

根据广发银行《2018中国城市家庭财富健康报告》，住房资产在家庭总资产的占比接近8成。家族信托作为近年来国内家族财富管理的新兴手段，在房产领域如何发挥作用引人关注。本文就在国内目前制度环境下房产家族信托的构架模式及选择作初步探讨。

1

房产家族信托的含义

顾名思义，房产家族信托是以房产作为信托财产的家族信托。原则上只要家族信托的信托财产中包含有房产产权（所有权、使用权、收益权等）相关权利均可称为房产家族信托。为使探讨更有针对性同时避免歧义，本文所称房产家族信托均指以完整的房产产权作为信托财产的家族信托。

世界著名建筑/住宅——匹兹堡流水别墅

2

房产家族信托的基础法律

根据《信托法》第七条规定，“设立信托，必须有确定的信托财产，并且该信托财产必须是委托人合法所有的财产。本法所称财产包括合法的财产权利。”房产是合法的财产权利，可以作为信托财产设立信托。

3

房产家族信托的构架模式

房产不同于现金，不同的信托构架对信托的效力、作用及相应的税费成本有较大影响。

模式一：房产非交易过户构架

像现金资产一样，直接将房产交付受托人设立家族信托无疑是最简单快捷的方法。然而，根据《信托法》第十条规定，“设立信托，对于信托财产，有关法律、行政法规规定应当办理登记手续的，应当依法办理信托登记。未依照前款规定办理信托登记的，应当补办登记手续；不补办的，该信托不产生效力。”房产属于应办理登记手续的财产。目前国内并没有房产信托配套的登记制度，也没有接受房产信托登记的登记机关。所以此路暂时不通。

世界著名建筑/私人酒店房产——冰岛ION

模式二：房产直接交易过户构架

委托人先行设立家族信托，家族信托出资向委托人购买房产。这是目前较为主流的设想构架。这种构架在设立阶段，涉及个人所得税、增值税、土地增值税（暂免）、印花税、契税。持有阶段，涉及房地产税。终止阶段，涉及企业所得税、增值税、土地增值税、印花税、契税。

其中，个人所得税、契税为主要的税务成本，而持有阶段的房地产税及终止阶段的企业所得税存在税务风险。直接持有房产对受托人（一般是信托公司）的管理成本和管理能力存在挑战。

模式三：房产间接交易过户构架

为解决管理挑战并规避税务风险，可在信托与房产间添加一层SPV，信托设立SPV，SPV持有房产。SPV的组织形式对信托的效力有一定影响。

1. 有限合伙企业SPV

受托人作为LP，委托人（或其相关方）作为GP成立有限合伙企业，合伙企业购买委托人的房产，从而实现房产信托。与模式二相比，合伙企业一般无法人资格，在持有阶段的企业房产税和终止阶段的企业所得税方面有一定的税务筹划空间。同时，解决了受托人管理处分房产的成本、能力瓶颈。当然相应的，借助税收规定不明确进行的税务筹划存在税务风险，委托人（或其相关方）自身的风险或影响信托财产（如委托人死亡会造成合伙企业解散，委托人的债权人可能会对合作企业财产发起挑战等）。

世界著名海滩别墅——巴厘岛NOKU别墅

2. 有限责任公司SPV

家族信托设立有限责任公司，有限责任公司向委托人购买房产，从而实现房产信托。与设立有限合伙企业SPV的方式相比，该种模式税务风险较小，同时也隔离了委托人（或其相关方）的风险。相应的，税务成本较高。

4

房产家族信托的模式选择

通过上述分析，我们可以得出结论，不同的信托模式实现不同的信托目的：

- 以持有房产为主要目的的信托，可采用信托直接持有房产的模式；
- 有较多的事务管理但又对成本较为敏感的信托，可采用有限合伙SPV持有房产的模式；
- 意在基业长青同时又注重合规的信托，可采
- 用有限公司SPV持有房产的模式。

本文源自财迷游言

更多精彩资讯，请来金融界网站(www.jrj.com.cn)