

將不動產信託予受託機構發行受益證券之課稅規定

發文機關：財政部

發文字號：財政部 93.07.28. 臺財稅字第09304505320號

發文日期：民國93年7月28日

主旨：xx公司擬依據不動產證券化條例（以下稱本條例）規定，採不動產資產信託方式，將xx大樓信託與○○銀行發行受益證券，相關交易之課稅疑義乙案。

說明：

二、有關「本件不動產資產信託屬買賣性質，信託之土地、房屋於信託終止後毋須返還，屬真實移轉產權，其處分土地、房屋損益是否應併入委託人之營利事業所得額課稅，而不適用所得稅法第3條之3有關信託財產移轉不課徵所得稅之規定？」乙節，說明如下：（一）信託行為成立時，委託人將其不動產信託移轉予受託機構，依據所得稅法第3條之3第1項第1款規定，委託人與受託機構間，尚無課徵所得稅之問題。嗣後由受託機構將委託人依信託法第17條規定享有之受益權，依不動產證券化條例規定予以證券化（即發行受益證券），並將委託人享有之「證券化後之受益權」，以私募方式向特定人招募，同時取得資金之行為，對委託人而言，係屬所得稅法第9條及營利事業所得稅查核準則第32條規定之資產交換行為，應認列交換利益，依法課徵營利事業所得稅。

（二）本案委託人於信託資產證券化時，應依所得稅法第9條及營利事業所得稅查核準則第32條規定，將取得「證券化後之受益權」金額超過信託資產帳面價值部分，列為收益，依法課徵營利事業所得稅。另委託人移轉其所擁有之「證券化後之受益權」，所收取之對價有二：其一為現金，其二為第三順位受益證券，此交易型態係類屬資產之交換，依據營利事業所得稅查核準則第32條第2款規定，同類資產交換如有另收現金者，現金部分應視為出售，按比例承認利益，依法課徵營利事業所得稅。

三、有關「本件不動產資產信託屬買賣性質，信託之土地、房屋於信託終止後毋須返還，其移轉信託財產與受託機構時，是否仍視為銷售行為課徵營業稅？」乙節，依據加值型及非加值型營業稅法第3

條之1第1款規定，因信託行為成立，信託財產於委託人與受託人間移轉或為其他處分者，不適用有關視為銷售之規定。惟此係就形式上所有權移轉之信託行為所定之規範，本案委託人將信託財產移轉予受託機構，而該信託行為於成立時，即以實質移轉所有權為目的，並以取得現金、第三順位受益證券為代價，此係加值型及非加值型營業稅法第3條第1項所稱銷售貨物行為，故應依法課徵營業稅。又同法第8條第1項第1款規定，銷售土地免徵營業稅，故本案依法可僅就移轉房屋部分課徵營業稅。

局部刪除：主旨無解釋作用，說明四、五係有關契稅、土地增值稅之核示，又說明六因法規已有明定，及說明七、八有本部93臺財稅字第09304561780號令之核示可資參照，爰均予刪除。（所得稅法令彙編94年版）

除保留說明三之外，主旨之部分贅語及說明二、四、五、六、七及八等核示與營業稅無關，爰予刪除。（營業稅、證券交易稅、期貨交易稅法令彙編93年版）