，业务必须有稳健的基础，并持续实现增长。安永坚信主动尽责地管理税务责任可对贵公司的成功起到重要作用。因此，不论贵公司的业务在何处，不论贵公司需要何种税务服务，我们在150多个国家的50,000名税务专业人员都能够为贵公司提供适当的专业知识、商务经验、一致的工作方法和坚定不移地作出提供优质服务的承诺。

本材料是为提供一般信息的用途编制，并非旨在成为可依赖的会计、税务、法律或其他专业意见。请向您的顾问获取具体意见。

关注安永微信公众号
扫描二维码，获取最新信息。

