

【專題四】

不動產證券化之會計與稅務面潛析

吳偉臺 (資誠會計師事務所
合夥人)



不動產證券化條例自 92 年 7 月 9 日三讀通過之後，市場上低迷之房地產似乎一夕之間有了新的氣息，不動產證券化所代表之意義，係將流動性低的不動產轉化為流動性高的現金，使擁有龐大不動產業者，可以在不透過銀行融資之狀態下，亦可取得較低成本之資金，並透過市場上之小額投資人，將價值高之不動產之物權持有關係，轉化為透過證券表彰對不動產之所有權，使小額投資人亦可享有不動產增值之利益，實際上替不動產持有人及一般投資人建立了一個雙贏之管道。不動產證券化條例中所建構之交易模式計有兩種，一是不動產投資信託，一是不動產資產信託，前

者之概念類似投資信託，即募集一筆資金從事不動產之投資買賣，故其相應之會計暨稅務處理可依循證券投資基金之概念；後者則是以不動產為基礎發行受益證券，與金融資產證券化之概念較為類似，即以產生固定收益之資產為基礎發行受益證券。惟兩者有一點很大之不同，即金融資產之存續期間通常較短，故信託終止時該信託資產(即金融債權)屆期，並據以作為償還受益證券持有人之投資款項之依據，因而金融資產於移轉信託財產時，係可達到一真實買賣及破產隔離之處理；惟不動產證券化之案例中，因不動產之存續期間較長，土地更被視為係永續存在，故當移轉不動產

予信託機構並據以成為發行受益證券之依據時，信託終止時該信託財產之所有權歸屬之條件為何，將影響移轉時之會計認列及賦稅義務之認定，即該移轉行為究為一出售或一抵押借款行為，似應先行釐清。故以下係探討不動產證券化之會計及稅負相關問題。

一、不動產證券化之會計探討

(一) 不動產證券化條例中之會計規範

不動產證券化條例第二章第三節「不動產投資信託基金之會計」所規範之內容包含：

1. 受託機構依信託業法第二十一條規定設置之信託財產評審委員會，應至少每三個月評審不動產投資信託基金之信託財產一次，並於報告董事會後，於本機構所在地之日報或依主管機關規定方式公告之。
信託財產評審委員會於必要時或依不動產投資信託契約之約定，得洽請專業估價者或專家出具相關估價報告書或意見，作為評審信託財產之參考。前項專業估價者或專家，應與受託機構無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事。
信託業商業同業公會應對不動產投資信託基金之信託財產評審及淨資產價值之計算，擬訂評審原則及計算標準，報經主管機關核定。

受託機構對不動產投資信託基金之淨資產價值，應按主管機關依前項核定之淨資產價值計算標準、有關法令及一般公認會計原則計算之。

受託機構應於每一營業日計算，並於本機構所在地之日報或依主管機關規定之方式公告前一營業日不動產投資信託基金每受益權單位之淨資產價值。但不動產或其他信託財產之資產價值於公告期間內無重大變更，且對基金之淨資產價值無重大影響者，得依不動產投資信託契約之約定，以附註揭露方式替代對該不動產或信託財產資產價值重新估價計算。（第二十六條）

2. 受託機構募集或私募之不動產投資信託基金應有獨立之會計，受託機構不得將其與自有財產或其他信託財產相互流用。不動產投資信託基金相關會計簿冊之作成，應遵守相關法令及自律規範；其保存方式及保存期限，並應依商業會計法及相關規定辦理。（第二十七條）
 3. 受託機構得向受益人收取辦理不動產投資信託業務之手續費及報酬，或逕於不動產投資信託之信託財產中扣除支付之。受託機構辦理不動產投資信託業務，因運用、管理所產生之費用及稅捐，得逕自信託財產中扣除繳納之。（第二十八條）
- 因依不動產證券化條例第四條

規定，不動產投資可分為不動產投資信託及不動產資產信託，故依此兩種類型分別就其會計問題加以探討。

(二) 不動產投資信託

不動產投資信託交易之相關流程，茲簡述如下：

1. 受託機構（信託業）檢附相關書件向主管機關申請核准或申報生效。
2. 主管機關核准或申報生效。
3. 受託機構收取投資人價款並發行受益證券予投資人。
4. 基金投資運用及收取投資收益。
5. 依不動產投資信託契約之規定，分配信託之收益、孳息或其他利益予投資人。
6. 不動產投資信託契約到期終止，並將最後之收益等分配予投資人。

世界各國不動產證券化最為成功之案例為美國之不動產投資信託制度，美國不動產投資信託雖係以公司型態為主，但其主要運作模式與證券投資信託制度亦屬類似，亦即，向社會大眾募集資金用以投資於不動產，並發行表彰不動產投資信託基金持有不動產價值之受益證券予受益人，而其受益證券又以封閉型基金為主，並於證券交易所上市，具有相當流動性。不動產投資信託基金之交易流程與性質類似國內的證券投資信託基金，故其相關之會計規範似可參酌「證券投資信託基金管理辦法」，其有關內容如下：

1. 證券投資信託基金之會計年度為每年之一月一日起至十二月三十一日止。（第二十三條）證券投資信託事業，運用每一證券投資信託基金，應依證期會之規定（第二十四條第一項），訂定基金會計制度，並於每會計年度終了二個月內，編具年報，於每月終了後十日內編具月報，向證期會申報。
2. 前項年報，應經證期會核准之會計師查核簽證，並經基金保管機構簽署後公告之。前項年報及月報，應送由證券投資信託商業同業公會轉送證期會備查。（第二十四條第二項）
3. 證券投資信託基金投資所得應分配之收益，應於會計年度結束後六個月內分配之，並應於證券投資信託契約明定分配日期。（第二十五條）

此外，還有信託監察人及不動產管理機構，信託監察人係負受益人（投資人）利益監督之責，並取得受託機構之酬勞，故其會計處理較無爭論。而不動產管理機構之會計交易事項多為管理收入或費用，可適用目前之一般公認會計原則，在此不予以贅述。

(三) 不動產資產信託

茲將不動產信託交易流程簡述如下：

1. 委託人（不動產業者）與受託機構（信託業）簽訂不動產資產信託契約，並將不動產移轉或處分予受託機構。

2. 受託機構檢附相關書件向主管機關申請核准或申報生效。
3. 受託機構收取投資人價款並發行受益憑證予投資人。
4. 不動產管理機構進行信託財產之管理。
5. 收取不動產收益。
6. 依不動產資產信託契約之規定，分配信託之收益、孳息及其他利益予投資人。
7. 不動產資產信託契約到期終止，不動產返還委託人或不動產處分。

不動產資產信託係屬信託之行為，所謂信託，係委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或特定之目的，管理或處分信託財產之關係。依不動產證券化條例第三十條亦指出，應依不動產資產信託契約移轉財產權，以及當財產權上有抵押權者，委託人應予以塗銷，並檢具相關證明文件予受託機構。

因此，就法律實質而言，在不動產資產信託下需移轉財產權予受託機構，故在信託契約期間信託資產之所有權屬於受託機構，惟會計處理則較重經濟實質，受託機構雖擁有信託資產之所有權，但信託資產的控制權可能仍屬委託人，因此會計處理往往較法律實質來得複雜許多。

我國不動產證券化條例僅規範一般會計事項，故不動產證券化之會計處理目前尚無一明確處理準

則，因此僅以精神相似之金融資產證券化條例，與其相關金融資產之移轉及負債消滅之會計處理，用以說明不動產資產信託可能之會計處理。

財務會計準則公報第 33 號「金融資產之移轉及負債消滅之會計處理」對金融資產是否符合實質出售之條件，係依據賣方是否放棄實質控制權來判斷，因此企業對金融資產之控制權判定有下列幾項重要指標：

1. 移轉人若未喪失對移轉資產之控制，則不宜除列該資產。

例如：

- (1) 移轉人有權取回移轉資產。

但若該資產係市場上隨時可得者，或買回價格係買回時之公平價值者，仍移除列該資產。

- (2) 移轉人有權利且有義務買回或贖回移轉資產，其交易條件實質上係使受讓人在賣回所取得之資產時，能獲得「放款人報酬」。此「放款人報酬」，與移轉人以移轉資產十足擔保向受讓人貸款時，所須支付予受讓人之報酬並無重大差異。

- (3) 移轉資產並非市場上隨時可得，且移轉人仍保留移轉資產之報酬與風險，如受讓人可藉由無條件行使賣權，賣回所持有移轉資產，則移轉人仍未喪失對移轉資產之控制。

2. 移轉人有權以固定價格買回移

轉資產且該資產並非市場上隨時可得者，因固定價格不必然為買回資產當時之公平價值，故移轉人不宜除列該資產。

3. 移轉人可藉由下列方式而有權利且有義務買回或贖回移轉資產：
 - (1)遠期購買合約。
 - (2)同時持有買權與發行賣權，其履約價格大約相同。
 - (3)其他方式。

然而若買回價格為買回時之公平價值，則上述(1)與(2)均不足以認定移轉人對移轉資產維持有效之控制。

4. 僅有受讓人有能力獲得移轉資產之利益時，方能判定移轉人喪失對金融資產之控制，例如：
 - (1)受讓人可自由以接近公平價值出售或質押該移轉資產。
 - (2)受讓人為一特殊目的個體，且該個體本身或受益權利之持有人，有能力獲得移轉資產之幾乎所有利益。

上述有關金融資產之除列規定，因不動產證券化其信託標的物與金融資產之性質截然不同，有關其信託資產究應如何除列，將嚴重影響委託人之會計帳務處理，故以下係就不動產資產信託時，委託人不動產除列與不除列之情形，其會計處理可能發生之問題分析如下：

1. 委託人移轉信託資產之會計處理
 - (1)信託資產除列
委託人已依信託契約將不動產移轉或處分予受託機構，

並符合除列標準時，信託資產當由受託機構入帳，列為信託財產，則不動產移轉時，是否會被認定係屬處分行為並認列相關之處分損益，似乎有待釐清。

- (2)信託資產不除列

雖受託機構於信託契約之規定取得不動產的所有權，若委託人可隨時取回該不動產或其他不符合除列情形時，信託資產是應仍由委託人列帳，惟當委託人破產時，委託人之債權人是否可能會要求信託資產予以處分，並請求償付其債權，相關法令並未明確規範。（信託法第六條、第七條、第十二條，不動產證券化條例第六十六條）

2. 信託資產折舊提列

- (1)信託資產除列

依不動產證券化條例第五十三條規定，依不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫投資之建築物，得依固定資產耐用年數表規定之耐用年數延長二分之一計算每年之折舊費用。故當委託人移轉不動產予受託機構時，其信託資產之耐用年數係以固定資產耐用年數表規定之耐用年數延長二分之一計算每年之折舊費用，抑或是以委託人尚未折足之耐用年數延長二分之一計算之，此等問題尚有疑義。

(2)信託資產不除列

當發生信託資產不除列之情形，則因不動產所有權已移轉予受託機構，因此折舊究應由委託人或受託機構提列折舊將影響雙方之會計處理，此外委託人是否可基於經濟實質而提列信託資產之折舊，若由委託人提列折舊時其折舊年數可否依不動產證券化條例第五十三條規定延長二分之一。信託契約終了時，信託資產所有權返還委託人時，則其信託資產之折舊耐用年數該如何決定，此等疑問待更明確之規範澄清。

3. 信託損益計算

(1)信託資產除列

信託損益計算正確與否是投資人最關心的事，故折舊費用提列年限延長二分之一是否有低估費用，虛增所得及資產價值高估，因此信託損益之計算尚待更明確之規範。

(2)信託資產不除列

若信託資產相關折舊費用由委託人列帳，受託機構僅有信託收入而無該資產之折舊等費用，則是否可能違反會計上之成本與收入配合原則，似乎有待釐清。

不動產證券化條例第五章「稅捐及相關事項」中所規範之稅負，其主要規範之內容包含：

1. 買賣或經受託機構依信託契約之約定收回依不動產證券化條例發行或交付之受益證券者，免徵證券交易稅。(第四十九條)
2. 依不動產證券化條例募集或私募之受益證券，其信託利益應每年分配，且該分配之利益，為受益人之所得，按利息所得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，亦不計入受託機構之營利事業所得額。(第五十條)
3. 以土地為信託財產者，該土地之地價稅，於信託關係存續中，以受託機構為納稅義務人，應納稅額之計算，就該信託計畫在同一直轄市或縣(市)轄區內之所有信託土地合併計算地價總額，依土地稅法第十六條規定稅率課徵地價稅。(第五十一條)
4. 依不動產資產信託契約約定，信託土地於信託終止後毋須返還委託人者，於信託行為成立移轉土地所有權時，以委託人為納稅義務人，課徵土地增值稅，不適用土地稅法第二十八條之三規定。(第五十二條)
5. 依不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫投資之建築物，得依固定資產耐用年數表規定之耐用年數延長二分之一

二、不動產證券化之稅負

(一)不動產證券化條例中之租稅規範

計算每年之折舊費用。(第五十三條)

(二) 不動產證券化條例中之租稅探討

不動產證券化條例中規範之稅負包含證券交易稅、所得稅、地價稅、土地增值稅及折舊之提列等，惟因不動產證券化之產品依信託契約條件之不同而有不同之課稅義務，茲就其中幾點影響較大之問題予以探討。

1. 不動產證券化條例中未規範之部分，其課稅之依據

我國之不動產證券化制度係參酌國外現行之制度及先前已通過之「金融資產證券化條例」，引入信託架構為主之「不動產投資信託」及「不動產資產信託」兩種型態，故整個不動產證券化之架構係採信託關係為主軸。另不動產證券化條例第二條之規定：「有關不動產之證券化，依本條例之規定；本條例未規定者，依其他法律之規定。」，故不動產證券化條例中未規範之部分似應納入信託相關法令之適用。惟不動產資產信託之定義依不動產證券化條例第四條之規定，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生利益、孳息及其他收益

之權利而成立之信託，故委託人移轉不動產予受託機構時，取得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信託受益證券所產生之現金，究應為一信託行為，抑或一處分行為，似應先行釐清，方得判斷繳納稅負之義務發生與否。

依信託相關稅法之精神，自委託人移轉資產予受託人時，屬於移轉時課徵之稅負，例如：營業稅、土地增值稅等，因認定此一移轉係為形式上之移轉，故一律免徵。另所得稅及贈與稅之課徵，則視委託人與受益人是否為同一人為基準，屬同一人者因係自益信託，故免徵所得稅與贈與稅；非屬同一人者，因屬他益信託，故於委託人為營利事業時，對受益人課徵所得稅，委託人屬個人者，對委託人課徵贈與稅，立法上反映了信託移轉係一無償行為。惟不動產資產信託之架構係以委託人移轉不動產予受託機構，並使受託機構以該不動產為基礎發行受益證券，受託機構並將發行受益證券所得之現金用以支付委託人移轉該不動產之對價，該本質上與信託法下之信託關係係屬無償之移轉已明顯不同，故委託人於移轉不動產予受託機構時，與移轉行為相關之稅負是否均比照信託相關稅法之規定予以免

徵，似仍有疑慮。例如：所得稅之部分，如前所述因委託人移轉不動產已取得現金，該現金是否可能被國稅局視為處分不動產之對價，並認為該移轉係為一處分行為，而對移轉行為課徵所得稅等，尚待相關單位釐清。

綜合考量若符合收益及風險均已移轉至受託機構，或受益人獲得移轉資產之利益時，則認為此一信託移轉行為已實質上構成一處分行為，而國稅局可能會於移轉予受託機構時即課徵所得稅；反之，則可能被視為一抵押借款，且不認列移轉之相關損益。

2. 土地增值稅之課徵

依土地稅法第二十八條規定，土地係於移轉時就漲價總數額課徵土地增值稅，故可知土地增值稅之課徵時點一般係於土地發生移轉時。例外規定之一係依同法第二十八條之三之規定，土地為信託財產者，於信託行為成立時，委託人與受託人間之移轉，或信託契約明訂信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人及委託人間之土地移轉，均不課徵土地增值稅。故由此可知，因信託行為而於委託人與受託人間之土地移轉，免徵土地增值稅，探究其免徵土地增值稅之原因，主要係受託人係為管理資產之目的而持有該筆

土地之所有權，故該筆土地依信託契約約定而為之移轉，僅為形式上之移轉，並非處分或贈與等實質移轉，為減少信託行為所帶來稅負之重複課徵，故立法予以免徵。綜合所述，可推得土地增值稅之課徵係以移轉土地為課稅對象，惟排除信託關係下所為之形式移轉。按依不動產證券化條例第五十二條之規定，依不動產資產信託契約約定，信託土地於信託終止後毋須返還委託人者，於信託行為成立移轉土地所有權時，以委託人為納稅義務人，課徵土地增值稅，不適用土地稅法第二十八條之三規定。由此可推知於信託契約成立時，已約定信託終止時將不轉回土地之所有權予委託人者，需課徵土地增值稅，推論其主要係認為因信託行為成立而為之移轉已實質達到移轉資產之目的，非與一般信託形式移轉之概念相當，故不應對該等移轉行為予以免徵土地增值稅。惟若於信託契約成立時並未明定信託終止時土地是否返還予委託人，亦即採選擇性方案依信託終止時之市場供需狀況決定時，於信託行為成立時之土地移轉行為，究否應立即課徵土地增值稅，似仍應視稅捐稽徵機關對前述法令之解讀，若從嚴即未於信託契約中明定信託終止將返還者，均需於移轉

土地時課徵土地增值稅，抑或是從寬只要未明定於信託終止時一定不返還土地且只有此種方式者，方於信託契約成立時就移轉土地之行為課徵土地增值稅，惟若從寬解釋，可能致使委託人利用不動產資產信託之方式延緩土地增值稅之繳納時間。

3. 信託移轉時之所得稅及營業稅課徵

信託關係下之資產移轉係以無償方式為之，故除對委託人為個人時，針對該等行為視為贈與，並課徵委託人贈與稅及委託人為營利事業時對受益人課徵所得稅外，移轉時委託人並無所得，故無課徵所得稅之問題。惟於不動產證券化之架構下，信託移轉不動產時，委託人將可取得受託機構以移轉之不動產為基礎而發行之受益證券所募集之資金，所取得之資金是否應視為移轉之對價並認定為一資產處分行為，因目前不動產證券化條例中並未規範，故實務上似仍有爭議，若一旦被視為此移轉係屬處分行為，則出售房屋部分，將可能必須課徵所得稅。

以信託終止不動產仍需返還委託人之情形下，該不動產之收益及風險似未隨著信託行為而移轉，故應非屬財務會計原則中認列處分損益之要件，即收益已實現及已賺得，故推估於

依會計原則下此依信託移轉並非屬委託人之資產處分行為，而可能認定為一抵押借款行為，故無處分利得而需繳納所得稅之問題。以信託終止不動產毋需返還委託人或委託人需以信託終止時之市價買回之情形下，則該不動產之收益處分權似已隨信託移轉而轉移，故似可將其視為一處分行為，而於信託移轉時認列為委託人之處分損益。營業稅之課徵時點係以發生銷貨或提供勞務時，故若認列處分損益之狀況下，即已發生銷貨行為，屬銷售房屋部分，可能需報繳營業稅；反之，在不符合處分之條件而視為抵押借款情形下，較無報繳營業稅之問題。

4. 信託移轉時之印花稅及契稅課徵

在一般之信託關係下，印花稅之徵免判定，依財政部台財稅第0900450432號函，信託契約中若言明受益人係委託人，且於信託關係消滅時，信託財產歸屬於委託人者，則信託財產於成立時所為之移轉，屬形式上之移轉，該信託契約核無印花稅法第五條第五款所述之典賣、讓受不動產契據之性質，故非屬印花稅之課稅範圍。反之，在他益信託下，受託人依信託本旨移轉信託財產與委託人以外之歸屬權利人，因實質上該契約已兼具典賣、讓受不動產契據性質，故經持憑辦理不動產權利變更登記

時，應依印花稅第八條第一項，於書立後交付或使用時貼用印花稅票。

契稅由有償取得不動產之買受人為納稅義務人，買賣契稅為契價之百分之六。無償取得者則以受贈人（即歸屬權利人）為納稅義務人，並依契稅條例第三條規定，贈與契稅係為契價之百分之六。另依契稅條例第二條，在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。

在不動產證券化架構下，或許可依信託契約之實質，延用前述解釋函或立法之精神釐清印花稅及契稅之徵免。

5. 信託財產之收益分配所得之計算依不動產證券化條例第五十條之規定，信託利益應每年分配，且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。又依所得稅法第三條之四之規定，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法課稅，故依不動產證券化條例發行受益證券時，受託機構得

分配之信託利益似應以收入減除必要之成本與費用之後之淨額為之，惟不動產所提列之折舊費用是否為應列為減除之項目之一，及折舊提列之年限是否應考量信託終止是否將返還不動產予委託人等問題，仍待釐清。

三、結語

基本上，不動產證券化條例下所規範之信託移轉究為一信託行為，抑或應視不動產移轉時是否一併移轉其收益與風險，判定其係屬一處分行為或一抵押借款行為，而作相應之會計處理並影響稅負上之徵免義務，似有待法律上及會計上之結合探討。待會計上之處理確定後，則可衍生探討各種稅負之徵納與免稅。

作者吳偉臺為澳洲 Bond 大學法學博士、碩士，現任資誠會計師事務所合夥人，及國立政治大學會計研究所兼任助理教授，講授國際稅法。作者在此感謝資誠會計師事務所稅務法律服務部蔡麗華會計師、黃玉菁協理及王慧豐經理在協助準備本文時所做之努力與貢獻。