



王甲同：财政部、税务总局发布“REITs 税收 3 号文”，具有里程碑的意义



文/新浪财经意见领袖专栏作家 王甲同



在 2022 年春节即将来临之际，财政部、税务总局发布《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》（2022 年第 3 号，以下简称“REITs 税收 3 号文”），以支持基础设施公募 REITs 试点，这也被业内亲切的称为财政部和税务总局给 REITs 市场发的“过年红包”。公告虽然只有短短的 5 条，字数不过 500 字，但足以让 REITs 从业者欢呼雀跃，激动不已。这也必将对公募 REITs 进一步发展提供强有力的支撑。在我看来，“REITs 税收 3 号文”对公募 REITs 市场发展，具有里程碑的意义。

一、税收支持是支撑 REITs 发展的核心

比较国外成熟 REITs 市场，税收是各国 REITs 制度形成的重要前提。

纵观美国、澳大利亚、新加坡等国家在 REITs 方面的发展历程，不动产持有主体之所以选择通过 REITs 方式实现资产的 IPO，而不是通过实体公司的方式，其中一个重要原因是 REITs 有税收优惠政策，可以将项目运营产生的现金流分配给投资者，以提高投资者的现金收益。我国于 2020 年开启基础设施公募 REITs 试点工作，并于 2021 年上市发行二批公募 REITs 项目，初步形成完整的公募 REITs 法律制度体系和市场建设细则。这些规章制度体现在审核发行、上市交易等环节，尚未有税收政策方面的支持。而本次财政部、税务总局发布的“REITs 税收 3 号文”，是国内首次在税收政策方面明确发文支持 REITs 发展，可以说是我国公募 REITs 发展过程中的“里程碑”。

二、本次税收支持重点体现在 REITs 设立阶段

公募 REITs 本质是资产 IPO，要想成功发行，必然涉及到资产重组和结构搭建。“REITs 税收 3 号文”重点是对 REITs 设立阶段的支持。主要体现在：

（一）设立 REITs 前的资产划转方面的税收

根据“REITs 税收 3 号文”第一条规定，“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”。何为“特殊性税务处理”？即原始权益人和项目公司均按照基础设施资产的原计税基础确定，双方不确认所得，不征收企业所得税。也就是说，发行人准备拿出来做 REITs 的资产，原来按什么计税，在划

转的时候，还按照原来计税基础处理，这样在税务处理的角度看，是平行转移，不涉及溢价，双方也就不需要确认所得，也就不需要缴纳所得税。

（二）设立 REITs 时因股权转让的企业所得税

“REITs 税收 3 号文”第二条是从两个层面对基础设施 REITs 设立阶段的企业所得税进行了规定：

1. 企业所得税缴纳时间。由于公募 REITs 制度安排中，项目公司的股权要 100% 转让给 REITs，因此这其中就会涉及到股权转让时，转让方因溢价而要缴纳所得税。鉴于公募 REITs 交割是真实的资产买卖，而非“类 REITs”交易结构中的让与担保，因此项目公司股权转让溢价增值部分，要缴纳所得税。至于何时缴纳，REITs 税收 3 号文明确允许递延至 REITs 完成募资并支付股权转让价款后缴纳，即允许发行人在真实收到转让款时缴纳，而不是在签署合同时，也不是工商变更登记时。

2. 原始权益人自持 REITs 份额部分对应的所得税如何处理。按照现行的公募 REITs 制度，原始权益人虽然将项目公司股权 100% 转让给公募 REITs，但至少要有公募 REITs 20% 的份额。如果穿透整个交易结构来看，原始权益人至少要有发行公募 REITs 资产 20% 的权益，只不过这部分权益原来是通过持有股权体现，发行 REITs 后变成通过持有 REITs 份额体现。如果发行人自持的并未实际转让给市场投资者的权益部分，也要缴纳企业所得税，既不符合业务本质，也增加了发行人的税收负担。本次“REITs 税收 3 号文”明确规定“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。”这就解除了发行人税负过重的顾虑, 也符合 REITs 业务本质。此外, 考虑到原始权益人可能通过二级市场买卖 REITs 份额, 增持部分与原始持有部分产生混同, 因此“REITs 税收 3 号文”还规定按照“先进先出”原则认定优先处置战略配售份额。

三、虽未涉及 REITs 运营和分配等环节的税收优惠, 但足以对公募 REITs 市场产生积极重大影响

“REITs 税收 3 号文”第三条明确“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。”虽然本次发文不涉及 REITs 运营和分配等环节的税收支持, 但这也会对我国基础设施公募 REITs 发展产生积极重大的影响, 主要体现在:

(一) 重点解决 REITs 资产供给端税收问题

自 2021 年 6 月公募 REITs 上市发行以来, 市场对公募 REITs 的认可度越来越高, 投资者均期待更多基础设施类资产上市发行, 以实现大类资

预览已结束, 完整报告链接和二维码如下:

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_36916

