



Building a better
working world

香港稅務爭議透視

2020年11月16日

2020年第5期

香港稅務局稅務審核常見問題——物業交易

物業交易在香港很常見。業主在進行物業交易時，有必要瞭解並管理其稅務風險。在本期稅務爭議透視中，我們將針對稅務局對出售物業所得的常見做法，分享我們的心得。

《稅務條例》第14條訂明課繳利得稅的基本標準，但不包括出售資本資產所得的利潤。因此，納稅人在進行物業交易時，經常與稅務局就處理物業所得利潤產生爭議，即物業交易所得利潤屬於資本性質還是收入性質。

出售物業是否被視為交易？

如要確定物業所得利潤的性質，必須首先確定該物業屬於待銷存貨還是資本資產。當判定出售物業是否構成交易時，通常涉及到“營商標記”測試，從而確定物業是否屬於待銷存貨。

營商標記	詳情
出售的項目	購置物業可用於投資或炒賣兩種用途。因此，需要考慮其他因素才能判斷相關利潤的性質。該類因素可能包括所購物業的數目、擬出租物業的適用性，以及該物業在市場上隨時出售的可能性。如果納稅人能夠證明物業本身無法作炒賣用途，則所得被視為資本性的可能性更大。
動機	納稅人從事物業交易的意圖是確定出售物業所得利潤可課稅性的重要因素之一。納稅人須收集證據，以證實其所聲稱的意圖真實存在。我們將在下文更詳細討論有關動機的問題。
擁有權的時間	一般而言，持有物業時間較長，可佐證以下說法：即該物業供自用或出租目的，並非為迅速牟取利潤而進行交易。
類似交易的次數及頻率	如納稅人很少從事物業買賣，則被視為炒賣物業的可能性會較小。相反，如果稅務局注意到納稅人頻繁買賣物業，則稅務局可能更傾向於認為出售物業屬於炒賣性質。
加工或輔助性工作	如果物業在出售前進行了重大翻新，以提升交易市值，稅務局可能會質疑物業的用途。
造成變賣的原因	如果納稅人事先並未打算出售物業，但在緊急情況下予以出售，則很可能屬於資本資產出售。

有關物業交易課稅問題的其他考慮因素

稅務局根據每筆交易的綜合情況，就物業交易的性質作出決定，決定因素因個案而異。除上述“營商標記”外，稅務局還會檢查與物業交易有關的其他相關情況，從而確定所申報的稅務處理是否適當。

稅務局通常考慮如下因素：

► 購置物業前

稅務局可能調查購置資產的原因，以進一步查核納稅人的意圖。購置物業的融資方式也很重要，例如，抵押貸款的期限能否允許長期持有該物業。

► 在持有物業期間

對於公司而言，物業在資產負債表中的分類應與其購置目的致，如果一項物業欲申報為資本資產，但在資產負債表被列為流動資產，則可能對納稅人產生不利影響。稅務局還可從利得稅角度考慮公司是否已就所售物業申索商業樓宇免稅額。

納稅人在持有物業的過程中改變意圖也是另一個被關注的問題。舉例來說，稅務局可能同意納稅人持有物業的初衷是作為長期投資，但仍認為納稅人有意在日後出售物業從而賺取利潤。重建物業或突然在物業市場上大力推銷，均為改變意圖的跡象。

另一種常見情況是，業主花費較長時間翻新物業，以尋找合適的租戶。但基於某些原因，物業在出售時並無任何租賃記錄。在此情況下，稅務局可能認為納稅人只是在等待良機，以最高售價出售該物業。為此，納稅人應證明其曾為出租物業所花費的時間和精力，從而辯駁這一觀點。證據可能包括廣告記錄、協定、與地產代理的通信紀錄以及與潛在租客的談話等。

► 出售物業時

當出售物業時，也可參考*Lee Yee Sing and another v. Commissioner of Inland Revenue [2008] HKCFA 105*中所討論的第七個營商標記。稅務局還會考慮與普通的資本資產賣方相比，納稅人是否花費了額外的時間、金錢和精力來出售物業。此外，後續將銷售所得用於另一項長期投資將有助於證實物業交易所得屬於資本的可能性。

建議

判定個人是否進行交易，以及物業銷售所得利潤是否屬於收入性質，均需以事論事，並無任何硬性指標。稅務局需針對每宗有爭議的交易案件，全面瞭解其背景。因此，如選定案件進行覆核，稅務局將要求納稅人提供有關物業的所有相關資訊及文件，對交易展開詳細覆核。

稅務局將運用風險管理方法，從物業交易案例中初步甄別出屬於生意性質的投機活動。一經識別，便向賣方發出物業交易調查問卷，以收集有關買賣物業的日期及金額、產生的費用、賺取的利潤、購置意圖以及處置理由等資訊。該問卷將有助於稅務局對存疑的物業交易進行初步審查。稅務局可向納稅人提出進一步詢問，以確定：處置物業是否屬收入性質，納稅人是否未告知稅務局該筆應課稅收益，從而欠繳利得稅。

在香港，納稅人需承擔舉證責任。因此，在物業交易後至少7年之內，納稅人應保留適當的物業購置證明文件，以證明及維護資本資產的意圖。

此外，如果納稅人欲進行物業開發或重建現有樓宇，有可能會被解釋為從事貿易活動，我們建議納稅人在採取相關行動之前，先諮詢稅務專業人士，瞭解潛在的稅務風險。

香港辦事處

陳瑞娟，香港及澳門地區主管合夥人

香港中環添美道 1 號中信大廈 22 樓

電話：+852 2846 9888 / 傳真：+852 2868 4432

Ian McNeill
亞太區稅務副主管
+852 2849 9568
ian.mcneill@hk.ey.com

非金融服務

安永稅務及諮詢有限公司
陳子恒
香港及澳門稅務主管
+852 2629 3228
david.chan@hk.ey.com

大中華區稅務爭議調解服務
聯席主管
香港稅務爭議調解服務主管

安永稅務及諮詢有限公司
鄭傑燊
+852 2846 9066
wilson.cheng@hk.ey.com

大中華區稅務爭議調解服務
聯席主管
香港稅務爭議調解服務主管

安永（中國）企業諮詢有限公司
鄧師喬
+86 21 2228 2116
carrie.tang@cn.ey.com

大中華區稅務政策服務
主管

黎頌喜
+852 2629 3188
becky.lai@hk.ey.com

金融服務

安永稅務及諮詢有限公司
何耀波
香港稅務主管
+852 2849 9564
paul.ho@hk.ey.com

企業稅服務/全球合規及報告

香港稅務服務

何耀波
+852 2849 9564
paul.ho@hk.ey.com

廖港陽
+852 2846 9883
sunny.liu@hk.ey.com

中國稅務服務

李敬語
+852 2629 3608
cindy.jy.li@hk.ey.com

美國稅務服務

丁思凱
+852 2629 3058
michael.stenske@hk.ey.com

國際稅務及交易服務

國際稅務服務

貝立德
+852 2629 3988
james.badenach@hk.ey.com

Jacqueline Bennett
+852 2849 9288
jacqueline.bennett@hk.ey.com

陳佩詩
+852 2629 3708
vanessa-ps.chan@hk.ey.com

Adam Williams
+852 2849 9589
adam-b.williams@hk.ey.com

轉讓定價服務

紀逸天
+852 2629 3880
justin.kyte@hk.ey.com

交易稅務服務

Rohit Narula
+852 2629 3549
rohit.narula@hk.ey.com

企業稅服務/全球合規及報告

香港稅務服務

鄭傑燊
+852 2846 9066
wilson.cheng@hk.ey.com

何淑芬
+852 2846 9065
tracy.ho@hk.ey.com

梁美儀
+852 2629 3089
may.leung@hk.ey.com

馬文珊
+852 2849 9391
ada.ma@hk.ey.com

鄧卓敏
+852 2846 9889
grace.tang@hk.ey.com

王文暉
+852 2849 9175
karina.wong@hk.ey.com

中國稅務服務

陳雙榮
+852 2629 3828
ivan.chan@hk.ey.com

張蘋頌
+852 2849 9356
lorraine.cheung@hk.ey.com

範家珩
+852 2849 9278
sam.fan@hk.ey.com

黎頌喜
+852 2629 3188
becky.lai@hk.ey.com

劉昭華
+852 2629 3788
carol.liu@hk.ey.com

國際稅務及交易服務

國際稅務服務

俞玉茵
+852 2846 9710
jo-an.yee@hk.ey.com

轉讓定價服務

李偉達
+852 2629 3938
martin.richter@hk.ey.com

韋偉
+852 2629 3941
kenny.wei@hk.ey.com

交易稅務服務

陳子恒
+852 2629 3228
david.chan@hk.ey.com

許津瑜
+852 2629 3836
jane.hui@hk.ey.com

林宇衡
+852 2846 9946
eric-yh.lam@hk.ey.com

陸倩南
+852 2675 2922
qiannan.lu@hk.ey.com

亞太區稅務中心

稅務科技與轉型服務

李海強
+852 2629 3318
albert.lee@hk.ey.com

Robert Hardesty
+852 2629 3291
robert.hardesty@hk.ey.com

國際稅務及交易服務

美國稅務服務
Jeremy Litton
+852 3471 2783
jeremy.litton@hk.ey.com

運營模型效率服務
Edvard Rinck
+852 2675 2834
edvard.rinck@hk.ey.com

間接稅服務

Tracey Kuuskoski
+852 2675 2842
tracey.kuuskoski@hk.ey.com

林伶慧
+852 2849 9563
cherry-lw.lam@hk.ey.com

全球合規及報告

EY 安永 | Assurance 審計 | Tax 稅務 | Strategy and Transactions 戰略與交易 | Consulting 諮詢

關於安永

安永是全球領先的審計、稅務、戰略、交易和諮詢服務機構之一。我們的深刻洞察和優質服務有助全球各地資本市場和經濟體建立信任和信心。我們致力培養傑出領導人才，通過團隊協作落實我們對所有利益相關方的堅定承諾。因此，我們在為員工、客戶及社會各界建設更美好的商業世界的過程中擔當重要角色。

安永是指Ernst & Young Global Limited的全球組織，也可指其一家或以上的成員機構，各成員機構都是獨立的法人實體。Ernst & Young Global Limited是英國一家擔保有限公司，並不向客戶提供服務。請登錄ey.com/cn/zh/home/privacy，了解安永如何收集及使用個人信息，以及個人信息法律保護下個人所擁有的權利的描述。如欲進一步了解安永，請瀏覽ey.com。

© 2020 安永稅務及諮詢有限公司。

版權所有。

APAC no. 03011352
ED None

ey.com/china

關於安永稅務服務

企業要獲得成功，業務必須有穩健的基礎，並持續實現增長。安永堅信主動盡責地管理稅務責任可對貴公司成功起到重要作用。因此，不論貴公司的業務在何處，不論貴公司需要何種稅務服務，我們在150多個國家的50,000名稅務專業人員都能夠為貴公司提供適當的專業知識、商務經驗、一致的工作方法和堅定不移地作出提供優質服務的承諾。

本材料是為提供一般信息的用途編制，並非旨在成為可依賴的會計、稅務、法律或其他專業意見。請向您的顧問獲取具體意見。

關注安永微信公眾號
掃描二維碼，獲取最新資訊。

