

中華民國信託業商業同業公會 函

地址：台北市復興南路一段237號3F
聯絡人：黃伊莉
電話：23515299 分機223
電子郵件：trust_b@trust.org.tw



受文者：

發文日期：中華民國111年11月25日
發文字號：中託業字第11100024652號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：為利民眾辦理不動產信託，本會就不動產信託出租稅制之
相關建議如說明，懇請 鈞參採納，請 鑒鑒。

說明：

一、依據本會民國111年11月22日第8屆第5次理事會決議辦
理。

二、本會建議如下：

(一)受益人為信託財產之實質利益享有者，受託人出租不動
產應以受益人是否有營業人之性質判斷是否應徵營業
稅，惟目前依 鈞部99年8月11日台財稅字第
09900278610號函解釋：必須委託人及受託人均為自然
人始能依其經營型態判斷是否課徵營業稅。惟信託業非
自然人無法適用該函，造成委託人一但將不動產信託予
信託業者出租，就需被課徵營業稅之不合理現象。爰建
請修改為委託人及受益人均為自然人能依其經營型態判
斷是否課徵營業稅，而非以受託人是否具營業人之特徵
判斷是否課徵營業稅。

(二)信託架構下若需課徵營業稅，依 鈞部92年5月13日台財
稅字第0920452017號函解釋：委託人為自然人，其與信
託財產有關之進項稅額，尚不得扣抵，至受託人之進項
稅額可依法扣抵。惟因文義在解讀上有爭議，爰建請修



裝

訂

線

改為委託人為自然人，其在信託成立前取得與信託財產有關之進項稅額，尚不得扣抵，至在信託成立後由受託人取得之進項稅額可依法扣抵。

(三)所得稅法第92條第1項規定信託所得之扣繳義務人填發扣繳憑單給受託人的最後期限，與所得稅法第92條之1規定受託人再轉開扣繳憑單給受益人的最後期限完全相同，原則上均為每年二月十日，但受託人卻需在一月底前向稅捐稽徵機關彙報扣繳憑單，受託人未收到扣繳憑單在計算信託所得時可能會有疏漏致被處罰的情形，爰建請增列受託人為所得人之情況，要求扣繳義務人應提前於一月二十日先將扣繳憑單填發給受託人，讓受託人有時間可以核對帳載收入是否與扣繳憑單一致後，再向稅捐稽徵機關彙報信託所得。

(四)租賃住宅市場發展及管理條例第17條第1項規定個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，始能適用該條之租稅優惠，若自然人將住宅自益信託予信託業後，由信託業委託代管業或出租予包租業轉租，是否仍能適用該條之租稅優惠，解釋上產生爭議。建請 鈞部釋示委託人為個人的自益信託，將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用一年以上者，可適用租賃住宅市場發展及管理條例第17條第1項之租稅優惠。

三、附陳本會所擬建議修正條文對照表及相關說明如附件，建請 鈞部參酌。

正本：財政部

副本：金融監督管理委員會