

君合专题研究报告



2017年11月7日

房产、股权能否设立内地家族信托

咨询案例

高净值人士张先生系中国公民，其名下有一幢境内的写字楼，并持有一个境内非上市公司股权。张先生了解到，设立家族信托可以起到财富隔离保护、财富传承的功能，遂咨询律师可否以其名下的该房产及公司股权设立内地家族信托。

律师结论

根据法律规定，房产、股权可以成为内地家族信托财产。但是，由于目前信托财产登记制度的不完善，实践中高净值人士难以以房产、股权有效设立内地家族信托，实现财富的隔离保护和传承。并且，考虑到税费等成本问题，多数人优先选择以货币设立家族信托。最近几年，国土资源部、中国银监会等部委，以及中国信托登记有限责任公司等行业机构已经加大了对于建立非货币资产信托财产登记制度的关注，相信在不远的将来，高净值人士以其房产、股权设立内地家族信托传承财富的意愿将得以实现。

一、法律规定——法律允许房产、股权成为内地家族信托财产

我国关于信托的现行法律并未禁止房产、股权作为信托财产。根据《信托法》第七条的规定，委托人可以以其合法所有的财产，包括财产权利，作

为信托财产。因此，房产作为不动产、股权作为财产权利，委托人依法可以以其作为信托财产，设立信托。

二、实践操作——因缺乏配套信托财产登记制度导致目前房产、股权难以进入内地家族信托领域

根据我们对于法律的理解和经验，信托财产通常以转移交付为有效设立的要件；对于法律、行政法规规定应当办理登记手续的信托财产，以依法办理信托登记为有效设立的要件。

目前，我国尚没有关于信托财产登记的法律制度。

实践中，不动产登记部门往往以《物权法》作为办理房产权属登记的依据。然而，由于《物权法》本身并未就房产的信托登记进行单独的规定，因此，不动产登记部门在进行房产信托登记时并没有与通常的房产交易过户相区别进行不同的权属登记变更程序。

在股权信托财产登记方面也存在类似的问题。工商部门在受理股权信托登记申请时，也没有与通常的股权交易变更相区别进行不同的权属登记变更程序。比不动产作为信托财产更复杂的地方在于，股权作为信托财产进行变更登记，还涉及到《公司法》规定的其他股东的优先购买权问题，以及与股

权相对应的投票权、管理权如何处理等事宜。

三、成本考虑——重复征税导致以房产、股权设立家族信托成本较高

尽管在设立内地家族信托的过程中，财产转移与权属变更仅仅只是信托法律关系的表象，但是，税务部门往往将信托财产的转移视为是一种财产交易，进而要求相应的主体承担纳税义务。由于我国尚没有针对信托财产的特别的纳税制度，一方面，即使房产能够办理过户登记、股权能够办理工商变更登记，相关当事人也将承担高额的交易税费；另一方面，在以房产、股权等非货币资产作为信托财产的情况下，根据现行税制，在财产转移至受托人时将产生一笔交易税，在财产实际转移至受益人时又将产生一笔实质相同的交易税，导致重复征税。因此，基于成本的考虑，目前很多高净值人士选择以货币作为信托财产设立信托，而难以将其诸如房产、股权等核心资产纳入内地家族信托领域。

四、彰往考来——信托财产登记制度在路上

2016年1月1日，国土资源部颁布了《不动产登记暂行条例实施细则》，其中第一百零六条规定：“不动产信托依法需要登记的，由国土资源部会同有关部门另行规定。”该规定虽未直接解决不动产信托登记的问题，但反映出国土资源部已经关注到了信托领域中亟待解决的不动产信托登记问题。2017年9月1日，中国银监会发布的《信托登记管理办法》生效。《信托登记管理办法》虽然仅涉及信托机构的信托产品及其受益权信息的登记，并不涉及信托财产登记，但该《办法》为信托财产登记制度的建立提供了配套制度。此外，据媒体报道，中国信托登记有限责任公司也正积极与有关部门协调研究，积极探索实现信托财产登记确权功能。¹

从上述部门规章及行业机构举措可以看出，建立信托财产登记制度已经提上日程。我们相信，在不远的将来，以房产、股权设立内地家族信托将具有现实可操作性。

蔡黎 合伙人 电话：86 10 8553 7669
吴毅恒 律师 电话：86 10 8553 7763

邮箱地址：cail@junhe.com
邮箱地址：wuyh@junhe.com

本文仅为分享信息之目的提供。本文的任何内容均不构成君合律师事务所的任何法律意见或建议。如您想获得更多讯息，敬请关注君合官方网站“www.junhe.com”或君合微信公众号“君合法律评论”/微信号“JUNHE_LegalUpdates”。



¹ <http://trust.jrj.com.cn/2017/09/26073223168198.shtml>