

中華民國信託業商業同業公會 函

地址：10092台北市羅斯福路一段七號四樓
承辦人：陳美吟
電話：02-23515299 分機211
傳真：02-23515643
電子信箱：trust_b@trust.org.tw

受文者：如正副本行文單位

發文日期：中華民國106年10月11日
發文字號：中託業字第1060000494號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為推動高齡者及身心障礙者辦理不動產之財產信託，建請
同意釋示信託業依信託合約指示將交付信託之不動產出售
或出租，得比照一般民眾(非營業行為之自然人)自行出售
或出租不動產時免徵營業稅，以符合租稅公平及實質課稅
原則，敬請 核釋惠復。

說明：

- 一、依現行規定，一般民眾個人出租自有建物或承租他人建物
再出租予第三人，除有財政部97年11月5日台財稅字第097
04555660號令所列情形外(即非職業房東)，僅需申報個人
所得，繳納綜合所得稅即可，無需開立發票繳納營業稅。
- 二、民眾將不動產交付信託，依財政部民國99年8月11日台財
稅字第09900278610號及92年2月26日台財稅字第092045114
8號令規定，則需另外向受託人課徵營業稅，爰民眾常質
疑同樣是將不動產出售或出租，交付信託則解釋為有銷售
貨物或勞務行為，致其相同出售或出租行為，因交付信託
則需課徵受託人營業稅，經轉嫁後導致委託人增加額外稅
負；尤其主管機關推動高齡者及身心障礙者財產信託業務

- ，高齡者及身心障礙者本人或家屬有心將不動產交付信託以照顧弱勢，然而交由信託業出售或出租會增加營業稅成本因而卻步，降低將不動產交付信託之意願。
- 三、營業稅雖係由買受人負擔，但實務上稅額的實際負擔乃反映於買賣雙方之成交金額，就賣方而言，動輒數百萬甚至上千萬之不動產出售，如考量營業稅的轉嫁，售價較一般民眾自行出售為高，出租亦是相同，因而造成民眾對不動產交付信託卻步；特別是高齡者及身心障礙者財產信託，多數高齡者及身心障礙者都賴以不動產出租之收益為安養資金之來源，而信託又是確保他們財產安全之最佳制度。
- 四、我國稅法係採「信託導管理論」，信託僅是為達成目的之一種手段、導管而已，係委託人為謀受益人之利益，利用信託制度將信託利益分配轉讓予受益人，信託本身被視為受託人將利益分配予受益人之導管，依該理論之精神，理應民眾將財產交付信託，信託前後負擔之稅負應該相同，始符合導管理論之課稅原則。
- 五、又現行民眾因營業稅之轉嫁導致不辦理不動產信託以確保財產安全，因未辦理信託，自無買受人負擔營業稅之情事，政府本就無營業稅收入，本項建議對稅賦收入完全不造成影響。
- 六、爰建請取消99年8月11日台財稅字第09900278610號及92年2月26日台財稅字第0920451148號令，並參照「加值型及非加值型營業稅法」第8條第1項第29款規定，有關是否課徵營業稅，應以信託關係中不動產實質出賣人或出租人為判斷，較符合租稅公平及實質課稅原則，以利推動高齡者

及身心障礙者辦理不動產之財產信託。

正本：財政部

副本：

裝

訂

線