

我国房地产信托投资基金发展的税收瓶颈突破

顾缙琪

(上海市浦东新区税务局 上海 200122)

【摘要】 本文通过分析我国 REITs 设立、存续和终止环节所涉及的税收政策,指出了业内对于政策存在的误解和政策本身存在的不足,并在此基础上借鉴美国 REITs 税收立法的先进经验,提出了“明确在 REITs 设立及终止时信托财产转移的税收政策”和“避免对信托收益重复征税”两项政策建议。

【关键词】 REITs 税收政策 信托收益 委托人 受托人

2014年5月21日,我国首只房地产信托投资基金(简称 REITs)——“中信启航专项资产管理计划”在深交所挂牌交易。业内人士对 REITs 的发展前景却不看好,普遍认为制约 REITs 发展的种种政策障碍并未实质性解除,其中尤以税收政策的制约最为突出。

一、REITs 在我国发展受阻

REITs 是以发行收益凭证的方式募集投资者的资金,由专门投资机构对收益型的商业性房地产进行投资和经营管理,并将投资收益按比例分配给投资者的一种信托基金制度。REITs 有不同的分类标准,其中与税收待遇相关的分类方法是按其组织形式分为公司型和契约型。公司型 REITs 依据公司法设立股份有限公司,通过发行股份筹集资金,从事房地产投资,收益以股利的形式发放给投资人。契约型 REITs 指委托人和受托人缔结信托契约,以房地产投资为标的,将收益权分割,投资者取得代表收益权的收益凭证。

REITs 在我国的理论研究最早可以追溯到 10 年前,在实践层面的发端则是国务院办公厅发布的《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》(国办发[2008]131号),其中提出:“支持资信条件比较好的企业批准发行企业债券,开展房地产投资信托基金试点,拓宽直接融资渠道。”2009年,中国人民银行牵头的十一部委 REITs 协调小组首次研讨会在上海浦东新区成功召开。2011年在上海市浦东新区四届人大四次会议上,时任区长姜樑在政府工作报告中提到 REITs 试点方案已提交国务院进入审批程序。但此后关于 REITs 的报道便鲜见于媒体,直到 2014 年“中信启航专项资产管理计划”在深交所挂牌交易,REITs 又成了各界关注的焦点。

二、我国 REITs 发展的税收瓶颈

REITs 的本质是一种信托。我国自 2001 年颁布《信托

法》以来,信托活动日益频繁、信托产品层出不穷,与此形成鲜明对比的是,我国信托业税收政策的研究和制定一直处于滞后状态,并没有出台针对信托业的专门税收法规。REITs 目前在我国的税收待遇存在明显的不合理性,严重阻碍了其发展。

REITs 一般包含信托设立、信托存续和信托终止三个环节。在信托设立环节,委托人将相关资产转移给受托人;在信托存续期间,受托人根据信托合同的规定对信托财产进行管理,期间可能发生不动产投资、出售、出租等经济行为,同时,REITs 将其运营收益分配给投资者(持有收益凭证者,即受益人);在信托终止环节,受托人根据约定将剩余的信托财产转移给受益人或委托人。

目前学界和业内普遍认为 REITs 的税收瓶颈有两个,一个是在信托设立和终止环节对信托财产的征税问题,另一个是信托存续阶段的重复征税问题。具体而言,REITs 设立时,委托人按照信托协议将不动产转移给受托人,受托人需缴纳契税、印花税,委托人除缴纳契税、印花税以外还要按照不动产的市场价值或评估价值就不动产转让缴纳营业税。存续阶段,受托人以信托目的管理信托财产而产生的信托净收益,需缴纳企业所得税,对获得的报酬应缴纳营业税和企业所得税,涉及的房产交易还需缴纳房产税。此时,投资者(受益人)对分配所得信托收益还需缴纳所得税。在终止阶段,委托人收回信托财产或受益人接受信托财产时,委托人或受益人还需缴纳契税、印花税,受托人还需缴纳相应营业税。

学者和业界认为,一方面委托人和受托人之间的信托财产转移,并不是真正的转让行为,只是为了设立信托,受托人并不享有实质上的所有权,因此对该行为征税是不合理的;另一方面,对于信托财产运营收益在 REITs 层面(无论是针对 REITs 本身还是针对受托人)和受益人

层面均征收所得税,构成了对同一笔收益的重复征税。由于这两个问题的存在,使投资 REITs 负担的税负高于直接投资于房地产,严重影响了 REITs 的发展。

三、美国 REITs 税收立法经验与启示

1. 经验。REITs 始于 1960 年的美国,其后得到了蓬勃发展,美国的 REITs 税制也是其他国家的范本。美国税法对于 REITs 的规定可以用“限制严格和政策优惠”来概括。

首先,要成为税法所承认的 REITs(即符合享受优惠政策的资格),必须同时符合以下条件:①对于 REITs 的组织形态,法律规定必须为公司、信托或如同法人一样可以征税的实体,既可进行内部管理又可采用外部管理模式。②对于 REITs 股票和所有权,法律规定 REITs 必须可以完全转让交易,证券持有人必须维持在 100 人以上,公司、合伙、信托、退休基金与其他中介机构都视同为一,最大的 5 个主要的投资者不得拥有超过其发行的 50% 以上的股票份额。③对资产组合与来源所得有如下限制:总资产的 75% 必须投资于房地产、抵押贷款或其他 REITs 证券等;投资于任何一种证券的价值不得超过总资产的 10%;75% 的收益需源自于房地产租金或贷款利息等与房地产相关的经营投资收益;20% 的总收入可来自股利、利息、股票、债券出售的利得;由应纳税 REITs 子公司股票所构成的资产不得超过 20%。④对信托收益分配,法律规定 REITs 的征税所得除资本利得与确定的非现金征税收益外,至少 90% 必须以股利的形式派发给投资者。

在满足以上条件后,REITs 就可以享受较为优惠的税收政策。具体而言:REITs 分配给投资者的收入部分免交公司所得税,仅对未分配的应税收入征收公司所得税和 4% 的营业税。如果发生违反税法规定的情况,REITs 从事税法禁止性交易的收入将被征收 100% 的惩罚性税收;并且,收益来源和分配比例未达到上文中的 75% 或 90% 标准的,将被征收 100% 的惩罚性税收。

2. 启示。在对于信托进行税收立法时,应该贯彻“导管原则”。根据导管原则,信托只是收入传递的工具。信托中受托人经营和管理信托只是作为媒介传递信托收益,股息、利息、分红等一切信托财产的运营所得均应被视为受益人的所得。依据这一原则,在实践中一般规定信托财产的运营所得由最终受益人承担纳税义务,受托人不对信托财产运营所得纳税,只对其从事信托业务的报酬收入承担纳税义务。

贯彻“导管原则”也是对“税收中性”原则的具体体现,即受益人投资 REITs 所承担的税负,不应超过其亲自从事房地产投资所承担的税负,否则纳税人就会选择直接从事房地产投资,而不会选择购买 REITs,即税收政策影响了纳税人的选择,没有保持“中性”,那么 REITs 的发展就会遭受阻碍。

四、我国 REITs 税收立法的政策建议

1. 明确在 REITs 设立及终止时信托财产转移的税收政策。目前,国内业界普遍认为在 REITs 设立和终止时,委托人和受托人、受托人和受益人之间的信托财产转移行为将被视同销售而征税,其依据是这些财产转移是一种所有权的转移。海洋法系认为信托存在“双重所有权”,即受托人对信托财产享有财产所有权,受益人对其享有利益所有权。由于明确了受托人对信托财产享有所有权,因此委托人将信托财产转移给受托人的行为是一种所有权的转移。

而我国的《物权法》则坚持“一物一权”原则,即一个信托只存在一个所有权。此外,根据我国《信托法》规定,信托财产是相对独立于委托人和受托人的固有财产,但并未明确信托的设立和终止将导致所有权的变更。因此,在信托设立环节,信托财产的所有权并未发生转移,本身就不存在视同销售征税的问题。而在信托终止环节,如果信托财产转移至委托人,那么也不构成所有权转移,依然不涉及征税问题;如果信托财产转移至受益人,那么在办理不动产权登记等产权转移行为发生后,该项所有权转移才告成立,应由其原所有人(委托人)和现所有人(受益人)分别承担转让方和受让方相应的纳税义务。对此,笔者建议有关部门及时出台政策予以明确,纠正目前业界认为信托存在“双重所有权”的误区。

2. 避免对信托收益的重复征税问题。REITs 除了具有信托的属性外,同时也是资产证券化的一种形式。关于信贷资产证券化有关税收政策问题的通知》(财税[2006]5 号)规定:“对信托项目收益在取得当年向资产支持证券的机构投资者(以下简称“机构投资者”)分配的部分,在信托环节暂不征收企业所得税;在取得当年未向机构投资者分配的部分,在信托环节由受托机构按企业所得税的政策规定申报缴纳企业所得税;对在信托环节已经完税的信托项目收益,再分配给机构投资者时,对机构投资者按现行有关取得税后收益的企业所得税政策规定处理。”“在对信托项目收益暂不征收企业所得税期间,机构投资者从信托项目分配获得的收益,应当在机构投资者环节按照权责发生制的原则确认应税收入,按照企业所得税的政策规定计算缴纳企业所得税。机构投资者买卖信贷资产支持证券获得的差价收入,应当按照企业所得税的政策规定计算缴纳企业所得税,买卖信贷资产支持证券所发生的损失可按企业所得税的政策规定扣除。”这样的规定较好地解决了信托收益重复征税的问题,本文认为在处理 REITs 的有关税收问题时可以比照处理。

主要参考文献

于凡. 房地产投资信托国际税收法律规制. 华东政法大学硕士学位论文, 2013