



不動產民事信託之應注意事項

作者: 王澤仁 日期: 2020-10-03

近年來愈來愈多人仿效歐美各國，嘗試將信託(Trust)作為財富及資產傳承的工具之一，《金融監督管理委員會》亦於 2020.09.01 正式發布信託 2.0「全方位信託」推動計畫，有鑒於信託的功能廣泛與運作彈性，加上高齡及少子化趨勢，金管會期許業者們積極投入適當資源調整部門組織及培育專業人才，並透過整合機構內部資源及對外跨業合作，改變以往過於偏重理財信託的現況，發展為客戶量身訂作之全方位信託業務。

初衷雖美亦須就事論事，我國信託架構乍看之下靈活彈性，惟因信託財產類型差異，真正在執行時往往存在著諸多不同面向的限制。筆者僅就本身專業領域，針對信託財產為『不動產』、受託人為『自然人』、信託目的非屬與他人合建開發，著重於自身理財規劃或資產傳承的狀況，提出下列幾點辦理信託時之應注意事項：

不動產信託注意事項

- 01 可受託自然人
- 02 不具租稅優惠
- 03 資產無法隱匿
- 04 程序相對複雜
- 05 財產性質改變

王澤仁 不動產

一、 受託人可為自然人

信託常見類型



※《不動產證券化條例》：

REIT (Real Estate **I**nvestment Trust)，不動產**投資**信託，信託財產為**金錢**

REAT (Real Estate **A**sset Trust)，不動產**資產**信託，信託財產為**不動產**

不動明王

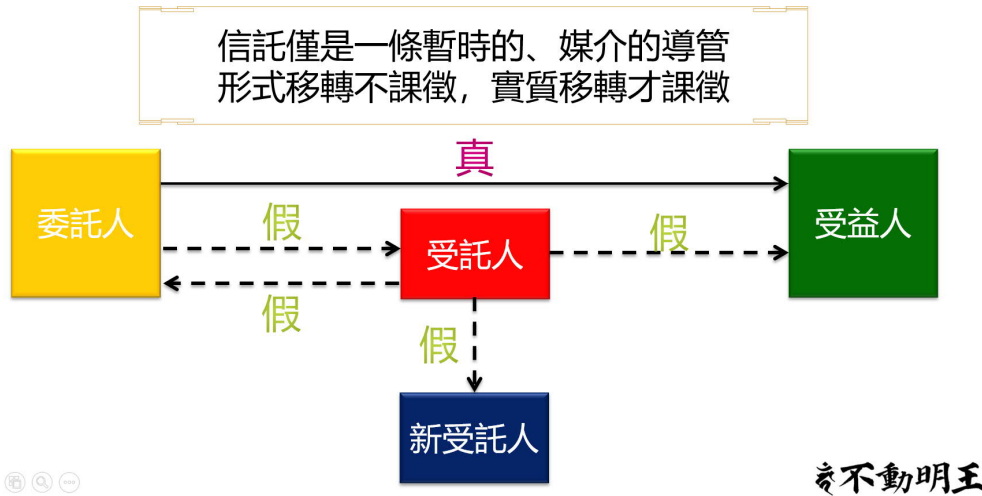
一般動產信託，例如：金錢、債權、有價證券、股票、債券、共同基金……等，或主要目的係與他人合建開發的不動產信託，受託人角色在印象中會去找尋金融機構或建築經理公司。但其實除《信託業法》所定義的「信託業」外，「自然人」依舊擁有擔任受託人的資格。

若受託人為信託業者，並會將信託財產的管理、處分作為營業項目，並接受不特定多數人(社會大眾)委託，稱為「營業信託」或「商事信託」；若受託人並非信託業者，僅接受特定當事人委託，則稱為「非營業信託」或「民事信託」，例如：將不動產信託登記在自己的配偶或親戚名下，或交由值得信任的專業人士(律師、會計師、地政士)、合作夥伴、朋友閨蜜……等來負責管理或處分。

此外就筆者個人的實務經驗，通常銀行信託部門也不太有意願擔任不動產民事信託之受託人，首先是信託目的及宗旨與銀行既有專業領域大相逕庭，金融機構仍傾向偏好單純保管與分配資金的工作；其次受託人依法須承擔相對應義務，甚至衍生其他法律風險，與其收取的信託費用相比並不見得划算。

二、 信託不具租稅優惠

信託導管/橋樑理論(受託人)



部分民眾可能因自身對於稅法一知半解，看到白紙黑字的法律條文，容易誤以為信託工具擁有大幅度的稅負優惠；其實若細看《土地稅法》第 28 條之 3 或《契稅條例》第 14 條之 1 規定，不難發現，所謂稅負「不課徵」的時機點，都是在各信託關係人與「受託人」之間發生。

簡單來說，本來不動產所有權人(同委託人)大可直接將不動產移轉給特定人(即受益人)，但後來礙於某些因素沒有這麼做，取而代之的是委託人選擇暫時先移轉至受託人名下，再由受託人為受益人的最大利益進行管理或處分。

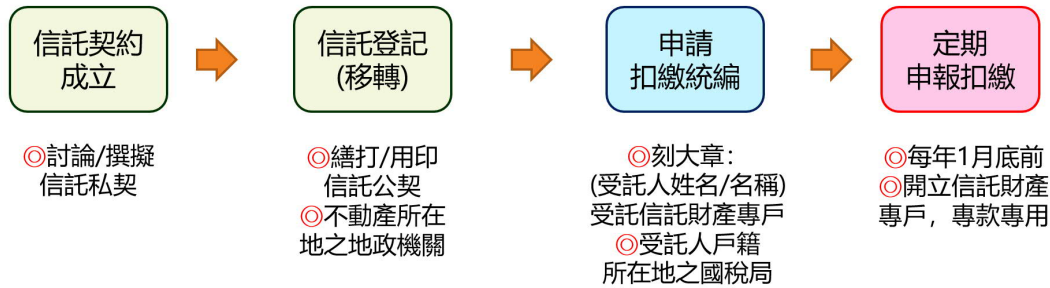
換句話說，「受託人」這個角色就如同委託人與受益人之間的一根導管、一座橋樑，當信託財產移轉至受託人名下時，這種形式移轉被視為是假的、暫時性的，故此時暫不課徵土地增值稅或契稅；直到終有一天，信託財產實質歸屬於最終受益人時，再一併課徵。

此外國稅贈與稅方面，依《遺產及贈與稅法》第 5 條之 1 的規定，若為受益人為非委託人的「他益信託」，自成立時即須繳納贈與稅；若為受益人等同委託人的「自益信託」，既然都是同一人當然不生贈與問題。

至於傳說中一些股權信託的節稅空間，經研究後僅建立在信託財產為高股息股利之股票、事先將信託部位拆分為本金與孳息、且預期孳息會隨股價持續水漲船高的假設基礎上，故並非任何普羅大眾都能適用。

四、 信託程序相對複雜

不動產信託執行流程



※優先順序: 私契>公契

不動明王

信託(移轉)登記雖是形式移轉，法規允許地方稅部分遞延，惟移轉過戶程序基本上仍等同於一般過戶，馬虎不得。

委託人也就是原所有權人，須備妥土地及建物所有權狀正本，若無法親臨地政事務所辦理，還需要另行準備印鑑證明及印鑑章；待順利過戶之後，受託人依法有相對應必須承擔的義務，包括：申請扣繳統一編號、開立專戶、定期申報所得、開立扣繳/免扣繳憑單予受益人.....等等。

若當事人間嫌公定信託契約書(公契)的欄位過於簡陋，受限於「信託條款」欄之篇幅而無法盡載，亦可自行另訂信託契約書(私契)，於送件時一併附進地政事務所，最後會裝訂於信託專簿內，達到債權物權化的作用。

信託財產質變(一)農業用地

遺有自益信託農地，遺產標的為權利，不適用農地扣除額

- 南區國稅局表示，**農地**經依法辦理自益信託登記後，若受益人死亡，其所遺留之財產為享有全部信託利益之權利，即遺產標的為「**權利**」而非**土地**，縱該信託標的農地實際仍作農業使用，亦**無**遺產及贈與稅法第17條規定農地扣除額之適用。該局於近日查核遺產稅案件，查得委託人甲君（被繼承人）生前於100年3月25日與受託人乙君（即甲君之長子）簽訂自益信託契約，並將農地信託登記予乙君所有，約定信託期間自民國100年3月25日起至120年3月24日止，信託關係存續期間，由乙君管理耕作該農地。
- 南區國稅局指出，遺產及贈與稅法第17條第1項第6款明定符合**農業用地**、作農業使用及由繼承人或受遺贈人承受者等3要件，被繼承人所遺留之土地才能免徵遺產稅。本件被繼承人死亡時，農地仍登記在受託人乙君名下，由受託人管理處分該信託財產，繼承人所繼承之財產為被繼承人基於信託契約所享有之信託利益，其遺產標的為「**權利**」，與前揭法條規定之遺產標的為「**土地**」（**農業用地**）之情形**明顯不同**，**不符合**免徵遺產稅要件之規定，因此無法適用遺產及贈與稅法規定扣除額之優惠，特別提醒納稅義務人注意。

※資料來源：《財政部臺北國稅局》(2019.03.19)

不動明王

信託財產質變(二)公設保留地

信託財產為公設地，受益人於信託關係存續中死亡，無公設地免徵遺產稅及未繳地價稅扣除之適用

- 財政部臺北國稅局表示，信託財產如為**公共設施保留地**，享有全部信託利益的受益人在信託關係存續中死亡，其享有信託利益權利未領受的部分，屬於「**權利價值**」，**並非公共設施保留地**，尚**無**都市計畫法第50條之1，得自遺產總額中扣除，免徵遺產稅規定之適用。
- 該局進一步說明，這類享有全部信託利益的自益信託契約，該信託財產的土地，依土地稅法第3條之1第1項規定，是以受託人為地價稅的納稅義務人，當受益人在信託關係存續中死亡時，信託土地未繳納的地價稅，因為**非**屬受益人死亡前依法應繳納的稅捐，亦**不得**以未納稅捐自遺產總額中扣除。

※資料來源：《財政部臺北國稅局》(2019.03.19)

不動明王

雖然諸多專家學者都肯認，信託行為僅是委託人與受託人間的形式移轉，但由於畢竟所有權人有發生變更，故導致國稅局長官想得和我們不一樣！

當享有全部信託利益之受益人、或自益信託之委託人，於信託關係存續中死亡時，由於此時不動產仍處於受託人名下，故依國稅局發布的解釋函令，此時死者的遺產標的已經不再是「該不動產本身」，而是轉變為「信託的權利價值」，一個受益人原本可以向受託人請求返還信託財產的權利。

前述解釋令的見解，對於一般土地或建物的感覺還好，畢竟無論財產屬於何種型態，終究是將認定的價值與數字，計入遺產總額之中而已；

律德財務規劃顧問股份有限公司 Regulation Ethic Financial Planning Co., Ltd.

105 台北市南京東路三段 289 號 11 樓 [Tel:02-77066399](tel:02-77066399)

All Rights reserved

免責聲明：本網站所提供的資料只供一般參考用途，並不適用於所有人士，不能當作稅務法律建議或意見之用。如需尋求稅務法律的專業意見，請向專業顧問諮詢。

惟若是本身具有免徵遺產稅之稅負優惠的農業用地或公共設施保留地，就會因信託行為的發生而喪失免稅優惠，從 0 變成是幾千萬或幾百萬，影響甚鉅！

綜合上述，筆者僅就特定方向提出幾點個人心得，但其實信託還存在太多的眉眉角角，通常單一個人在規劃初期，很難預見未來在執行時的所有風險。

建議民眾若期待完整量身訂製財富傳承計畫方案時，宜先多方請教值得自己信任的專業人士或顧問團隊，或許能進一步避免錯誤規劃、因小失大。

【撰文者：律德財務不動產顧問/不動明王地政士事務所負責人 王澤仁】

※法條附錄：

《信託業法》第 2 條

本法稱**信託業**，謂依本法經主管機關許可，以經營信託為業之機構。

《信託業法》第 10 條第 1 項

信託業之組織，以**股份有限公司**為限。但經主管機關之許可兼營信託業務者，不在此限。

《信託業法》第 33 條

非**信託業**不得辦理**不特定多數人**委託經理第十六條之信託業務。但其他法律另有規定者，不在此限。

《信託業法》第 16 條

信託業經營之業務項目如下：

- 一、金錢之信託。
- 二、金錢債權及其擔保物權之信託。
- 三、有價證券之信託。
- 四、動產之信託。
- 五、不動產之信託。
- 六、租賃權之信託。
- 七、地上權之信託。
- 八、專利權之信託。
- 九、著作權之信託。
- 十、其他財產權之信託。

律德財務規劃顧問股份有限公司 Regulation Ethic Financial Planning Co., Ltd.

105 台北市南京東路三段 289 號 11 樓 [Tel:02-77066399](tel:02-77066399)

All Rights reserved

免責聲明：本網站所提供的資料只供一般參考用途，並不適用於所有人士，不能當作稅務法律建議或意見之用。如需尋求稅務法律的專業意見，請向專業顧問諮詢。

《土地稅法》第 28 條之 3

土地為信託財產者，於左列各款信託關係人間移轉所有權，**不課徵土地增值稅**：

- 一、因信託行為成立，委託人與受託人間。
- 二、信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
- 三、信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。
- 四、因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。
- 五、因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。

《契稅條例》第 14 條之 1

不動產為信託財產者，於左列各款信託關係人間移轉所有權，**不課徵契稅**：

- 一、因信託行為成立，委託人與受託人間。
- 二、信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
- 三、信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。
- 四、因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。
- 五、因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。

《所得稅法》第 3 條之 3

I 信託財產於左列各款信託關係人間，基於信託關係移轉或為其他處分者，**不課徵所得稅**：

- 一、因信託行為成立，委託人與受託人間。
- 二、信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
- 三、信託關係存續中，受託人依信託本旨交付信託財產，受託人與受益人間。
- 四、因信託關係消滅，委託人與受託人間或受託人與受益人間。
- 五、因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。

II 前項信託財產在移轉或處分前，因受託人管理或處分信託財產發生之所得，應依第三條之四規定課稅。

《遺產及贈與稅法》第 5 條之 1

I 信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為**非委託人**者，視為委託人將享有信託利益之權利贈與該受益人，依本法規定，**課徵贈與稅**。

II 信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為委託人，於信託關係存續中，變更為**非委託人**者，於變更時，適用前項規定**課徵贈與稅**。

III 信託關係存續中，委託人追加信託財產，致增加**非委託人**享有信託利益之權利者，於追加時，就增加部分，適用第一項規定**課徵贈與稅**。

IV 前三項之納稅義務人為委託人。但委託人有第七條第一項但書各款情形之一者，以受託人為納稅義務人。

《信託法》第 24 條第 1 項

受託人應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理。信託財產為金錢者，得以分別記帳方式為之。

《信託法》第 31 條

I 受託人就各信託，應分別造具帳簿，載明各信託事務處理之狀況。

II 受託人除應於接受信託時作成信託財產目錄外，每年至少定期一次作成信託財產目錄，並編製收支計算表，送交委託人及受益人。

《所得稅法》第 3 條之 4 第 1 項

信託財產發生之收入，受託人應於所得發生年度，按所得類別依本法規定，減除成本、必要費用及損耗後，分別計算受益人之各類所得額，由受益人併入當年度所得額，依本法規定課稅。

《所得稅法》第 92 條之 1

信託行為之受託人應於每年一月底前，填具上一年度各信託之財產目錄、收支計算表及依第三條之四第一項、第二項、第五項、第六項應計算或分配予受益人之所得額、第八十九條之一規定之扣繳稅額資料等相關文件，依規定格式向該管稽徵機關列單申報；並應於二月十日前將扣繳憑單或免扣繳憑單及相關憑單填發納稅義務人。每年一月遇連續三日以上國定假日者，信託之財產目錄、收支計算表及相關文件申報期間延長至二月五日止，扣繳憑單或免扣繳憑單及相關憑單填發期間延長至二月十五日止。

《所得稅法施行細則》第 3 條之 1

信託行為之受託人如為個人者，稽徵機關應輔導受託人申請配發扣繳義務人統一編號。