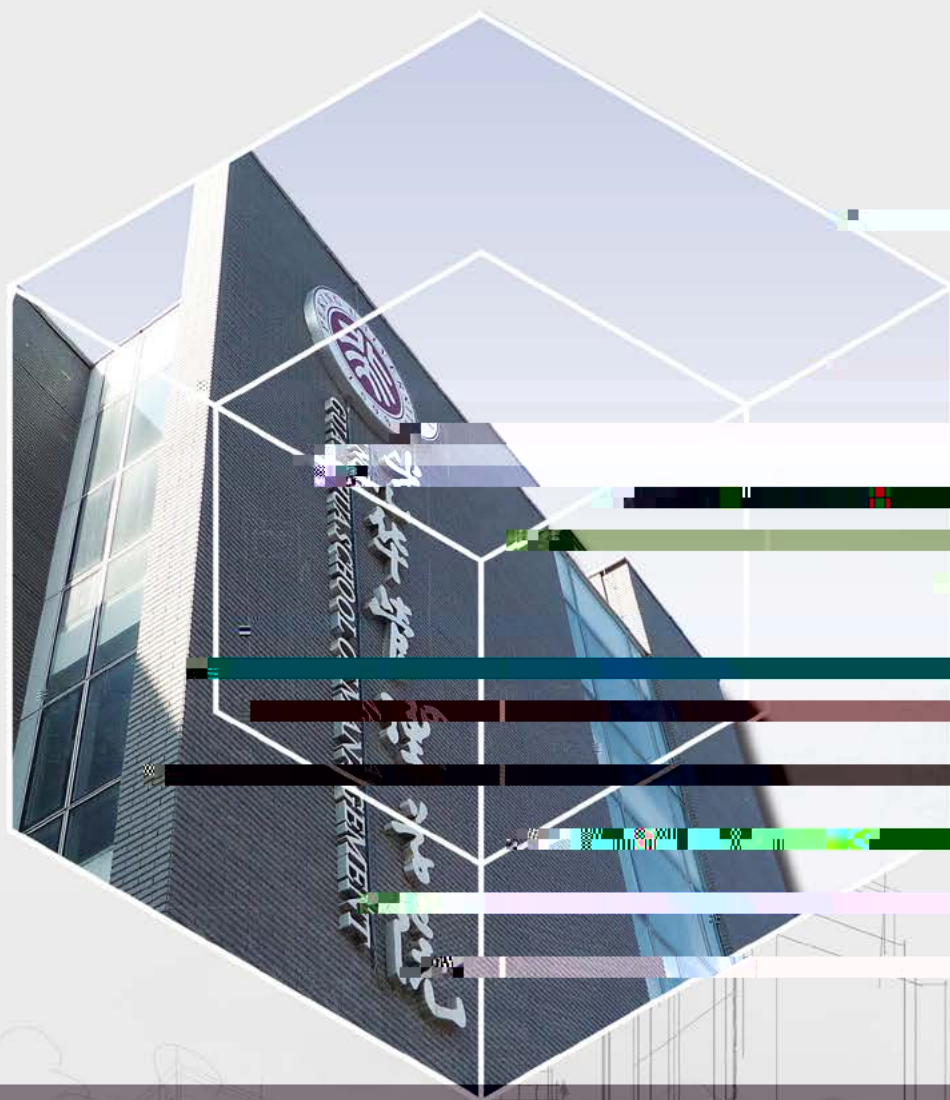




光华管理学院
Guanghua School of Management

北京大学光华管理学院“光华思想力”新金融研究系列报告之四

不动产信托投资基金 税制问题研究



2018年1月

1

REITj

”

”

REITj

REITj

, REITj

REITj

REITj

REITj

2

REITj

REITj

”

+ ABS”

REITj

1

”

” REITs

:

REITs

REITj

REITj

60

40

REITj

REITj

REITj

1960

REITj

3

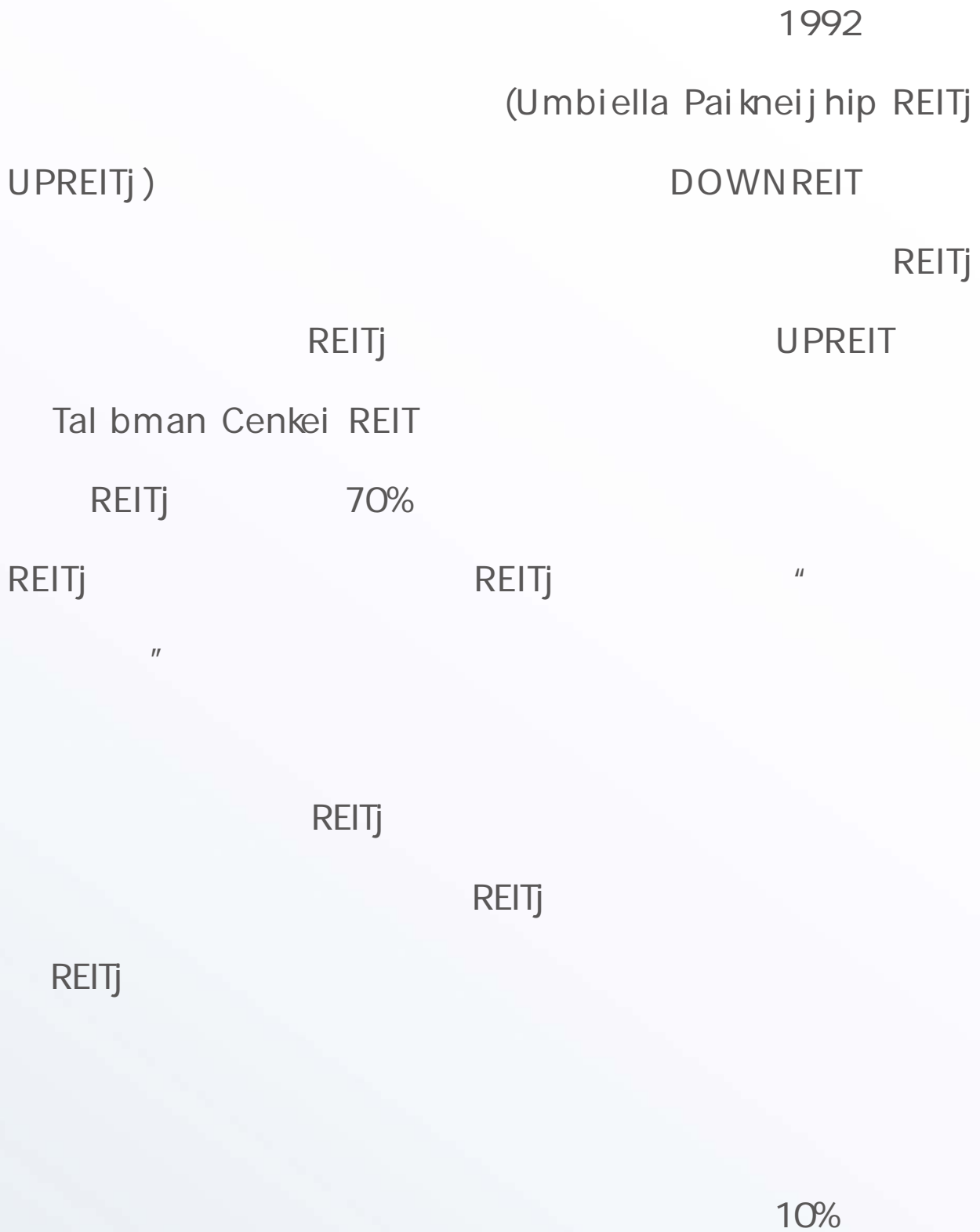


表.1. 不同国家的REITs 税务处理对比

投资者层面	物业交易环节		物业持有环节		REITs 交易环节
	REITs 层面	REITs 层面	REITs 层面	REITs 层面	投资者层面
<ul style="list-style-type: none"> 1. 投资者缴 2. 公司缴 3. 未达到 REITs 的认定会 存在增值征收 	<ul style="list-style-type: none"> 1. 可直买或 2. 人和机构投资 3. 者按不同税率 4. 缴 	<ul style="list-style-type: none"> 1. 份额的资本利得 2. 直接资本利得税 3. 投资者出售 REITs 	<ul style="list-style-type: none"> 1. 1.10% 2. 0.2% 3. 5% 4. 1% 	<ul style="list-style-type: none"> 1. 0.5%-1%的转让 2. 持有物业利 3. 不得缴纳 4. 用于分红的部分 5. 免税。 	<ul style="list-style-type: none"> 1. 得用于分红 2. 纳税 3. 纳税 4. 纳税
<ul style="list-style-type: none"> 1. 11.4%的房地 2. 税：2.5-3% 	<ul style="list-style-type: none"> 1. 个人和机构投 2. 投资者持有 REITs 	<ul style="list-style-type: none"> 1. 日本 2. 1.3%左右的交易 3. 个人和机 	<ul style="list-style-type: none"> 1. 1.3% 2. 1.3% 3. 1.3% 	<ul style="list-style-type: none"> 1. 1.3% 2. 1.3% 3. 1.3% 	<ul style="list-style-type: none"> 1. 个人和机 2. 投资者 3. 投资者

REITj

1

REITj

REITj

5

4%

6

2%

4

Rakej , Land Rakej

5

REITs

6

2017

7

REITj

REITj

REITj

4

12

REITj

REITj

REITj

21%

2:T3



REITs

ABS

3

[2008]1

[2002]128

REITs

REITj

REITj

[2004] 173

REITj

REITj

2

REITj

REITj

表 2. REITs 税收项目汇总表

流程	交易环节	被征税对象	应税行为	税种	计税依据	税率
		发起人	SPV公司 (卖方)	增值税	转让收入	11%或 5%
				增值税附加	增值税	12%
	0.05%			印花税	合同金	
				企业所得税	应纳税所得额	25%
				房产税	持有物业	大城市 1.5元至3.0元
				土地增值税	持有物业	增值额
				印花税	租金收入/物业	0.1%
				房产税	持有物业	12%/1.2%
				土地使用税	持有物业	面积
所得税	应纳税所得额	25%	运	机构投资者	分红	企业所得税
所得税			环			所得税

REITj

1

40%

21%¹²

REITj

13

43%

24%

1¹⁴

25%

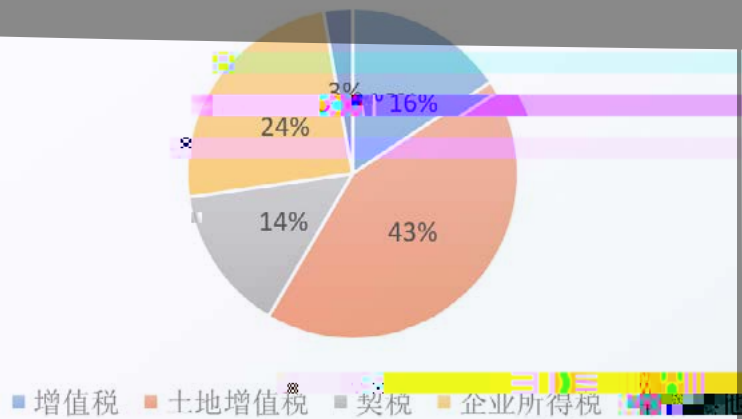


图 1. 设立环节税额构成分析

12

13

14

REITj

REITj

REITj

15

2

REITj

21.3%

33%

38%

44%

REITj

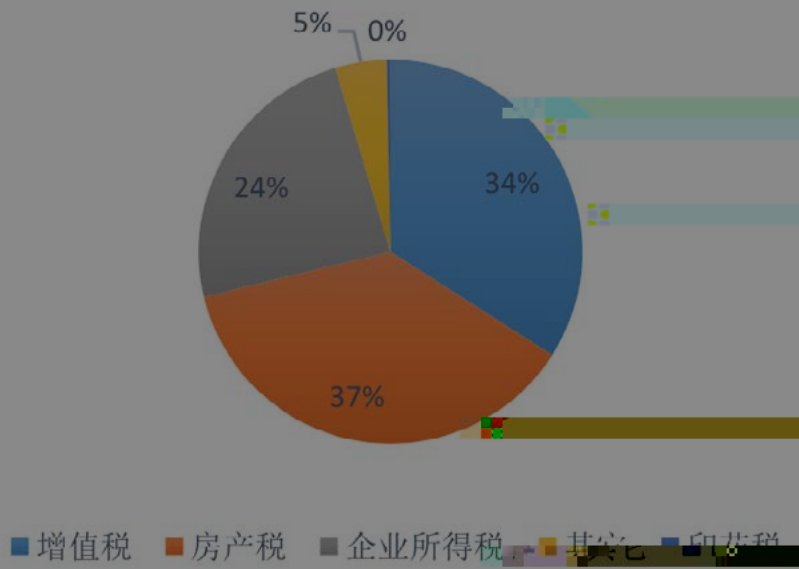
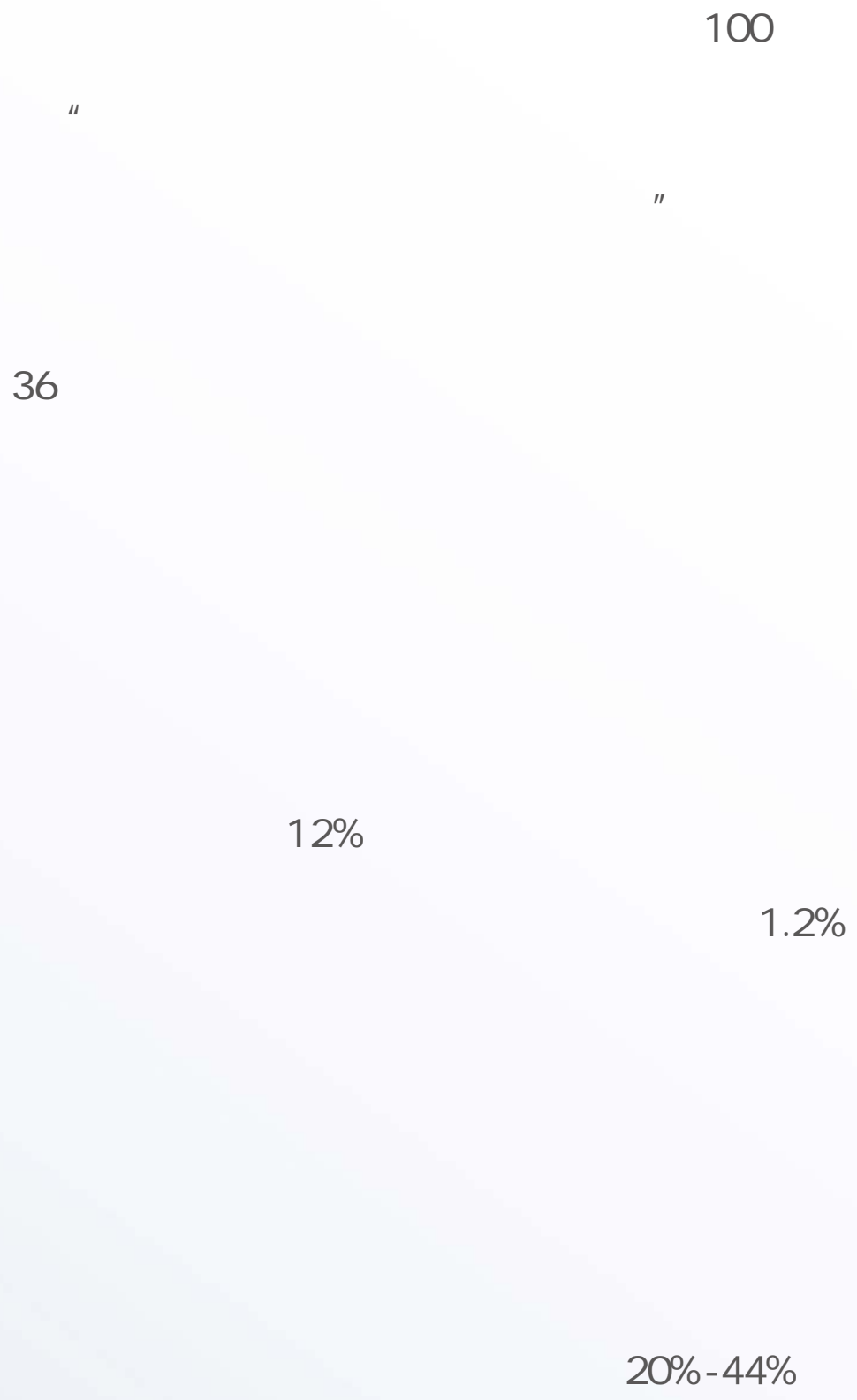


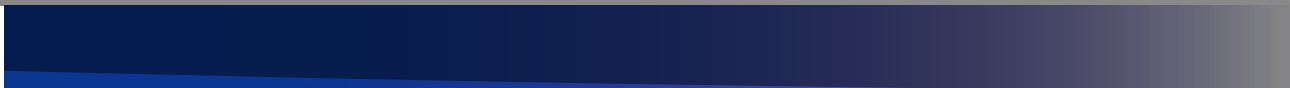
图 2. 存续环节税额构成分析

5% REITj

3.8%

3%





245

180

50

REITj

REITj

REITj

REITj

REITj

4

12

REITs

REITj

"

"

REITj

3

REITj

SPV



REITj

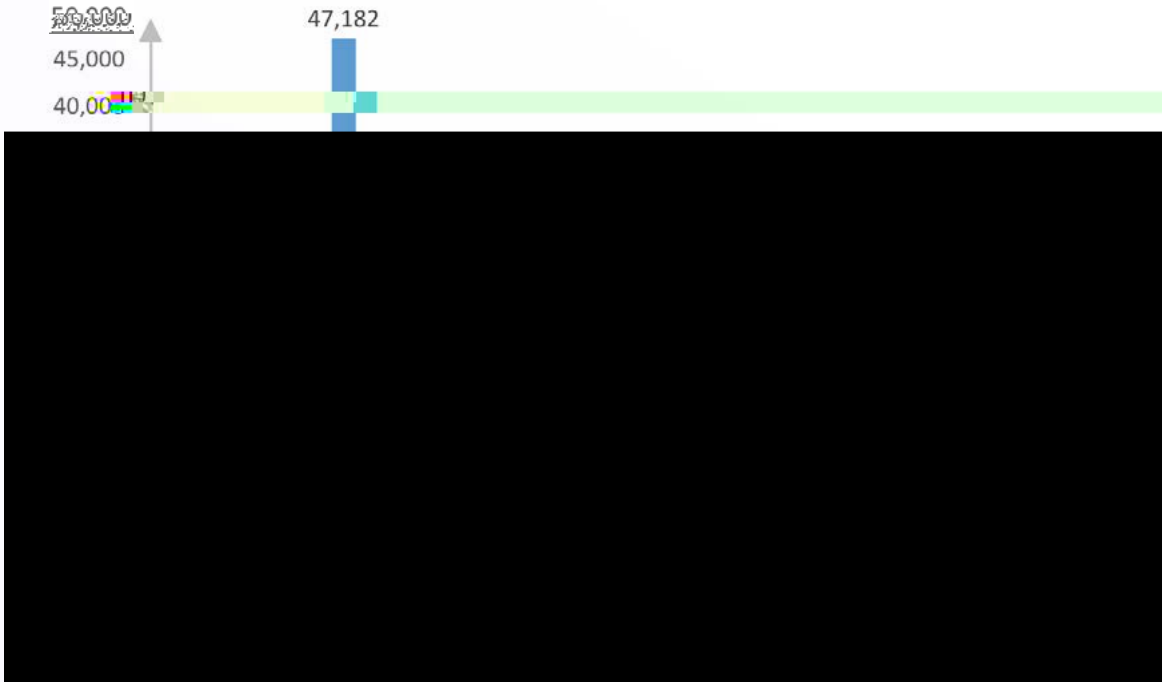
2004

2006

REITj

470

2011



REITj

REITj 1993

114

500

490

2

REITj

REITj

REITs

REITj

REITj

REITj

20-44%

4-14%

30% REITj

2%

REITj

REITj

REITs

REITj

REITj

REITj

REITj

REITs

REITj

REITj

REITj

REITj

REITj

REITj



REITj

REITj

REITj

REITj

REITj

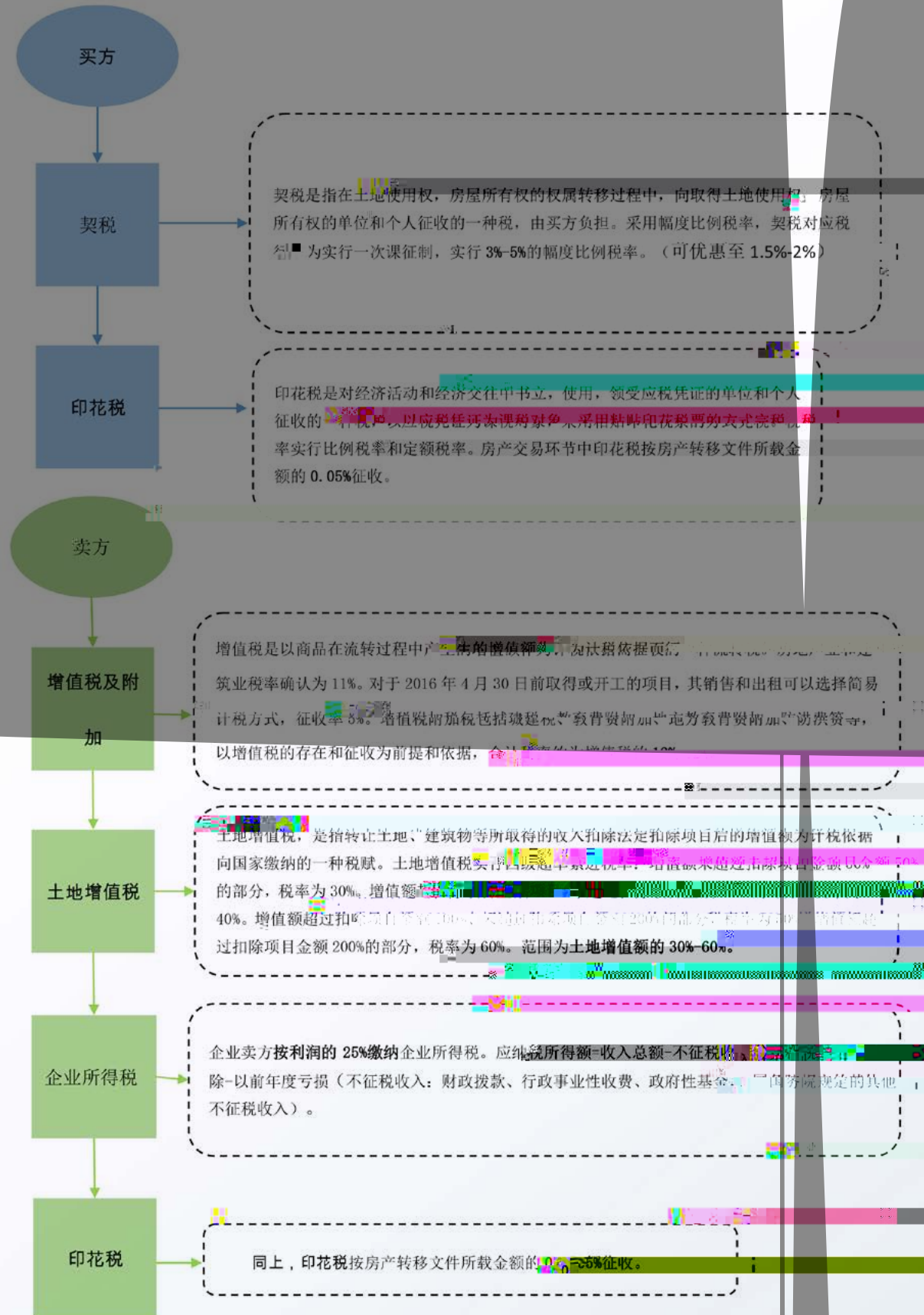
REITj

REITj

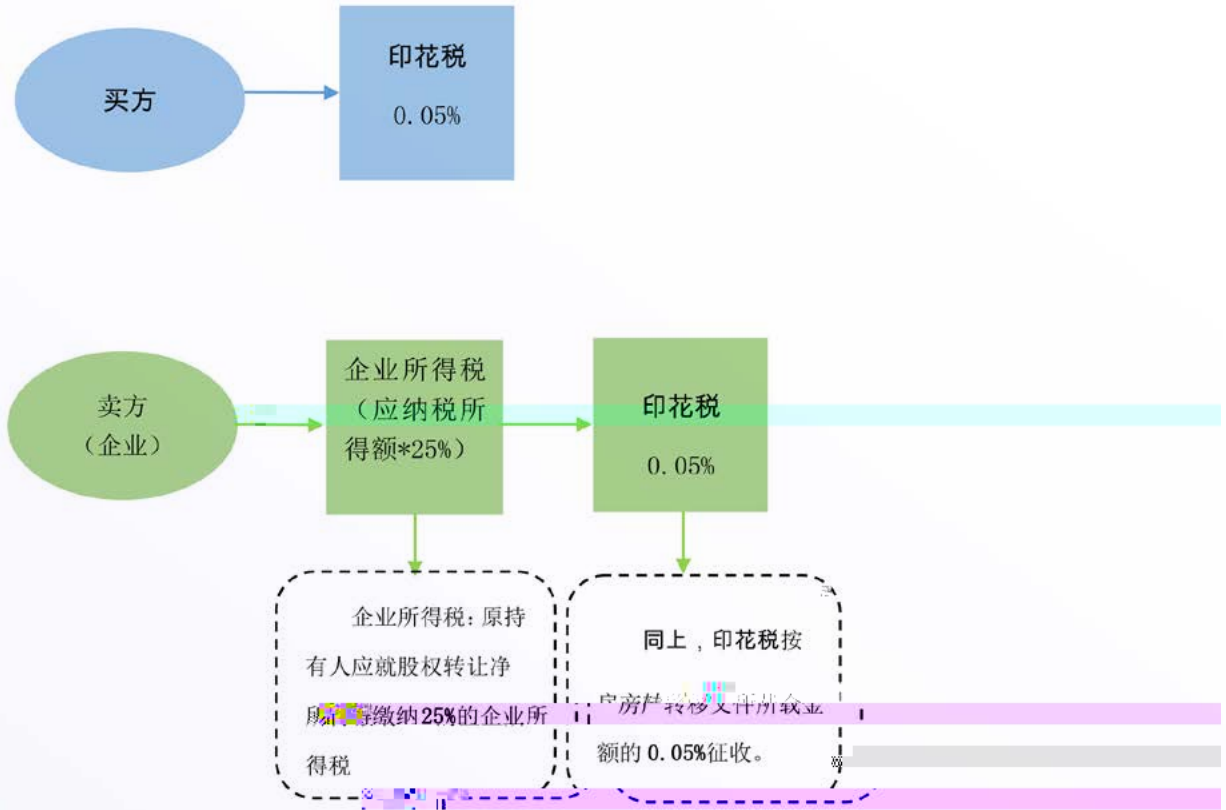
REITj

REITj

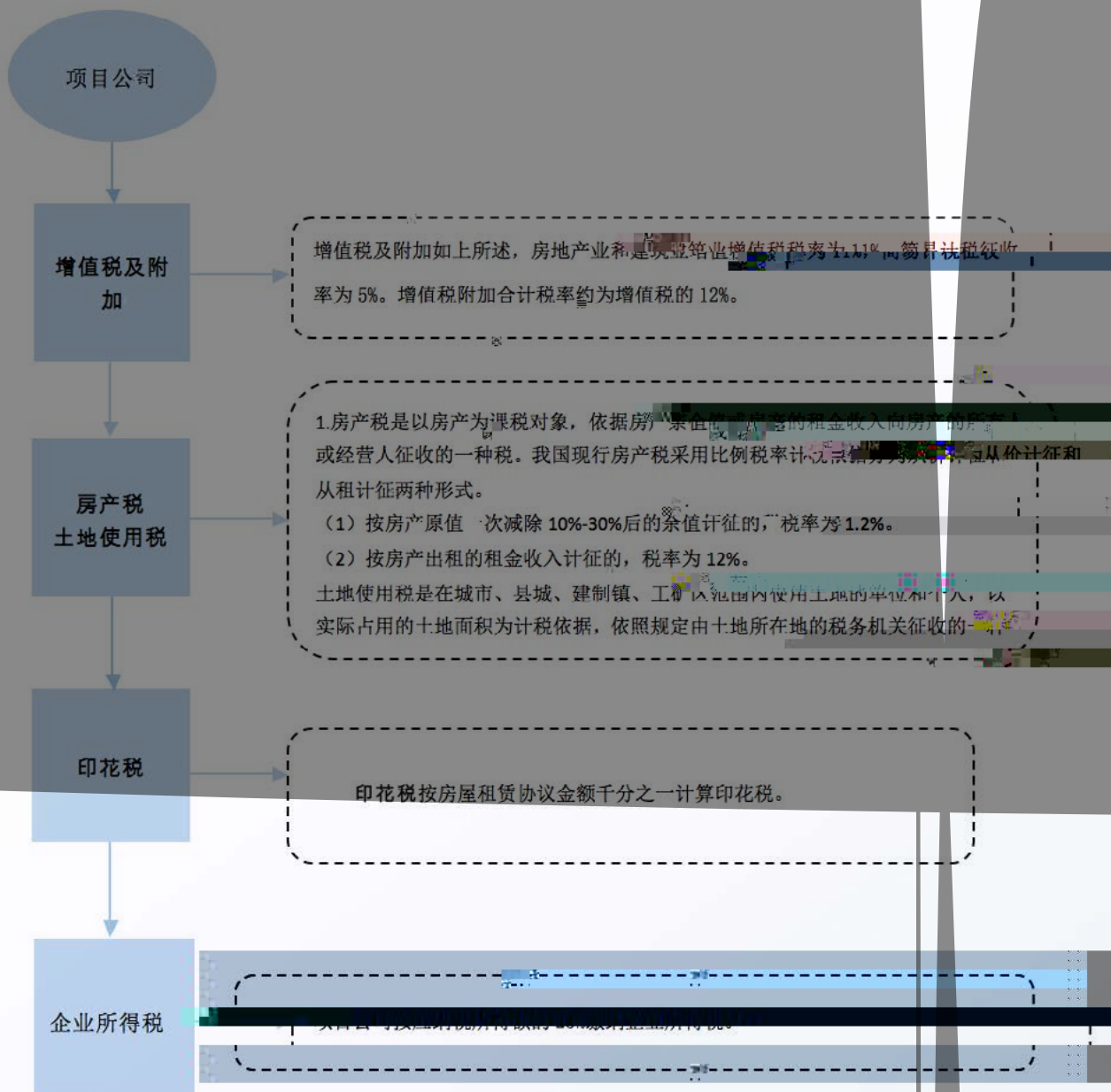
附图 1. 资产交易方式税收情形



附图 2. 股权收购方式税收情形



附图 3. 项目公司持有期间税收项目



附录 1 案例分析

本案例仅为示意性用途，实践中会因各种情形而导致税务处理及结果不同。假设：某物业初始成本 70 亿

营业收入 5 亿/年，不含增值税，公允价值 100 亿，不含增值税，需进行资产重组，租金
 每年按净现金流分红，无其他负债，即 REITs，出租为租金收入的 5%，物业按直线法折旧，折旧年限 40 年
 各环节税负已向哈测算如下表：

环节	应纳	税率	税额
----	----	----	----

16		5	8%	5	40%
17					
18					
19	SPV				,100*0.05%=0.05
20					(C)
21					
				(5-0.07-0.005-0.60-0.25)*25%=1.02,	20.4%

1 <http://www.gsm.pku.edu.cn/1.pdf>

2 <http://www.gsm.pku.edu.cn/2.pdf>

3 <http://www.gsm.pku.edu.cn/pdf/33333.pdf>

“ ”



<http://www.gsm.pku.edu.cn>

media@gsm.pku.edu.cn

010- 62747137

5