
不動產證券化 會計與稅務面之討論

李宗翰、紀凱婷

不動產證券化之會計面

大綱

- 壹、國際會計準則
- 貳、美國財務會計準則
- 參、我國財務會計準則
- 肆、不動產證券化之會計處理解釋函令

壹、國際會計準則

大綱

- 國際會計準則公報第16號「財產、廠房與設備」：規範固定資產的會計處理準則
 - 國際會計準則公報第40號「投資型財產」：規範租賃用途或投資用途不動產的會計處理準則
-

國際會計準則公報第16號「財產、廠房與設備」

■ 認列

- 企業之財產、廠房及設備應於未來效益很可能流入及成本能夠合理衡量之條件下，予以認列
- 企業之財產、廠房及設備應以購入成本作為入帳基礎

■ 衡量

- 成本法：以成本減除累積折舊及累積減損後之金額衡量
- 重估價法：以重新估定價值，減除累積折舊及累積減損後之金額衡量，重新估定價值係重估日之公平市價
 - 企業對帳上各類型財產、廠房及設備之衡量應採用一致之衡量方法

國際會計準則公報第16號「財產、廠房與設備」

■ 折舊

- 折舊採「組成要素基礎」：指某一個別財產、廠房及設備項目的某一部分，其成本重大攸關該項目之總成本者（例如飛機中之引擎），應與該個別財產、廠房及設備項目分開計提折舊
- 可折舊金額為成本減除估計殘值
- 折舊方法之選用應能夠反映企業消耗該財產、廠房及設備之經濟效益型態
- 當財產、廠房及設備重估價時，應以重估金額為基礎續提列折舊
- 耐用年限應定期檢視是否合理，如有變動，應於當期反映

國際會計準則公報第16號「財產、廠房與設備」

- 重估價
 - 單項財產、廠房及設備予以重估：應將全部同型態之財產、廠房及設備予以重估
 - 財產、廠房及設備重估增值部分：應列為業主權益。
 - 例外：迴轉先前認列為損益之重估減值者，不在此限
 - 財產、廠房及設備重估減值部分：應列為當期損益。
 - 例外：若業主權益仍有先前重估增值餘額，則應先行沖減該餘額，如有剩餘，始列為當期損益
- 處分：處分價格與帳面價值之差額，應列為當期損益。

國際會計準則公報第40號「投資型財產」

- 投資型財產：專門供作租賃或賺取資本利得之不動產。
- 投資型財產不包括
 - 用以生產財貨或作管理用途之不動產。（依IAS16處理）
 - 以銷售不動產為主要業務之企業之不動產存貨。
 - 正處於建造過程中，預計完成後做為投資型財產用途之不動產。
 - 承租人於營業租賃時之租賃標的，或出租人於資本租賃時之租賃標的（因該租賃標的不在當事人帳上）。
 - 森林或類似可孳長之自然資源。
 - 採礦權、礦藏之探尋與開發、石油、天然瓦斯及類似不可孳長之自然資源。

國際會計準則公報第40號「投資型財產」

- 適用客體：所有公司，未僅限於專業投資公司所持有之投資型財產。
- 投資型財產之評價
 - 公平價值法：將投資型財產以公平價值調整入帳，所產生之損益列入當期損益表。
 - 成本法：在投資型財產提列折舊後，以折舊後成本列帳，使用此法者應揭露該投資型財產之公平價值。
 - 企業對帳上所有投資型財產應採同一方法評價，唯有當變更方法更能反映投資型財產之表達時，才允許變更。

貳、美國財務會計準則

大綱

- 美國財務會計準則公報第66號「不動產出售之會計處理準則」
- 美國財務會計準則公報第77號「應收帳款移轉之會計處理準則」
- 美國財務會計準則公報第125號「金融資產移轉之會計處理準則」

美國財務會計準則公報第66號「不動產出售之會計處理準則」(SFAS66)

■ 全數應計法

- 意義：非零售土地出售時，將售價與帳列成本之差額全數認列為利益。
- 條件：
 - 利益之金額可決定：售價之收現程度可合理保證或不能收回之金額能夠估計。
 - 獲利過程實際上係屬完成：賣方於銷售賺得利益後，無執行重大活動之義務。
 - 小結：當符合上述兩條件時，才能在出售時或出售後依全數應計法認列全部利益，否則應遞延全部或部分利益。

美國財務會計準則公報第66號「不動產出售之會計處理準則」(SFAS66)

■ 分期付款法

- 定義：不動產於出售時，將不動產出售的總利益（售價與帳列成本之差額），分別分配至賣方所收受之各期價款（包括頭期款及後續分期付款）中。
- 收益評價：分期收受之款項是否已分別採用適當之利率予以折現。
- 方法轉換：若原分期付款法，俟後符合全數應計法之條件時，賣方可改用全數應計法。此時剩餘未認列之利益應立即予以認列。

美國財務會計準則公報第66號「不動產出售之會計處理準則」(SFAS66)

■ 成本回收法

- 定義：賣方所收取之款項，包括本金及利息，於超過所出售不動產標的之成本時，才可以認列利益。
- 比較：較分期付款法或全數應計法為保守。
- 方法轉換：若原採成本回收法，俟後符合全數應計法之條件時，賣方可改用全數應計法。此時剩餘未認列之利益應立即予以認列。

美國財務會計準則公報第66號「不動產出售之會計處理準則」(SFAS66)

■ 保證金法

- 損益表之角度：賣方僅將所收受的款項（包括頭期款及分期付款之相關本金及利息）列為保證金負債，不認列任何利益及應收款。
- 資產負債表之角度：繼續於財務報表列示該不動產標的及其相關債務，另須揭露該不動產標的係屬某一出售合約之資訊。賣方於收到保證金之期間，應繼續就該相關不動產標的提列折舊。

美國財務會計準則公報第66號「不動產出售之會計處理準則」(SFAS66)

■ 小結：

- 賣方欲立即認列不動產出售利益，其方法順序為
 - 全數應計法、分期付款法、成本回收法、保證金法
- 不動產出售是否可使用全數應計法（完全出售），需符合以下條件，否則應依其程度選用其他的方法。
 - 銷售已完成。
 - 買方原始投資（頭期款）及後續投資（分期付款）足以表明買方購買不動產之承諾。
 - 賣方應收款未來不會成為次順位（買賣雙方之外的第三者可優先取款）。
 - 賣方已將持有該不動產所須承擔之一般風險及可享有之報酬移轉給買方，因而實質上為一出售交易，且賣方對該不動產無重大持續參與之情形。

美國財務會計準則公報第77號「應收帳款移轉之會計處理準則」

- 應收帳款擔保借款(Secured Borrowing)
- 出售應收帳款
 - 買方無追索權(Without Recourse)：若應收帳款無法收回，買方不得向賣方追償，故壞帳風險由買方承擔。
 - 買方有追索權(With Recourse)：若應收帳款無法收回，買方得向賣方追償，故壞帳風險由賣方承擔。此種應收帳款出售，需符合以下之要件，始屬債權買賣。
 - 賣方必需拋棄對於債權未來經濟利益之控制權，債權移轉之後無權再買回該應收帳款。
 - 追索權之義務(如壞帳與收帳費用)可合理估計。
 - 除行使追索權外，買方不能要求賣方再買回帳款。

美國財務會計準則公報第77號「應收帳款移轉之會計處理準則」

- 若債權移轉被定性為買賣：賣方之分錄為
現金
 應收帳款
 - 若債權移轉被定性為擔保借款：賣方之分錄為
現金
 借款
-

美國財務會計準則公報第125號「金融資產移轉之會計處理準則」

- 若應收帳款之移轉同時符合下列條件時，為債權買賣。
 - 創始機構於移轉該帳款後，不得對該應收帳款行使權利。即使創始機構破產或被接管亦同。
 - 應收帳款之受讓者，取得該債權完整之權利。
 - 賣方不得藉由買回契約，維持對該應收帳款之有效控制。換言之，賣方不得於交易完成後，再對應收帳款行使買權。

參、我國財務會計準則

大綱

- 財務會計準則公報第1號「財務會計觀念架構及財務報表之編製」
- 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準則」

財務會計準則公報第1號「財務會計觀念架構及財務報表之編製」

- 固定資產：為供營業上長期使用之資產，其中土地及折舊性資產，應分別列示。固定資產除特殊情形外，應按取得或建造之成本入帳。
- 折舊費用：應以合理而有系統之方法逐期認列，且折舊性資產之累計折舊應列為該項資產之減項。
- 重估價：固定資產可依法令規定辦理重估價，經重估價之固定資產自重估基準日翌日起，其折舊之計提均以重估價值為基礎
- 固定資產已無使用價值：應按其淨變現價值或帳面價值之較低者轉列適當科目，並將原科目之成本與累計折舊沖銷，如有差額認列為當期損失

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準則」

- 金融資產除列之說明
 - 金融資產除列之會計處理
 - 服務資產與服務負債之說明
 - 服務資產與服務負債之會計處理
-

金融資產除列之說明

- 除列(derecognize)之定義：係指由資產負債表移除原已認列之資產或負債。
- 區分實益：
 - 真實買賣(true sale)與放款擔保(secured loan)
 - 抵押擔保與所有權擔保不同
 - 委託人破產時該證券化資產是否為破產財團之一部

金融資產除列之說明

■ 判斷標準

- 移轉人若未喪失對移轉資產之「控制」(control)，則不移除列該資產。如（第4段）
 - 移轉人有權取回移轉資產。但若該資產係在市場上「隨時可得」者，或買回價格係買回時之「公平價值」，仍宜移除列該資產。
 - 移轉資產非市場上隨時可得，且移轉人仍保留移轉資產之風險與報酬，如受讓人可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。

金融資產除列之說明

■ 判斷標準

- 移轉人若未喪失對移轉資產之「控制」(control)，則不移除列該資產。如（第4段）
 - 移轉人「有權利且有義務」買回或贖回移轉資產時，其交易條件實質上係使受讓人在在賣回所取得之資產時，能獲得「放款人報酬」(Lender's return)。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，所需支付與受讓人之報酬無重大差異。所謂移轉人有權利且有義務之舉例（第6段）
 - 原則：移轉人可藉由下列方式有權利且有義務買回或贖回移轉資產。如遠期購買合約、同時持有買權與發行賣權，且其履約價格大約相同。
 - 例外：若買回價格為買回時之公平市價，則以上均不足以認定移轉人對於移轉財產維持有效之控制。

金融資產除列之說明

■ 判斷標準

- 移轉人有權以「固定價格」買回移轉資產且該資產「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市價，故移轉人仍未喪失對移轉財產之控制（第5段）。
- 通常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，此項獲得之能力，如（第7段）。
 - 受讓人可自由以接近公平價值出售或質押該移轉資產。
 - 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。

金融資產除列之說明

■ 判斷標準

- 移轉人若未喪失對移轉資產之「控制」(control)，則不移除列該資產（第4段）與通常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（第7段）不宜單獨考量。
 - 如某一銀行移轉貸款與另一銀行，但為保留與客戶之關係，而不允許受讓銀行出售或質押該貸款（受讓人未取得控制權），但若移轉銀行沒有權利或不能取回該移轉資產（移轉人喪失控制權）：該移轉出售交易。
 - 如某一銀行移轉貸款與另一銀行，約定受讓銀行可出售或質押該貸款（受讓人取得控制權），若移轉資產非市場上隨時可得，且受讓人可藉由無條件行使賣權賣回所持有移轉資產（移轉人未喪失控制權）：移轉非出售交易。

金融資產除列之會計處理

- 甲出售一筆應收帳款給乙公司，取得現金6,300，該應收帳款之帳面價值為6,000，公平價值為6,600。甲未保留服務責任，但自己處取得類似應收帳款之選擇權，公平價值為420。甲再承擔買回逾期款項之有限追索權，其公平價值為360。該應收帳款為市場上隨時可得，且甲以買回時之公平市價買回該應收帳款。則甲之分錄如下：

現金	6,300	
買回選擇權	420	
應收款項		6,000
追索權負債		360
處分金融資產利益		360

金融資產除列之會計處理

- 甲出售一筆應收帳款給乙，取得現金5,200，該應收帳款之帳面價值為5,100，公平價值為5,100。甲未保留服務責任，但自處取得類似應收帳款之選擇權。該應收帳款並非於市場上隨時可得，且甲亦非以買回時之公平市價買回該應收帳款。甲之分錄如下：

現金	5,200
應付帳款	5,200

服務資產與服務負債之說明

- 金融資產之服務機構收取服務利益，通常包括契約規定之服務費、延滯費及代收資金在交出前暫時利用之利益等。
- 每項服務合約通常產生服務資產或服務負債。
 - 當服務利益預期高於對於服務機構執行服務所需之適當補償時：服務合約將產生資產
 - 當服務利益預期低於對於服務機構執行服務所需之適當補償時：服務合約將產生負債
 - 當服務利益預期等於對於服務機構執行服務所需之適當補償時：服務合約之初始價值為零
- 若客觀環境改變，服務資產可能變成服務負債，或服務負債可能變成服務資產。

服務資產與服務負債之會計處理

- 甲出售三年期應收帳款給乙，取得5,000，應收帳款之帳面價值為5,000。若甲提供該應收帳款未來之服務，且服務利益與適當補償之現值如下，則應如何衡量甲之服務？
- 服務利益400，適當補償200：
 - 甲之服務利益大於適當補償，則應認列服務資產。其公平價值為 $400-200=200$
 - 服務資產應分攤之帳面價值為 $5,000 \times (200 / (5,000 + 200)) = 192.308$

服務資產與服務負債之會計處理

- 服務利益400，適當補償400：
 - 因服務利益與適當補償相等，故不認列服務資產或服務負債。
 - 服務利益100，適當補償200：
 - 因服務利益大於適當補償，故應認列服務債務。服務債務應以公平價值入帳，即 $200-100=100$
-

肆、會計研究發展基金會
(93)基秘字第141號解釋函

定義

- 移轉人：為進行不動產證券化業務，將自有不動產提交證券化之個體（例如不動產資產信託中之委託人，或不動產投資信託中之發起人）。
- 受讓人：接受移轉人所提交之不動產，以辦理不動產證券化業務之個體（例如不動產證券化業務中之受託機構）。
- 服務機構：係指因受讓人之委任，以管理及處分信託財產或受讓資產之機構（例如不動產證券化條例第四條第十項所稱之不動產管理機構）。
- 服務資產：係指執行不動產服務之合約，在其約定下由服務費、延滯費與其他附屬收入產生之估計未來收入，預期大於服務機構執行服務所需之適當補償。
- 服務負債：係指執行不動產服務之合約，在其約定下由服務費、延滯費與其他附屬收入產生之估計未來收入，預期小於服務機構執行服務所需之適當補償。

認列利益

- 在符合下列全部條件時，不動產移轉交易之利益始應依全數應計法
 - 銷售已完成：若符合下列所有條件時，視為銷售已完成。
 - 交易雙方受合約約束。
 - 雙方對價已交換完成。
 - 任何移轉人應負責之財務計畫已安排妥當（例如由移轉人負責安排貸款事宜）。
 - 所有過戶應辦理之事項均已完成（例如處理不動產標的相關之抵押權負債）。
 - 移轉人已將持有該不動產所須承擔之所有權風險與報酬移轉給受讓人，因而實質上係為一銷售交易，且對該不動產無重大持續參與之情形。

認列利益

■ 保證金法

- 若移轉人「保證」在「非限定期間」返還受讓人之投資額，或保證其投資報酬，此交易應依其性質以適當之會計處理方式（例如融資或租賃等）予以處理。
- 若移轉人在「限定期間」內「保證」其受讓人之投資報酬，且該不動產之營運能夠支應所有營運費用、債務還本付息支出、及合約約定支付金額者，相關利益應按所要求服務之執行程度為基礎予以認列，惟未能支應者，應使用保證金法。

證券化不動產之移轉係部分未出售

- 若移轉人對移轉之不動產仍保留收取利益之權利（例如移轉人買回部分受益證券，或依約定有權分享已移轉不動產所產生之收入），或對持有受益證券之投資人擁有權益，則該交易應視為部分未出售。
- 若同時符合下列條件，移轉人應於出售時按出售比例認列利益：
 - 持有受益證券之投資人與移轉人間不存在實質控制關係或重大影響力之投資關係。
 - 價款收現性可合理確定。
 - 移轉人不須支援此不動產之營運，或承擔超過其權益比例部分之義務。

服務資產及服務負債

- 若移轉合約要求移轉人在移轉不動產後，在不收取服務費或所收取之服務費低於現行一般費率，或基於不對等之條件下提供服務，在認列銷售收入時，應設算服務負債，並於提供服務之期間內攤銷。
- 服務資產應於後續評估價值是否減損，其程序如下：
 - 服務資產應依相關不動產之主要風險特性分為若干群組。此等風險特性可能包含不動產用途（例如，不動產為商業辦公大樓、購物中心、住宅或其他）、規模、交付信託日、交付信託期間及地理位置。
 - 每一群組服務資產之帳面價值與公平價值應依群組別比較，並依各群組分別認列「服務資產減損損失」及「備抵減損損失」。未認列為服務資產者，其公平價值不得列入減損之衡量。
 - 已提列「備抵減損損失」者，若市價回升時，應於「備抵減損損失」貸方餘額內認列回升利益。

服務資產或服務負債之會計處理

- 服務資產與服務負債應於財務報表中分別報導
- 因不動產出售或證券化而保留之服務資產：以出售或證券化當日相對公平價值，分攤原帳面價值並予衡量。
- 因不動產出售或證券化而承受之服務負債：以公平價值作為衡量。
- 服務資產應於服務期間內，依直線法分期攤銷。
- 若因後續事項致使負債之公平價值增加並因而超過帳面價值，例如真正或預期未來現金流量之金額或時間，與原先規劃之現金流量比較具有顯著之改變，則服務機構應更正原先之估計，並將增加之義務認列為損失。

比較

■ 出售條件之認定

- 金融資產：破產隔離、未對受讓人之權利限制、移轉人未藉由買回合約對移轉資產維持有效控制。
- 不動產之移轉：銷售已完成之四條件。

■ 不動產處理之方式

- 金融資產：是否符合除列條件，區分為出授與融資。
- 不動產：依合約條件，尚可增加租賃、保證等方法。

■ 移轉資產之買回權利或義務

- 金融資產：有效控制之但書：移轉人雖有權利或義務買回該資產，但該資產為市場上隨時可得，或買回價格是買回時之公平價值，仍屬買賣。
- 不動產：無但書之規定。故若移轉人有義務再買回該不動產，則其交易性質非屬買賣，而為融資或租賃。

不動產證券化之稅務面

(一) 不動產證券化條例之稅務規範

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，主要內容：

■ 1. 證券交易稅：

依不動產證券化條例規定發行或交付之受益證券，其買賣或經受託機構依信託契約之約定收回者，免徵證券交易稅。（第四十九條）

■ 2. 所得稅：

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. 地價稅：

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. 土地增值稅：

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）

土地為信託財產者，於左列各款情形，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。

■ 5. 固定資產折舊：

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。（第五十三條）

(二) 不動產證券化之稅務探討

1. 所得稅：

- **課稅精神**：一般信託關係為無償行為，免徵所得稅與贈與稅。
- **相關問題**：資產信託之委託人移轉不動產予受託機構，受託機構將發行受益證券所得現金用以支付委託人移轉該不動產之對價，本質上應為有償移轉，故委託人之移轉是否予以免徵？
- **課稅認定**：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，則移轉行為構成處分行為，應於移轉時即課徵所得稅；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. 營利事業所得稅

稅務探討-2

- **課稅精神**：營業稅之課徵時點係以發生銷貨或提供勞務時，銷售不動產部分，可能需報繳營業稅。
- **相關問題**：信託移轉不動產時，委託人將可取得受託機構所募集之資金，是否應視為移轉之對價並認定為出售行為？
- **課稅認定**：信託行為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。

3. 土地增值稅

稅務探討-3

- **課稅精神**：信託契約之土地移轉，僅為形式上之移轉，免徵土地增值稅。
- **相關問題**：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，是否應立即課徵土地增值稅？
- **課稅認定**：
 - 1. 明定信託終止不返還者，於移轉土地時課徵土地增值稅。
 - 2. 明定信託終止時不一定返還者，於日後確定移轉時才課徵稅，可能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。

4. 印花稅

■ 印花稅法第五條第五款規定不動產典賣、讓受不動產契據應繳印花稅，然該信託契約若言明委託人及受益人，則且於信託關係消滅時，信託財產歸屬於委託人者，則不動產權利移轉乃形式上移轉，無繳納印花稅之課題。

5. 契稅

■ 不動產之買賣、贈與而取得所有權者，應申報繳納契稅。第七條，受託人移轉信託財產與委託人以外權利人，則該權利人需限期申報繳納贈與契稅。又依契稅條例第二條，在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。因此就取得建物部份之權利人，應繳納契稅。

6. 信託利益

稅務探討-5

- **所得稅法**：第三條之四規定，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課稅。
- **證券化條例**：第五十條規定，信託利益應每年分配，且以受託機構為扣繳義務人，依規定分離課稅。
- **相關討論**：受託機構分配之信託利益應以收入減除必要成本與費用之後之淨額為之，然不動產所提列之折舊費用是否為應列為減除之項目之一呢？

小結

- 不動產證券化所規定之信託移轉，判定其屬於處分行為還是抵押借款行為，作為會計處理的除列的判斷，並影響稅負上的免徵義務。
- 投資人之利息所得，按6%分離課稅，不再併計受益人之綜合所得總額或營利事業所得額課稅。對高所得個人而言，頗具誘因。

報 告 結 束

謝謝各位
