

Client Alert

September 2021

後 CFC 時代的新挑戰：談新上路的房地合一課稅 2.0 對持有台灣不動產之信託、保險架構所造成之衝擊

引言

繼上次分享台灣受控外國公司(CFC)新法議題後，我們團隊持續研究，嘗試找出持有台灣資產（特別是台灣不動產）的最佳持有架構。

新修訂之所得稅法已於 2021 年 7 月 1 日正式上路，其中最令人矚目的莫過於房地合一課稅新制採取的「穿透課稅」機制，並回溯適用於 2016 年 1 月 1 日後才取得之不動產。新法採取穿透課稅的結果，將使過往利用多層控股公司持有之結構亦適用房地合一課稅新制，亦即，只要個人或營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，該營利事業股權或出資額之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者，出售控股公司之股份亦可能被視為出售房地，進而適用房地合一課稅新制，以最高 45% 的稅率核課資本利得稅（相較於一般公司所得稅率僅 20% 為高）。儘管無法完全類比，但適用於美國「外國人投資房地產稅法」(Foreign Investment in Real Property Tax Act, FIRPTA) 之規劃或可借鏡參考。

新法穿透課稅機制僅適用於所得稅。雖然從所得稅的角度來看，這樣的規範可能使得改以自然人名義持有台灣不動產之誘因大大提升，財富規劃時仍應仔細檢視現有架構並且多方考量未來規劃的各種面向，特別須注意受託人、保險公司可能面臨之（投資申請文件不實記載之）刑事責任風險。

近年本所也看到在持有台灣不動產之情況下，有愈來愈多案例將控股公司嫁接在海外信託或保險架構之下。鑒於距離 CFC 之生效已迫在眉睫，以及前述房地合一課稅新制之影響，謹以下文對可能衍生之問題做出簡要之分析：

1. 是否能繼續以海外受託人/保險架構持有台灣不動產？

可以，但應事先尋求法律專家意見，避免招致刑事責任風險

雙層控股架構（亦即同時採用境外及境內之控股公司），不論係透過信託或保險架構去做設計，因為是境外公司投資境內公司，程序上需要取得台灣投資許可。在取得許可之過程中，主管機關通常要求揭露最終實質受益人。若實質上係由台灣自然人保有對不動產之控制權，但在申請文件中卻表述由保險公司或秘書處公司作為最終受益人（此時保險公司或秘書公司又因為是公開發行公司故不再往上揭露），在 CFC 生效後，將有被認定為不實陳述、稅捐規避，甚至是偽造文書的風險。過去粗糙的規畫，可能因此遭受池魚之殃。因此，所有此類規畫，應先由律師評估相關法律風險。

For more information:

Michael Wong

Principal

+886 2 2715 7246

michael.wong@bakermckenzie.com

Peggy Chiu

Partner

+886 2 2715 7282

peggy.chiu@bakermckenzie.com

Scott Chang

Associate

+886 2 2715 7392

scott.chang@bakermckenzie.com



2. 境外受託人/保險架構持有台灣不動產之稅務風險及應注意事項？

應注意持有期間之計算及稅基墊高 (basis step-up)

新法下係以不動產之持有期間及持有架構決定出售該不動產所應適用之稅率（從 20%至 45%）。為計算正確之持有期間，需要判斷將不動產放入信託或保險架構是否會導致持有期間重新計算。從稅捐規劃的角度出發，吾等應避免期間被重新計算。受託人或保險公司亦應就不動產在不同時點（例如被保險人/信託人過世時、受益人受分配時）是否可達到稅基墊高的效果先取得法律意見，以避免相較於不將不動產放入信託/保險架構，繼承人反而需面對更不利之稅捐結果。

3. 房地合一課稅新制及 CFC 將如何影響台灣稅務居民之遺產規劃？

應留意，規劃時不應侷限於稅務上之考量，還應注意法律面之建議，包括台灣法規之許可

台灣雖新頒布房地合一課稅新制及 CFC，但皆非獨創之舉，美國早有先例。因此，任何規畫切忌閉門造車，而應尋求有跨國規畫經驗之專家協助，以避免誤觸法網。

如有需要更詳盡的說明或進一步協助，請隨時聯絡本所。

www.bakermckenzie.com

15F, 168 Dunhua North Road
Taipei 10548, Taiwan