

不动产投资信托基金 (REITs) 的涉税问题

作者：王冬生 孙延玲 北京智方圆税务师事务所

邮箱：wangdongsheng@cstcta.com

不动产投资信托基金 (REITs) 是近年的热点问题，但是税收问题一直没有专门的规定，有关纳税人只能按照现行规定，进行相应的税务处理。2022年1月底发布，但自2021年1月1日起实施的《关于基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 试点税收政策的公告》 (财政部 税务总局公告2022年第 3 号，以下简称3号公告)，也是仅仅明确了部分当事人的所得税问题，本文基于3号公告，结合有关法规和一个案例，分析有关当事方的各种涉税问题。包括如下问题：

一、行业管理法规及有关的重要概念

二、3号公告的主要内容

- (一) 基金设立前，资产划转的所得税
- (二) 基金设立阶段，转让股权的所得税
- (三) 其他涉税问题
- (四) 适用范围
- (五) 执行时间
- (六) 未明确的问题

三、基于一个案例的涉税问题分析

- (一) 案例基本情况介绍
- (二) 各环节当事人的涉税问题

一、行业管理法规及有关的重要概念

- (一) 有关的法规

此事的主管部门是发改委和证监会，与此事有关的法规，包括以下几个：

《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号，以下简称40号文）

《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号，以下简称54号公告）

《国家发展改革委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》（发改办投资〔2020〕586号，以下简称586号文）

《国家发展改革委办公厅关于加快推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》（发改办投资〔2021〕1048号，以下简称1048号文）

《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号，以下简称958号文）

上述法规中，40号文和54号公告是最重要的基础法规，其他文件都是发改委就执行过程中的注意事项，做出明确。

（二）基础设施基金优先支持的重点

根据40号文，重点包括重点区域、重点行业、优质项目。

1、重点区域

优先支持京津冀、长江经济带、雄安新区、粤港澳大湾区、海南、长江三角洲等重点区域，支持国家级新区、有条件的国家级经济技术开发区开展试点。

2、重点行业

优先支持基础设施补短板行业，包括仓储物流、收费公路等交通设施，水电气热等市政工程，城镇污水垃圾处理、固废危废处理等污染治理项目。鼓励信息网络等新型基础设施，以及国家战略性新兴产业集群、高科技产业园区、特色产业园区等开展试点。

3、优质项目

基础设施REITs试点项目应符合以下条件：

(1) 权属清晰

已按规定履行项目投资管理，以及规划、环评和用地等相关手续，已通过竣工验收。

(2) 收益稳定

具有成熟的经营模式及市场化运营能力，已产生持续、稳定的收益及现金流，投资回报良好，并具有持续经营能力、较好的增长潜力。

(3) 信用稳健

发起人（原始权益人）及基础设施运营企业信用稳健、内部控制制度健全，具有持续经营能力，最近3年无重大违法违规行为。基础设施运营企业还应当具有丰富的运营管理能力。

(三) 有关概念

证监会54号公告，对有关概念的定义，有助于理解3号公告有关表达。

1、基础设施基金

是指基金通过特殊目的载体持有基础设施项目的整体架构。

2、基础设施资产支持证券

是指依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关规定，以基础设施项目产生的现金流为偿付来源，以基础设施资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表基础设施财产或财产权益份额的有价证券。

基础设施包括仓储物流，收费公路、机场港口等交通设施，水电气热等市政设施，污染治理、信息网络、产业园区等其他基础设施，不含住宅和商业地产。

3、原始权益人

是指基础设施基金持有的基础设施项目的原所有人。

4、参与机构

是指为基础设施基金提供专业服务的评估机构、会计师事务所、律师事务所、外部管理机构等专业机构。

二、3号公告的主要内容

根据3号公告，其目的是为支持基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称“基础设施REITs”，或“基础设施基金”）试点，主要内容如下：

（一）基金设立前，资产划转的所得税

1、3号公告的规定

设立基础设施REITs前，原始权益人向项目公司划转基础设施资产相应取得项目公司股权，适用特殊性税务处理，即项目公司取得基础设施资产的计税基础，以基础设施资产的原计税基础确定；原始权益人取得项目公司股权的计税基础，以基础设施资产的原计税基础确定。

原始权益人和项目公司不确认所得，不征收企业所得税。

2、如何理解上述规定？

整个不动产信托基金的目的，是原始权益人的一种融资行为。原始权益人需要将可以产生现金流的基础设施资产划入项目公司，以取得项目公司股权。

当然实际操作中，也难免有先设立项目公司，原始权益人通过划入资产，增加对项目公司的资本金。

这个划转过程，适用企业所得税特殊性税务处理。

（二）基金设立阶段，转让股权的所得税

基础设施REITs设立阶段，原始权益人向基础设施REITs转让项目公司股权实现的资产转让评估增值，当期可暂不缴纳企业所得税，允许递延至基础设施REITs完成募资并支付股权转让价款后缴纳。其中，对原始权益人按照战略配售要求自持的基础设施REITs份额对应的资产转让评估增值，允许递延至实际转让时缴纳企业所得税。

原始权益人通过二级市场认购（增持）该基础设施REITs份额，按照先进先出原则认定优先处置战略配售份额。

（三）其他涉税问题

对基础设施REITs运营、分配等环节涉及的税收，按现行税收法律法规的规定执行。

（四）适用范围

3号公告适用范围为证监会、发展改革委根据有关规定组织开展的基础设施REITs试点项目。

（五）执行时间

3号公告自2021年1月1日起实施。2021年1月1日前发生的符合3号公告规定的事项，可享受相关政策。

（六）未明确的问题

其实3号公告笼统的规定，留下以下值得研究的问题：

一是符合3号公告上述规定的纳税人，直接就可以享受特殊重组待遇，还是也需像其他纳税人一样，需要准备合理商业目的等的说明材料？

为控制潜在的税务风险，建议还是按照税法的一般规定，准备相应的备查资料，有备无患。

二是如果原始权益人不是因划转资产取得项目公司股权，而是自己设立项目公司，然后用划转资产的方式，增加对项目公司的出资额，能否适用特殊重组？

严格扣3号公告的字眼，似乎不行。但是可以按照100%持股的母子公司之间资产划转的规定，享受特殊重组政策。

三是原始权益人转让项目公司股权，是否还受12个月的限制？

既然3号公告是一个新政策，没有再重申12个月的问题，不应再受12个月的限制。

尽管按照40号文，房地产项目不在鼓励之列，下面还是基于一个房地产的案例，详细、完整地介绍有关税收问题。

三、基于一个案例的涉税问题分析

下面的案例，是关于房地产公司如何通过不动产信托基金（REITs）实现募集资金的目的，基本可以说明类似问题的交易架构、交易流程及不同阶段当事各方的涉税问题。

（一）案例基本情况介绍

作为原始权益人的A房地产公司，需要募集资金，将自持的现金流稳定的房地产项目，作为支持证券的资产。不动产信托基金（REITs）设立、运作、退出的整个过程如下：

1、设立资产支持专项计划

B证券公司作为计划管理人，设立资产支持专项计划，并向合格机构投资者募集资金。

2、设立契约型私募投资基金

专项计划资金到位后，B证券公司委托C基金管理公司以专项计划名义设立契约型私募投资基金并完成备案。

3、设立特殊目的公司（SPV）

C基金管理公司将募集的资金设立特殊目的公司（SPV）。

4、设立项目公司

A房地产公司设立全资D项目公司，再将现金流稳定的自持房地产项目资产及有关的债权、债务以及劳动力一并划转至D项目公司。

5、收购项目公司股权

C基金管理公司以其持有的SPV股权作为对价，收购A房地产公司持有的D项目公司股权。

6、原始权益人及投资人的现金流

通过上述过程,A房地产公司取得拥有现金的SPV,实现了融资的目的。当然,这笔资金如何使用,是另一个问题,此次不再赘述。

D公司向其股东C基金公司分配股息,C基金公司再向B公司分配收益,B公司再向顶层的投资人分配投资收益,投资人可以分享D项目公司稳定的收益。

(二)各环节当事人的涉税问题

1、前3步的涉税问题

设立资产支持专项计划和私募基金,没有税收问题。

成立SPV,SPV需要按照投资者投入的资金(实收资本与资本公积)计算印花税,按照自2022年7月1日开始执行的印花税法,适用税率是万分之二点五。

2、设立项目公司

这一环节,无论是A房地产公司还是全资D项目公司,都有复杂的涉税问题。

(1)A房地产公司的涉税问题

1)增值税及附加税费

因为A公司是将与划转资产有关的债权、债务、劳动力一并转移,可以不征收增值税,按照发票开具的有关规定,还可开具不征税发票。

2)企业所得税

由于A公司100%直接控制D公司,尽管不能直接适用3号公告的规定,但可以争取适用资产划转不征收所得税的待遇。

3)土地增值税

由于划出方是房地产企业,不能适用土增税有关重组不征税的待遇,A公司需要计算土增税。

4)印花税

A公司将不动产划转给D项目公司，双方签订的划转协议属于产权转移书据，应计算缴纳印花税。

(2) D项目公司的税务处理

D项目公司与A公司签署不动产划转协议，有印花税纳税义务。但可以按照有关规定，享受契税的免征优惠。按照所得税特殊重组处理，没有所得税纳税义务。

当然，A公司与D公司享受的所得税特殊重组待遇，需要在资产划转后12个月内，不改变100%直接持股的股权关系。如果不到12个月就改变，则A公司需要按照被划转资产的公允价值和计税基础，计算财产转让所得，计算企业所得税。

3、收购项目公司股权

(1) A房地产公司的涉税问题

C基金公司如果在A公司划转资产到D公司12个月后，再收购D公司股权，则A公司有望继续享受所得税特殊重组待遇，因为是转让股权，A公司没有增值税纳税义务，但是有印花税纳税义务。

A公司是否有土增税纳税义务？因为D公司股权价值，就是其名下不动产。尽管总局有几个与此类似的个案批复，但是主管税局不能依据个案批复对A公司征收土增税，中国不是案例法。

(2) C基金公司的涉税问题

C基金公司用SPV的股权作为支付对价，需要确认收入，计算股权转让所得，但由于SPV的股权价值就是C公司投入的资金，一般不会产生应税所得。

C基金公司有按照产权转移书据缴纳印花税的义务。

4、投资架构持续期间的税收问题

(1) C基金公司从D项目公司取得的收益

C基金公司从D项目公司取得的收益可能是股息或利息。

如果是股息，免征所得税和增值税。

如果是利息，C基金公司需要计算缴纳增值税和所得税。即使C是合伙企业，也需缴纳增值税，但无需计算所得税。

(2) B证券公司自C基金公司取得收益

B证券公司实际是专项计划这一资管产品的管理人，其自C基金公司取得的投资收益，如果是保本或保收益的，则需按照3%的征收率缴纳增值税。

B证券公司的管理费收入按照6%计算增值税，也计入所得税应税收入。

(3) 投资者从专项计划取得的投资收益

投资者自专项计划取得的收益，如果按照约定，保证本金或保证收益，则有增值税纳税义务。

无论是否保本或保收益，有所得税纳税义务，机构投资者计入各自的所得税应税收入。个人投资者的个税，由支付方按照“利息、股息、红利所得”适用20%的税率扣缴个人所得税。

至于基金到期，拆除上述架构涉及的税收问题，本文不再分析。

总之，不动产投资信托基金（REITs）的涉税问题，符合3号公告规定的，可以适用3号公告有关规定，不符合3号公告规定的，在设计方案时，可以尽量享受现有的其他税收优惠政策，依法降低自己的税负。