

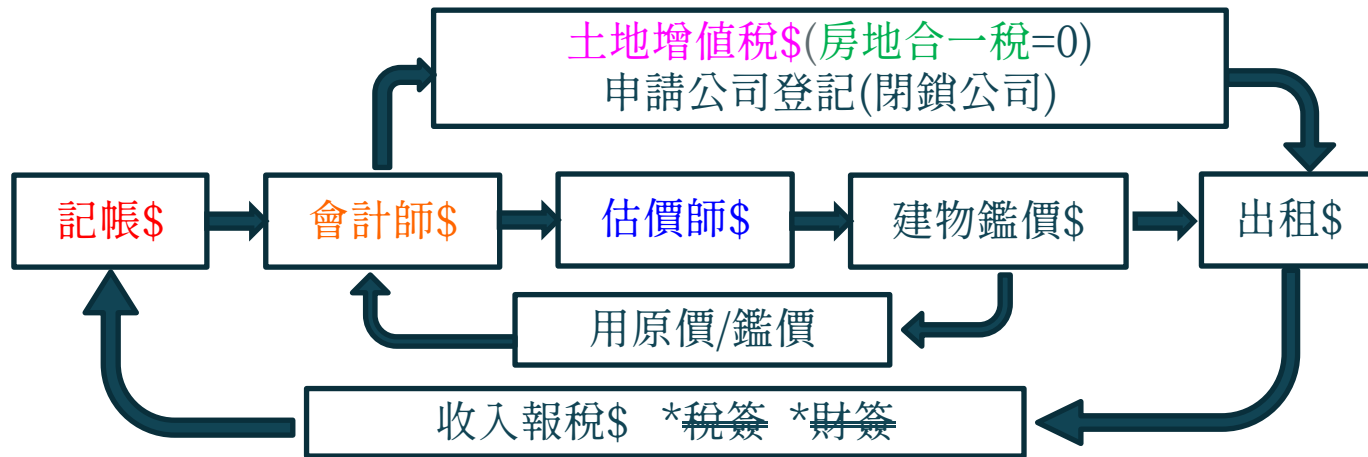


閉鎖型家族資產管理公司 ---以XXX公司爲例

簡煥然

2023-07-21

以XXX閉鎖型家族資產管理公司為例



記帳：	每二個月營業稅自己申報，年終營所稅委外申報，費用<1.5萬元。
估價師：	鑑價物是Y件公寓和Z件套房，需支付X件鑑價報告費用，分二期進行，付第一期費用取得初步報告給會計師做資本簽證評估，付第二期費用完成鑑價報告。
會計師：	要求鑑價報告，依原買進價格簽證，簽證費5萬元。
土地增值稅：	按公告地價計算，金額不高。
房地合一稅：	用原買進價格做資產抵充股本，不會有房地合一稅的問題。

源起：

1. D先生爲了確保未來數代子孫中弱勢者有基本生活保障。
2. 數年前，D先生因繼承而獲得家中祖產，在變賣祖產獲得資金後，在P市買下數棟舊公寓和舊套房，除了自住以外，以出租取得租金收入。
3. 這幾年，台灣都市房產狂飆，但是數十年後太多資產可能會讓家族中弱勢者有被騙、被侵奪和被欺侮的可能風險，所以考慮成立**閉鎖型公司**以間接持股來降低弱勢後代基本生活的風險。

閉鎖型股份有限公司成立：

成立公司分成二個階段，第一階段是一般股份有限公司，第二階段是轉型為閉鎖型公司，這些作業都由會計師處理。

第一階段的一般股份有限公司是用數萬元成立，將家族成員納入創始股東，用一般的公司章程處理，目的在快速成立公司，以買進新的套房，公司將直接成為新房產的持有人，送件後約一週就會取得核准函通知公司成立，取得公司統編。

第二階段的閉鎖型公司，其股東為兄弟姊妹，股份不能外賣只能在有血緣的家族內轉移，房產間接持有大幅降低持有房產的風險，並能減輕房地合一稅的負擔。

閉鎖型公司章程可以指定兄弟姊妹在各房同意下才能處理資產，未來家族股東以各房有血緣的子孫繼承，未來數十年都由家族持有公司股份。

閉鎖型股份有限公司股東來源：

股東人數在公司法限定最多50人，未來子孫人數超過時，繼承者以信託方式選任股東參與，以維持閉鎖型公司正常運作，並為家族弱勢子孫提供保障。

- A. 股東把錢用個人名義匯入公司帳號，會計師會做增資程序並驗資，股東們每人有票面價值10元的等值股票，再以公司名義買入新房產。
- B. 股東名下原有房產由會計師安排的代書可以幫忙過戶，原有房產過戶給公司做房產移轉，需先準備好房產文件，以完成過戶程序。

※以屋換股時，若房產有貸款，須從現值扣除貸款值，也就是房子貸款值直接扣除移轉值的一點殘值；或者用鑑價值來扣的數萬元殘值，而貸款人會轉換成公司，由股東保證人還錢，變成公司欠股東關係人錢，公司每年還錢給股東關係人；若房產無貸款時，就是一比一換股。

最後房產完成過戶後，重新提出閉鎖型公司章程，正式成立閉鎖型公司。

閉鎖型股份有限公司業務：

1. 租賃業務是委託房屋仲介公司執行出租業務，閉鎖型公司只負責開出發票/收據給房客。
 2. 每位房客每月租金都會收到發票或收據，可以用來報稅或政府租金補助。
- ※若房產轉移價格與原有購入價格有獲利時，國稅局會要求繳納房地合一稅，若房屋持有年度久遠，超過房地合一稅實施日期就不會有房地合一稅的問題，而移轉價格與購入價格相同時也不會有房地合一稅的問題。
- ※所有房產只要有財產轉移就需要繳納土地增值稅。

閉鎖型股份有限公司特性：

1. 公司宗旨在保護弱勢後代和社福思考，因此，房屋出資的租金以平價為原則，不會提高租金來取得高收入。
2. 針對家族成員中基本生活需要接受照顧者，租賃收入多數款項將分配給弱勢者。
3. 讓弱勢者加入公司，例如出資一萬元成為普通股的股東，公司同時發行特別股，讓弱勢者再以一萬元股票面額為一元取得1萬股，成為特別股的股東，在弱勢者生活獲得改善不再是弱勢者時或弱勢者過往後，公司無償收回特別股。
4. 特別股有優先盈餘分配的權力，每股分配金額為1元-50元，也就是受照顧者每年可以分配到50萬元，這樣的金額足以維持基本生活。

財產抵繳股款明細表：(會計師查核簽證公司登記資本額辦法)

第 1 條 本辦法依公司法第七條第三項規定訂定。

第 3 條 前條第一項之附表，公司應依下列規定編製及檢附相關附件：

三、財產抵繳股款明細表：應載明股東姓名、財產之種類、數量、價格或估價標準及公司核給之股份或憑證。

第 4 條 會計師受託查核簽證公司設立登記或合併、分割、收購、股份轉換、股份交換、增減實收資本額等變更登記。會計師應於查核前項文件後檢送查核報告書。

第 7 條 二、技術作價、股票抵繳或其他財產抵繳股款者：應查核公司股東姓名及財產之種類、數量、價格或估價標準與公司核給之股份或憑證。

這裡沒有強制規定要房產鑑價報告，但會計師們的行業習慣及爲了自保，會要求創辦人必須出具房產鑑價報告。



項目	說明																									
短期套利者課重稅	<p>延長個人短期炒作不動產適用高稅率的持有期間</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>個人</th> <th>持有期間適用稅率</th> <th>修法前</th> <th>修法後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">境內居住者</td> <td>45%</td> <td>1年以內</td> <td>2年以內</td> </tr> <tr> <td>35%</td> <td>超過1年未逾2年</td> <td>超過2年未逾5年</td> </tr> <tr> <td>20%</td> <td>超過2年未逾10年</td> <td>超過5年未逾10年</td> </tr> <tr> <td>15%</td> <td>超過10年</td> <td>超過10年</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">非境內居住者</td> <td>45%</td> <td>1年以內</td> <td>2年以內</td> </tr> <tr> <td>35%</td> <td>超過1年</td> <td>超過2年</td> </tr> </tbody> </table>	個人	持有期間適用稅率	修法前	修法後	境內居住者	45%	1年以內	2年以內	35%	超過1年未逾2年	超過2年未逾5年	20%	超過2年未逾10年	超過5年未逾10年	15%	超過10年	超過10年		非境內居住者	45%	1年以內	2年以內	35%	超過1年	超過2年
	個人	持有期間適用稅率	修法前	修法後																						
	境內居住者	45%	1年以內	2年以內																						
		35%	超過1年未逾2年	超過2年未逾5年																						
20%		超過2年未逾10年	超過5年未逾10年																							
15%	超過10年	超過10年																								
非境內居住者	45%	1年以內	2年以內																							
	35%	超過1年	超過2年																							
法人比照個人課稅	營利事業依持有期間按差別稅率分開計稅(45%、35%)，防止個人藉設立營利事業短期交易來避稅																									
擴大房地合一的課稅範圍	增列兩項課稅標的，防止透過移轉型態來避稅 1.交易預售屋及其坐落基地 2.交易持股(或出資額)過半數營利事業的股份(或出資額)，且該營利事業股權(或出資額)價值50%以上是由我國境內房地構成																									
土地漲價總數額增設減除上限	防止利用土增稅與所得稅稅率差異來避稅																									
五種交易不受影響	1.維持稅率20% -個人及營利事業非自願因素(如調職、房地遭強制執行)交易 -個人及營利事業以自有土地與建商合建分回房地交易 -個人及營利事業參與都更或危老重建取得房地後第一次移轉 -營利事業興建房屋完成後第一次移轉 2.維持稅率10% -自住房地持有並設籍滿6年(課稅所得400萬元以下免稅)																									
適用日期	(110)年7月1日起開始適用： 110年7月1日起交易出售105年1月1日以後取得的房地，就要適用房地合一稅2.0的規定。																									

財政部臺北國稅局

建議：

家族財產的管理是一大問題，閉鎖型資產管理公司可以大幅降低家族內部紛爭，可以讓後代子孫獲得綿延的生活保障，尤其生活能力不足的子孫可以獲得基本溫飽，或避免繼承的財產被騙光而流落街頭。

閉鎖型家族資產管理公司應愈早成立，當有錢時就可以透過增資的股本來進行投資，就不用進行複雜又花錢的鑑價程序。

當房產價值增加時，可以成為後代子孫創業的資本來源，同時又可以得到家族長輩經驗的傳承，讓家族世代生生不息。