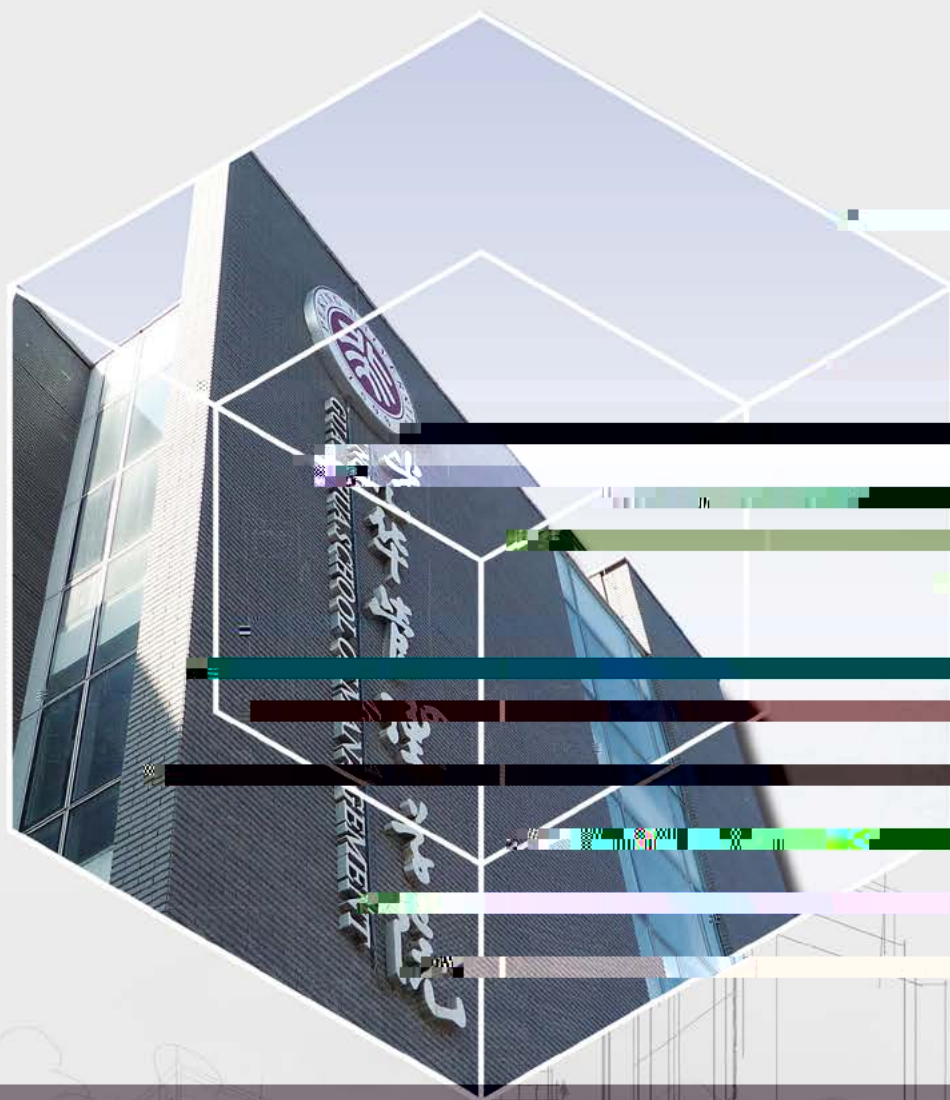




光华管理学院
Guanghua School of Management

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

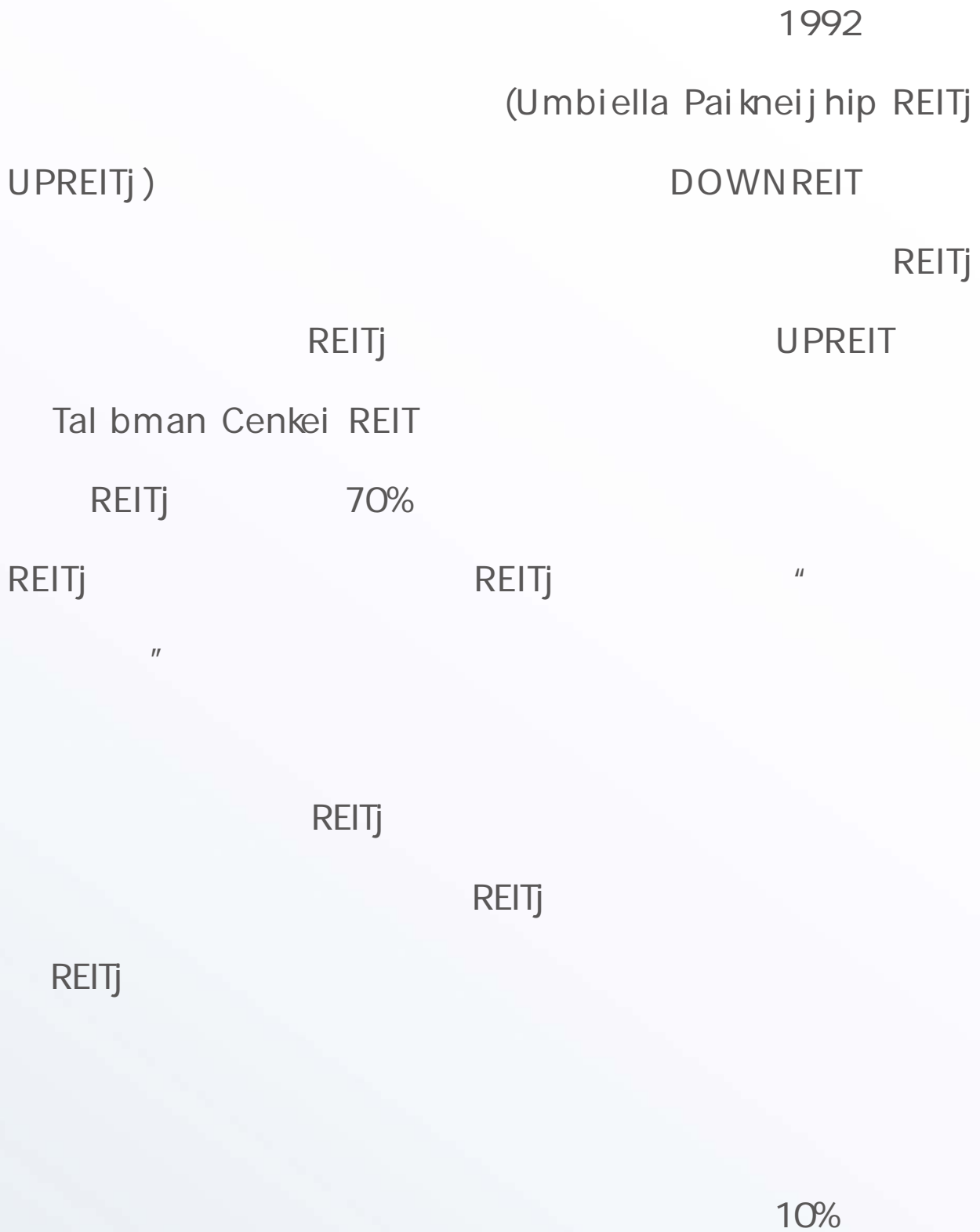


表 1. 不同国家的 REITs 税务处理对比

REITs 层面	REITs 层面	REITs 层面	REITs 层面	REITs 层面
1. 11% 的房地	1. 11% 的房地	1. 11% 的房地	1. 11% 的房地	1. 11% 的房地
0.5%-1% 的转让	0.5%-1% 的转让	0.5%-1% 的转让	0.5%-1% 的转让	0.5%-1% 的转让
用于分红的部分	用于分红的部分	用于分红的部分	用于分红的部分	用于分红的部分
免税。	免税。	免税。	免税。	免税。
1.8% 左右的交易	1.8% 左右的交易	1.8% 左右的交易	1.8% 左右的交易	1.8% 左右的交易
个人和机构投	个人和机构投	个人和机构投	个人和机构投	个人和机构投
1.1-1.4% 的房地	1.1-1.4% 的房地	1.1-1.4% 的房地	1.1-1.4% 的房地	1.1-1.4% 的房地
个人和机构投	个人和机构投	个人和机构投	个人和机构投	个人和机构投
投资者出售 REITs	投资者出售 REITs	投资者出售 REITs	投资者出售 REITs	投资者出售 REITs

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		增值税	转让收入	11%或 5%
				增值税附加	增值税	12%
				土地增值税	增值额	30%、40%、50%

流程	交易环节	被征税对象	应税行为	税种	计税依据	税率
		持有物业	房产税	房产税	租金收入/物业	12%/1.2%
				印花税	租金收入	0.1%
				土地增值税	增值额	30%、40%、50%
		大城市 1.5 元至 30 元	持有物业	土地使用税	面积	
所得税	应纳税所得额		25%	运	物业出租	企业所
所得税				环	机构投资者	分红

REITj

1

40%

21%¹²

REITj

13

43%

24%

1¹⁴

25%

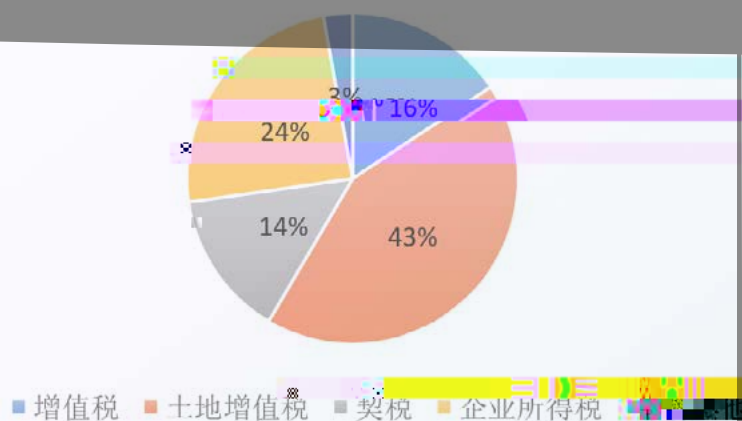


图 1. 设立环节税额构成分析

12

13

14

REITj

REITj

REITj

15

2

REITj

21.3%

33%

38%

44%

REITj

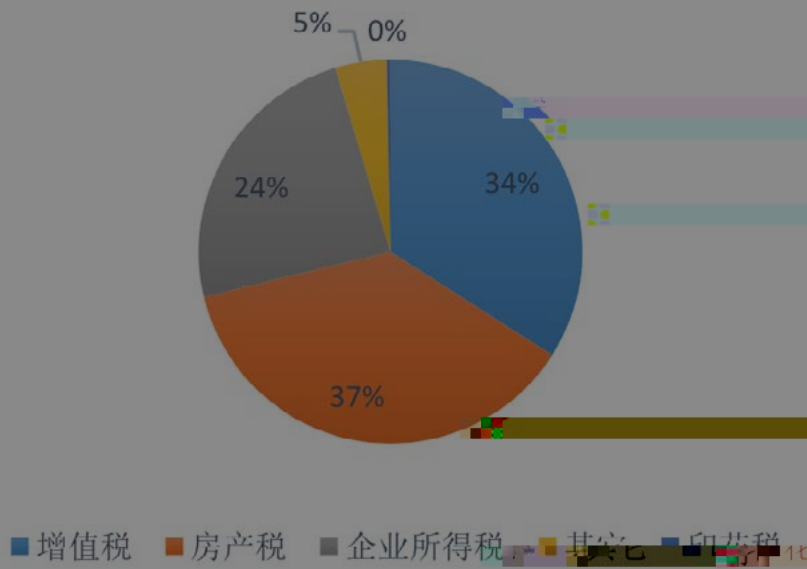


图 2. 存续环节税额构成分析

5% REITj

3.8%

3%

100

"

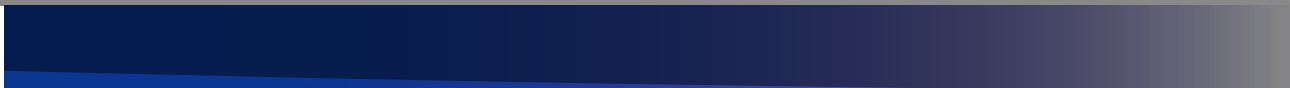
"

36

12%

1.2%

20%-44%



245

180

50

REITj

REITj

REITj

REITj

REITj

4

12

REITs

REITj

"

"

REITj

3

REITj

SPV

Table 1. 香港REITs收購內地房地產情況

Table 2. 香港REITs收購內地房地產情況

年份	收購內地房地產REITs	收購內地房地產REITs
2004	0	0
2006	0	0
2011	470	470

REITs

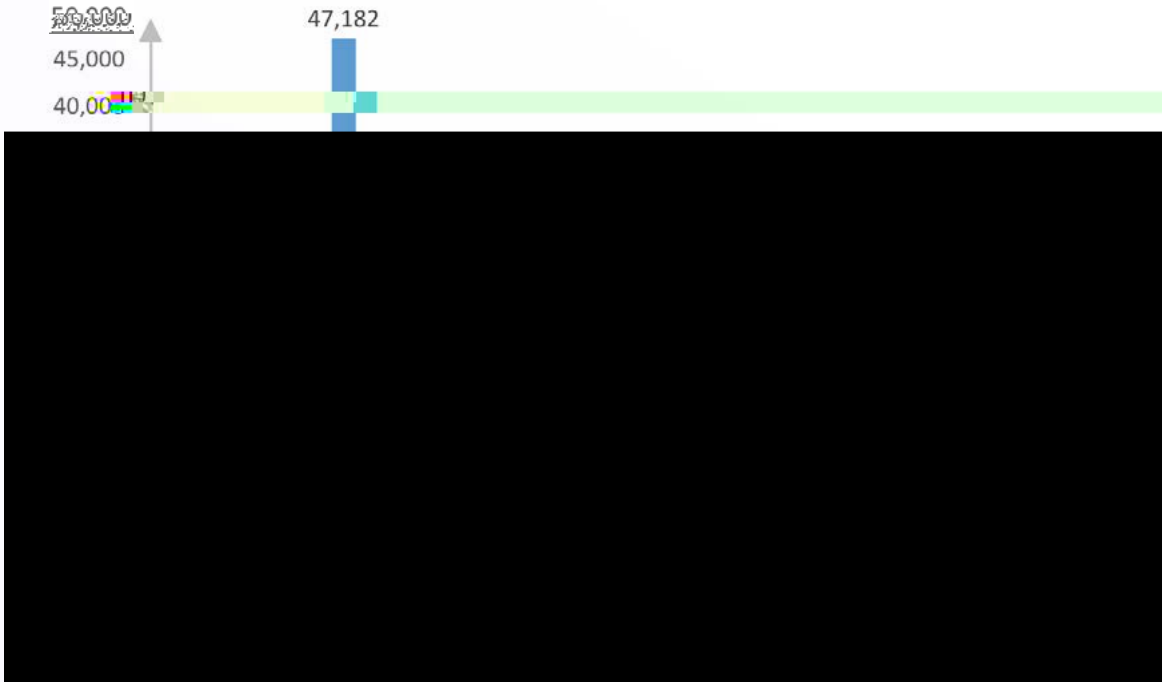
2004

2006

REITs

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

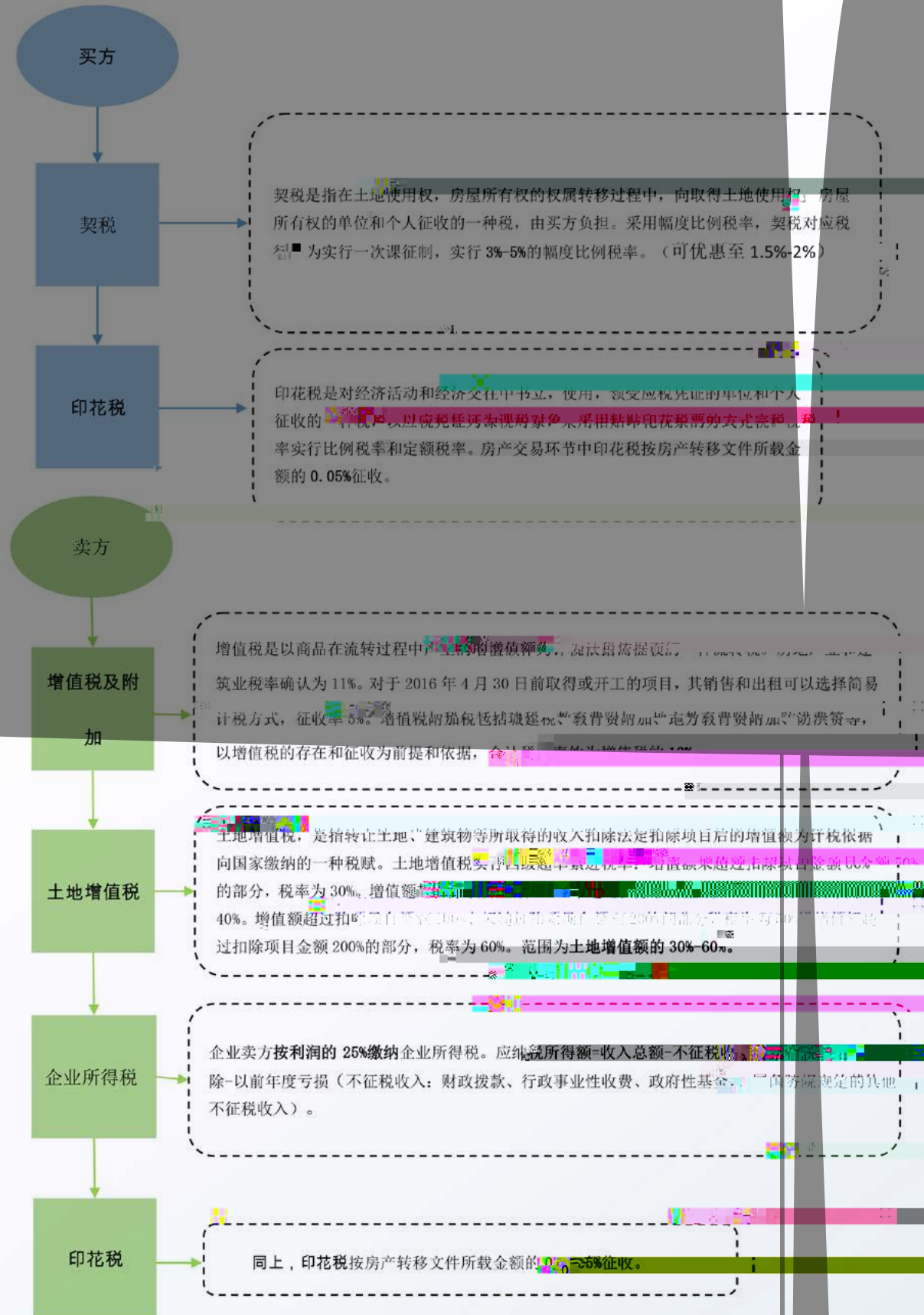
REITj

REITj

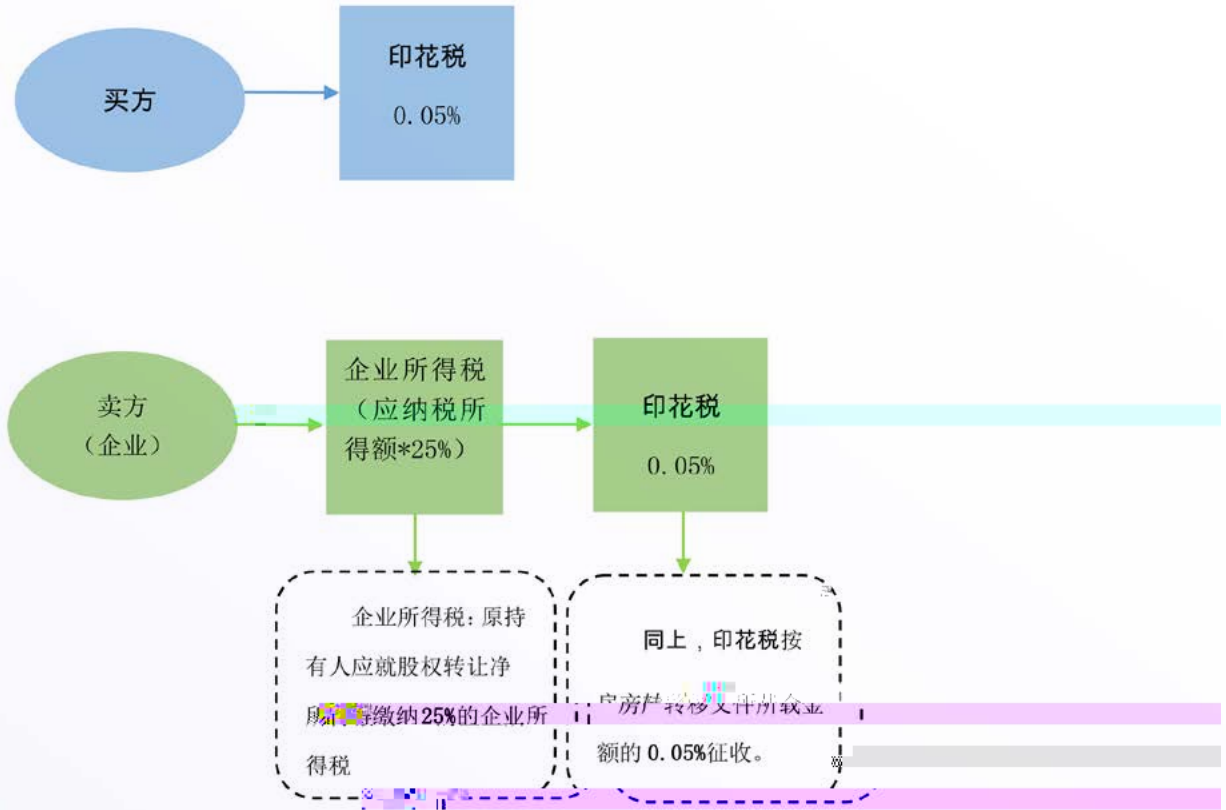
REITj

REITj

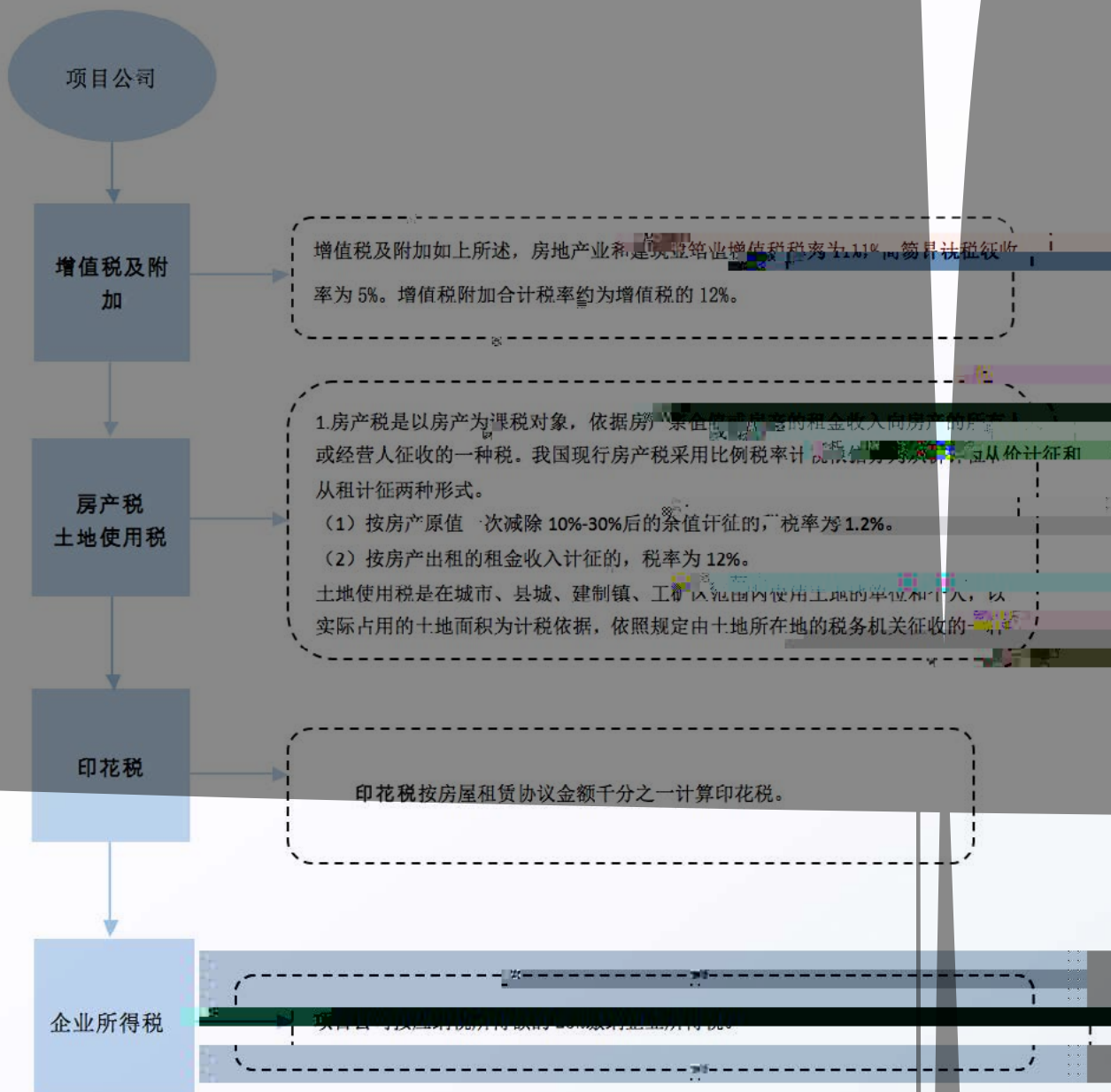
附图 1. 资产交易方式税收情形



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

元，拟转让价格 100 亿元¹⁶（不含增值税），需进行资产重组，租金年收入 5 亿元（不含增值税），经营管理费

支出占租金收入的 5%，物业费直接计入成本，折旧年限 10 年，每年计提折旧金额计入“其他业务成本”科目，企业所得税税率 25%。各环节税负及净收益测算如下表：

应纳税额	环节	税率	计算	结果
	16	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