

不動產信託移轉時約定需於到期日前付款取回者無須計算其處分損益

發文機關：財政部關稅總局

發文字號：財政部關稅總局 93.12.09. 臺財稅字第09304562430號

發文日期：民國93年12月9日

主旨：xx建設股份有限公司暨○○建設股份有限公司（以下簡稱委託人）依據不動產證券化條例（以下簡稱本條例）之規定，採特殊目的信託架構，將其所擁有之xx商業大樓（以下簡稱信託財產）信託讓與○○商業銀行股份有限公司（以下簡稱受託機構）以發行不動產資產信託受益證券，所衍生之稅務處理疑義乙案。

說明：

- 三、本案於特殊目的信託架構下，為達到風險隔離及保護受益證券持有人之目的，將信託財產移轉予受託機構，惟依不動產資產信託契約約定，委託人需於預定到期日前 3 日，依合約約定支付價金，取回不動產，故信託財產之移轉應類屬融資行為，無須計算信託財產之處分損益。另委託人於移轉不動產時，已經將信託期間租金收入之受益權併同移轉予受託機構，委託人應於信託期間內逐年認列處分租金收入受益權之所得，依法課徵營利事業所得稅。為正確計算各年度處分租金收入受益權之所得額，委託人得以受託機構出具之信託報告所載之租金收入總額，減除為獲取該租金收入所支付合理而必要之支出後之淨所得，依法課徵營利事業所得稅。前開為獲取該租金收入所支付合理而必要之支出，包括與不動產正常維護管理相關之各項費用及各順位受益證券持有人獲配之利息收入。委託人不得將信託報告上所載支付予受託機構、會計師、信評機構之顧問費或管理費及其他非屬獲取租金收入所需之合理而必要之支出列為減除項目。
- 六、依據本條例第 4 條規定，不動產資產信託係委託人移轉其不動產或不動產相關權利予受託機構，並由受託機構向不特定人募集發行或向特定人私募交付不動產資產信託受益證券，以表彰受益人對該信託之不動產、不動產相關權利或其所有生利益、孳息及其他收益之權利而成立之信託。又同法第50條規定，受益證券分配之信託利益，為受益人之所得，按利息所得課稅，不計入受託機構之營利事業所得額。利息所得於分配時，應以受託機構為扣繳義務人，依規定之扣繳率扣繳稅款分離課稅，不併計受益人之綜合所得總額或營利事業所得額。本案因不動產資產信託之相關受益權業經證券化之過程轉讓與投資人，使受益證券持有人成為特殊目的信託之受益人，並依本條例第50條規定獲配信託利益，故信託利益所含之已扣繳稅款，自應併同信託利益分配予受益證券持有人，用以扣抵其依本條例第50條第 3 項規定之應扣繳稅款，而非全數分配予委託人。
- 七、本案信託財產原供委託人營業上使用收益，帳列固定資產項下，並逐年提列折舊費用，其後因採特殊目的信託架構，將信託財產移轉予受託機構。委託人雖未喪失對信託財產之控制，惟與該信託財產相關之權利或其所有生利益、孳息及其他收益之權利均已移轉，與固定資產係供營業上長期使用收益之定義不符，應改列為「其他資產」項下。委託人既無使用收益該資產之權利，自不得提列相關費用。故依據所得稅法第24條、第50條及第51條之規定，非屬固定資產之信託財產不得提列折舊費用。惟折舊費用本質上仍屬獲取租金收入之合理而必要之費用，又折舊費用為不涉及現金流出之費用，故如信託財產之折舊費用，非屬不動產資產信託契約約定之減除項目，則委託人得於計算處分租金收入受益權之所得時予以減除，惟委託人應同額減少該信託財產之帳面金額。

- 八、本案次順位受益證券 D 券因享有剩餘款項分配權，故其持有人（即委託人）是本特殊目的信託架構下，唯一在本金完全收回後，仍有權利分配剩餘款項之受益人。故次順位受益證券 D 券持有人於信託終止時獲配之資金總額，與其取得成本之差額，係屬已實現之投資損益，應併計其當年度營利事業所得額，依法課徵營利事業所得稅。此外，委託人於信託契約終止時，獲返還自發行日受益證券發行金額中保留之信託專戶款項者，屬於原發行金額之返還，免予計入所得額課稅。惟信託存續期間，受託機構由信託財產孳生之各項收入增提至信託專戶之款項，非屬原發行金額之返還部分，仍應依法課徵營利事業所得稅。
- 九、本部83年 1月12日臺財稅第 821506281號函規定：「……所得稅法第 4條之 1規定停徵所得稅之適用範圍，以我國證券交易稅條例所稱有價證券為限……。」按依本條例發行之受益證券係屬證券交易稅條例所稱之有價證券，故其買賣、轉讓之交易所得或損失應適用所得稅法第 4條之 1之規定；其受益證券依本條例第39條規定，不印製實體而採帳簿劃撥方式發行者亦同。又本案於信託契約終止時，優先順位受益證券 A 券、B 券及次順位受益證券 C 券，如有獲配利息收入，應依本條例第50條第 3項規定扣繳稅款；如係清償本金，則無課稅問題。至次順位受益證券 D 券，其獲配之資金總額，應依前述說明八辦理。