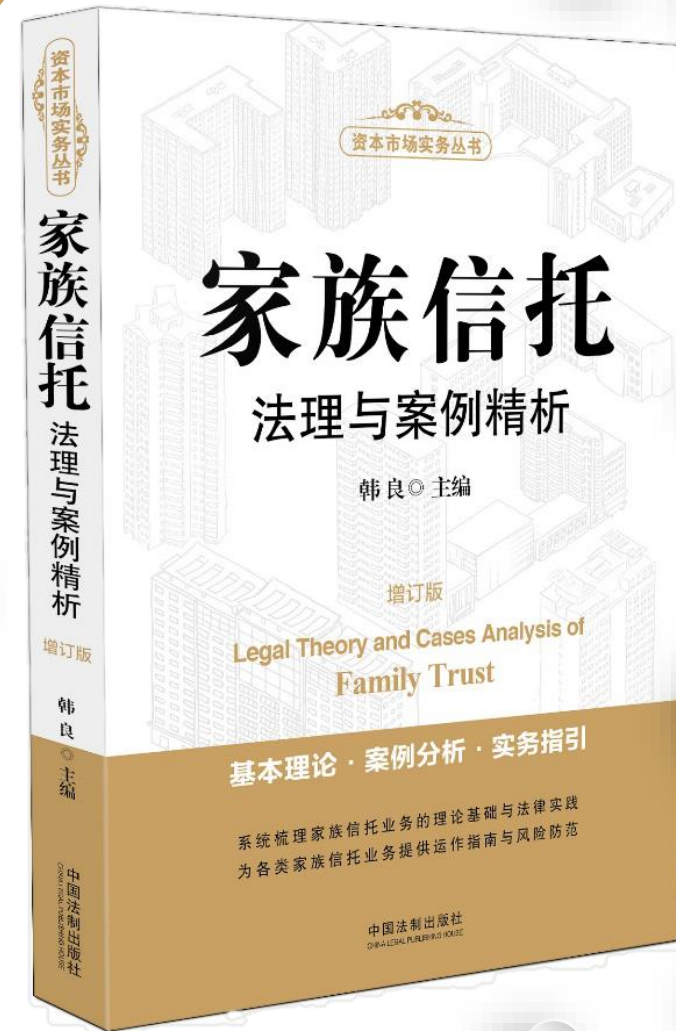




如何保全财富，实现多代传承？

国内不动产家族信托税收筹划

韩良家族信托团队 王帅锋
2020年3月





讲师简介

王帅锋

- ◆ 南开大学硕士
- ◆ 南开大学资本市场研究中心研究员
- ◆ 京都律所家族信托法律事务中心
税务团队成员
- ◆ 擅长家族信托方案设计与落地，保险金信托方案设计，税务筹划，税务身份规划，海外投资税务支持，家族企业税务风险检测与规划等。



买房买地



精神价值

- ◆ 家文化传统
- ◆ 归属感
- ◆ 安居乐业



投资价值

- ◆ 房价飙升



承载价值

- ◆ 教育
- ◆ 生活
- ◆ 养老

三组数据

- ◆ 《2020中国家族财富管理暨家族办公室调研报告》：就家族财富的起源而言，29%的参与者表示，家族财富起源于房地产行业
- ◆ 住房资产在家庭总资产中占比77.7%，远高于美国的34.6%；而金融资产在家庭总资产中占比仅为11.8%，在美国这一比例为42.6%。
- ◆ 《中国家庭财富调查报告》2019家庭人均财产增长中的91%来自房产净值增长。





问题

张女士现在拥有一间经过评估价值2000万的酒店（2001年取得产权），她希望将该酒店产权转移给她的女儿。酒店购买时的市值是1600万，张女士持有该酒店已经超过两年，张女士持有该酒店主要以将酒店出租给酒店经营管理公司盈利。酒店现在的租赁价格为100万元/年。请帮张女士设计一个将该酒店传承给女儿的方案，并且所提供的方案可以节省税收成本。（假设张女士出租该酒店的行为不产生其他费用）

方案

1. 直接将酒店产权赠与给女儿
2. 先抵押贷款再放入不动产信托
3. 酒店产权作为出资设立新公司，
将新公司的股权放入信托





方案一：直接将酒店产权赠与给女儿

King&Capital



过户环节

- ◆ 契税
- ◆ 印花税



持有环节

- ◆ 增值税及其附加
- ◆ 印花税
- ◆ 房产税
- ◆ 个人所得税
- ◆ 土地使用税



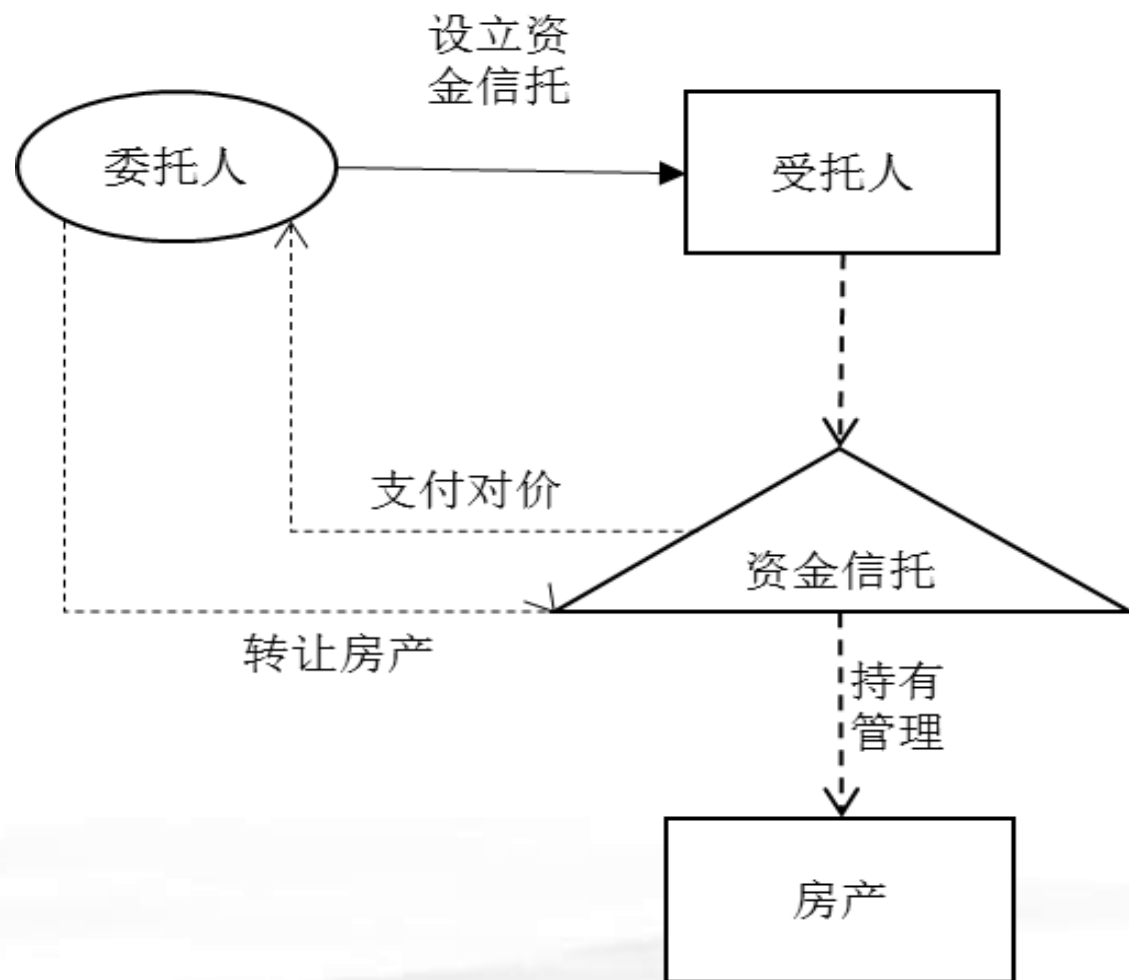
转让环节

- ◆ 契税
- ◆ 印花税
- ◆ 增值税及其附加
- ◆ 个人所得税
- ◆ 土地增值税



方案二：将酒店设置抵押贷款后，将产权放入不动产信托

King&Capital



主要设立步骤:

1. 将酒店抵押贷款
2. 设立资金信托
3. 利用资金信托的信托财产收购含有抵押的酒店产权



方案二：将酒店设置抵押贷款后，将产权放入不动产信托

King&Capital

环节		税收
设立环节		印花税
		契税
持有环节	持有并出租	增值税及其附加
		印花税
		房产税
		土地使用税
	转让	增值税及其附加
		印花税
		土地增值税
		契税
分配环节		不涉税



方案一和方案二税收比较

01



设立环节

涉及税种一致，方案二
因抵押税基变小

02



持有环节

方案二较方案一持有出
租和转让都少了一项个
人所得税

03



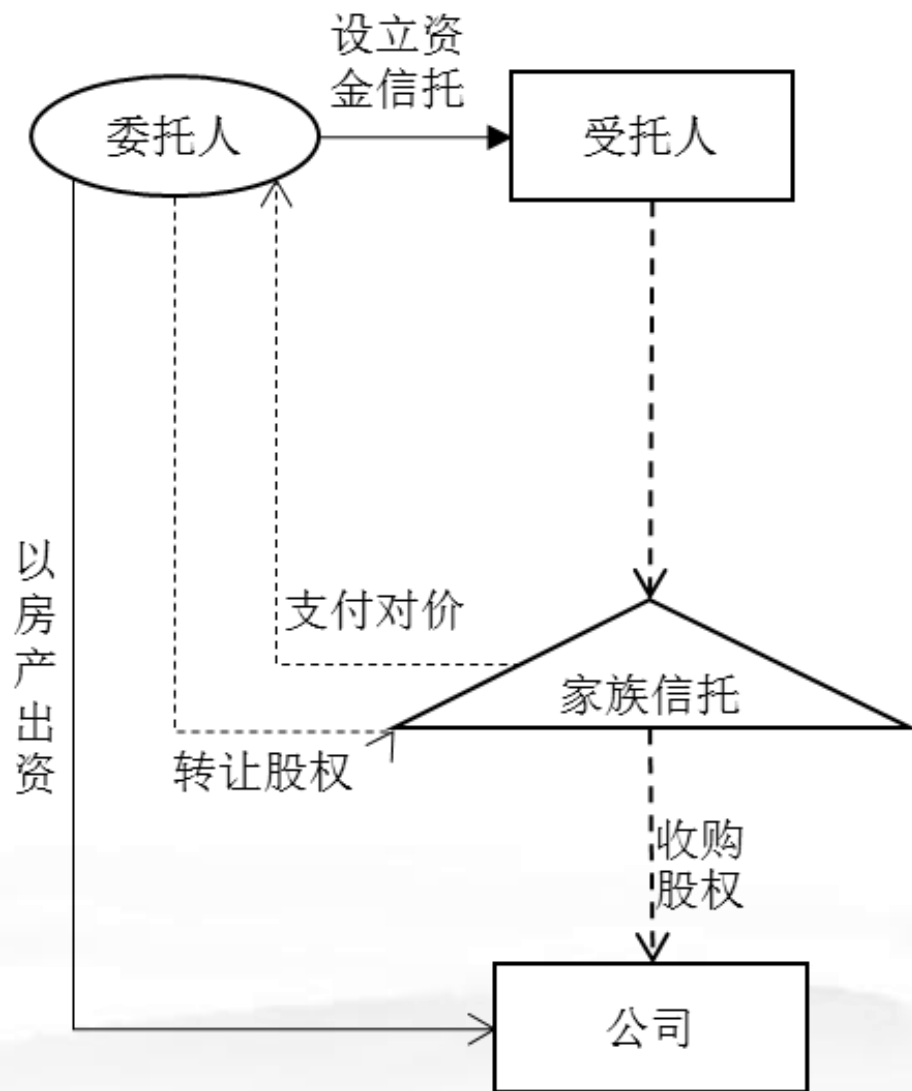
分配环节

方案二独有，不产生税
收



方案三：将酒店作为出资设立新公司，将新公司的股权放入信托

King&Capital



主要设立步骤：

1. 将酒店抵押贷款
2. 设立资金家族信托
3. 酒店出资设立新公司
4. 家族信托的信托财产收购新公司的股权



方案三：将酒店作为出资设立新公司，将新公司的股权放入信托

King&Capital

环节		税收
设立环节	设立资金信托	不产生税收
	以酒店产权设立新公司	增值税及其附加
		个人所得税
		契税
		印花税
		土地增值税
	收购新公司股权	印花税
		个人所得税（象征性交税）

环节		税收
持有环节	持有并出租	房产税
		土地使用税
		增值税及其附加
		企业所得税
		印花税
	新公司股权转让	印花税
分配环节		不涉及



方案二和方案三税收比较

01



设立环节

方案三较方案二税种变多，比方案二多了增值税及其附加、个人所得税、土地增值税以及股权转让部分税收

02



持有环节

方案三较方案二持有出租多了一项企业所得税

03



分配环节

方案二和方案三一样
不涉税



下一讲：第55课 信托税收-离岸地税收

如何利用离岸地税收优惠设计离岸信托？

谢

谢

聆

听

北京市京都律师事务所

韩良家族信托团队 王帅锋

电子邮件：

wangshuaifeng

@King-capital.com

