

公募基础设施 REITs 发展 税收相关问题研究

陈 彬¹ 夏 旭²

(1.深圳市龙岗区税务局,广东 518116;2.深圳永旭税务师事务所,广东 518017)

内容提要:本文从2020年4月发改委、证监会发布的推动基础设施不动产投资信托基金(REITs)的通知和指引说起,分析过去类REITs产品在发行、运营过程中存在的问题,如发行阶段和退出阶段的税负重问题、运营阶段重复纳税,解析基础设施REITs未来可能碰到的问题。从过去类REITs操作实践来看,发行人、管理人(券商)为了解决REITs税务问题,通过并购重组、“股+债”收购等方式减少税务成本,增加现金流。文章从类REITs存在的税收问题入手,就现行类REITs产品发行中怎样解决这些税务问题,还有哪些无法克服的税务问题,结合未来公募REITs精神、笔者的从业经验,建议应该为REITs专门进行税收立法,解决REITs运营中的重复纳税,针对REITs特殊目的载体(SPV)企业所得税等问题重新厘定税法口径。

关键词:公募基础设施 资产证券化 REITs 重复纳税

中图分类号:F812.42 **文献标识码:**A **文章编号:**1672-9544(2021)01-0067-07

一、问题的提出及文献回顾

REITs(Real Estate Investment Trusts)是房地产信托投资基金的英文简称,是指房地产证券化的金融交易过程。2020年4月30日,发改委、证监会联合发布了《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》(简称“《通知》”)。就此,证监会发布了《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(简称“《指引》”)。这标志着境内基础设施领域的公募基金制度正式试行,更深一步进行金融供给侧改革。

公募基础设施基金是REITs基金中的一个细分类,也是证监会本次试点的主要内容。早在2015

年,国家税务总局就开展了对REITs的税务减免方案的探讨和研究,但直到现在仍然没有形成一套完整的税务政策体系。本文中,笔者将结合类REITs实践中存在的问题,分析公募REITs的产品结构和其全生命周期中可能衍生的税务问题,并就如何通过税收政策促进公募REITs发展进行探讨,真正达到盘活社会资产的目的。

经过笔者梳理,国家本次推行的公募基础设施REITs是一个新生事物,表现为目标资产是基础设施,而不是一般意义上的资产证券化(ABS)、商业物业REITs或商业物业抵押资产证券化(CMBS),同时本次推行的“公募”产品,与原来的“私募”操作方式也不一样。但是,不论底层资产是哪类,还是资金

[收文日期]2020-11-23

[作者简介]陈彬,工商管理博士(DBA),高级会计师,注册税务师,研究方向为税收风险防控;夏旭,硕士,高级会计师,注册税务师,研究方向为地产金融税务实务研究。

募集方式不一样,过去十余年来类 REITs、ABS 中出现的税务问题仍将会在本次基础设施 REITs 中存在,比如 REITs 发行环节,发行方的资产剥离税负重,运营环节的各主体重复纳税,收益环节纳税主体不明确,国家未有针对资产证券化这一行业进行专门的税收立法,立法滞后也是导致本行业发展缓慢的一个重要原因,对此类问题业界提出了不同的解决方式和建议。

郭宇博(2018)按 REITs 在全生命周期中的税收表现,用信托税收“实体理论”和“导管理论”区分。“实体理论”将 REITs 看成一个纳税主体,需对 REITs 每一个环节都按一个经营实体征税,特别是收取租金和服务费环节,同样道理,REITs 对投资人的分红也需按正常主体纳税,英国目前就是这一做法,但“实体理论”会导致 REITs 各环节重复纳税,降低了投资人的收益率,不利于 REITs 发行。而在税收“导管理论”下,REITs 本身不是一个实体,仅是设立过程中风险隔离的措施,按公平税负原则,对于 REITs 运营过程收取的租金收入和股息、利息给予一定的税收优惠,以新加坡、日本为代表。同时,一方面为了减少重复纳税的不利后果,另一方面为了避免纳税人通过 REITs 的优惠条件来避税,则出现以“导管理论”为主,以“实体理论”为辅的做法,一般情况下适用“导管理论”,将基金视为税收透明体,直接穿透到投资人,不增加纳税人负担,特殊情况下补充适用“实体理论”,防止对税收优惠政策的滥用,美国是其代表。

高金平(2018)对于我国现行类 REITs 中出现的税务问题提出建议,他提出对类 REITs 中的类权益不应认定为保本收益,不要重复征收增值税;以融资为目的不动产过户不征收土地增值税;以及避免企业所得税因为特殊目的载体(SPV)的原因而在多个环节重复征税;同时也提出因为特殊目的载体(SPV)的存在,导致信托在分配给自然人投资收益过程中,因为个人适用所得的税目不明确,从而导致自然人投资人少缴税。故建议改变 REITs 一方面多缴税,重复纳税,一方面少缴税的现状。

俸芳、郝旭东、候佳佳(2019)认为 REITs 在设立环节时发行人税负重,在运营环节又重复纳税,在架构设计时,发行人为了规避我国不动产高税收

现状设置了“股+债”安排,实质是税务原因扭曲了 REITs 风险隔离的初衷,降低了发行人的积极性,不利于通过 REITs 盘活社会存量资产、让投资人都能从房地产增值中获益的目标。

汪诚、戈岐明(2015)认为政府是作为市场参与主体的一方,从投资期望与税负博弈角度,若政府通过降低税率、减少重复纳税,可为财政带来更多的收入,或者为政府因资产证券化安排带来更大的经济利益和社会效率,则政府乐于去改进,反之政府是没有动力去改变重复纳税现状。故他建议尽快出台针对房地产信托业的税收政策,明确 REITs 不同环节的征税方式、方法,如鼓励信托基金和投资人都长期持有资产,鼓励从租金和收费权项目中取得收益,而减少短期收益,符合政策导向的给予一定的税收优惠,否则限制利用优惠。

二、公募基础设施 REITs 的税务事项

基础设施 REITs 除项目公司层面因经营需要采用有限公司外,目前来看普遍采用契约型基金架构,规避了许多税务问题,但仍存在许多问题尚待解决。基础设施 REITs 如果采用出表方式,标的资产不纳入发行方报表反映,则是一个资产转让行为,但该做法仍在摸索;如果不出表,则严格上说,REITs 就是一个融资的过程。是否出表对税收政策的判断很可能不一样。在资产证券化的过程中,由于资产剥离、经营、将项目公司利润分配给投资者的需要,需要人为将原具体的经营行为所产生的税收影响分解到不同阶段及不同主体中去,正是这不同参与主体、不同阶段演绎着碎片化的角色,加之相应税收政策的滞后性,实操中也就人为碎片化分阶段划分管理,衍生出诸多分段管理的税务问题。

(一)基础设施 REITs 搭建阶段的税务事项

基础设施 REITs 与类 REITs 在搭建方法上基本相同,一般涉及三个阶段。首先是资产剥离,原始权益人会根据具体的情况,通过正向或者反向剥离的方式,将底层不动产资产通过重组的方式置入到新设的 SPV 公司中;若底层资产简单,本身具备“资产隔离、风险隔离、现金流稳定”的条件,可以考虑将原项目公司直接作为 SPV 使用。而特许经营权的底层资产本身不具备剥离的可能,则需要将原项目

公司作为 SPV 使用。接着,原始权益人认购私募基金份额并进行最低出资额实缴,私募基金参照股权的公允价值,获得 SPV 公司的股权;然后,原始权益人将持有的 SPV 公司股权转让给私募基金,由其收购完成资产剥离工作。

在资产剥离环节,原始权益人一般通过资产转让或投资的方式把标的不动产注入到新设 SPV 项目公司之中。由于入池的资产历史成本比较低,而重组这一刻市场溢价(公允价值)比较高,在没有税收优惠政策情况下,企业将面临着巨大的税负。为了避免正向剥离环节增加高额的税务成本,企业也可以选择反向剥离,把那些不需要入池的资产和业务通过反向剥离方式转出。特许经营权如果已经在项目公司运营,则无需进行资产剥离,原始权益人可将项目公司的股权按照公允价值直接转让给私募基金。同样,相比股东的原始投入,股权的公允价值也会有较大幅度的增值,原始权益人就需要考虑如何合理避税。

增值税、土地增值税和契税等,是重组环节的主要税务成本。因此企业通常会以个性化的税收筹划,通过合理利用税收优惠政策尽量降低税务成本。

第一,根据我国现行税法对并购重组的企业所得税税收优惠政策,主要是在剥离资产环节暂不缴企业所得税^①,但要符合重组优惠相关条件:股权支付的比例大于 85%,购买的资产(股权)在 50%以上,有合理商业目的,以及业务连续性和产权连续性要求。然而,根据公募 REITs 重组安排,原始权益人进行第一步资产剥离和第二步股权转让给私募基金的时间间隔非常短,实际操作中无法适用 59 号文件的特殊性税务处理优惠政策,只能通过其他的个性化筹划尽量避免重组的所得税税负,加大了 REITs 设立过程中的难度,也是剥离环节税负重的重要原因之一。

第二,相比类 REITs,基础设施 REITs 会涉及到资产的出表处理,因为可能在实质上被视同实现了市场化的资产交易,从而导致了原始权益人在股权转让的环节需要按照公允价值纳税。而实际上其股

权转让价格往往采用基础资产的价格,也会带来一定的风险,这也需要争取税务机关的支持适用所得税的特殊性税务处理。

第三,重组中不动产的土地增值税问题。依据财税〔2018〕57 号文,房地产开发企业不能适用改制重组暂不征收土地增值税优惠政策,且交易的任何一方都不能为房地产开发企业。但实际上不动产重组则经常会涉及到房地产企业,如果不能提前剥离房地产企业的身份,则不能适用该土地增值税优惠,将进一步加大剥离环节的税负成本。但若是独立的基础设施 REITs,可能就不需剥离,也就不存在这个问题。

许多企业在选择剥离方式时可能会选择“划转”,划转方式在资产重组企业所得税中可以适用暂不征税优惠,但“划转”在土地增值税中并不适用,需要缴税。同一剥离方式在不同税种之间规定不一致,压缩了企业选择的空间,也加大了企业操作难度,增加了企业税负。

第四,不动产重组中的契税问题。根据财税〔2018〕17 号文规定,符合条件的企业合并、分立、整体改制、资产划转都可以享受暂不征收契税的税收优惠处理。同时,母公司向全资子公司以土地、房屋权属增资视同划转,可享受免征契税的优惠政策。这里隐含着不能通过土地投资入股方式新设全资子公司,也不能向非全资子公司增资,否则也不能享受契税免税优惠。

第五,不动产重组中的增值税问题。在基础设施 REITs 重组时,一般是不动产以及与其相关的债权、债务和劳动力一并转让的,根据国家税务总局公告 2011 年第 13 号文件可以不征增值税。

第六,从指引看来,公募 REITs 架构中嵌套的特殊实体和法律形式(如合伙企业、信托、资管计划、契约型基金等)都游离在现行重组税收优惠之外,公募 REITs 试点也将面临这些问题。

(二)基础设施 REITs 经营阶段的税务事项

第一,所得税问题。《指引》中使用的名称为“公开募集基础设施证券投资基金”,《通知》似乎将其涵盖在“基础设施领域不动产投资信托基金”概念中,此次试点的公募 REITs 能否适用财税〔2008〕1 号文“关于鼓励证券投资基金发展的优惠政策”有

^①《财政部、国家税务总局关于企业重组业务企业所得税处理若干问题的通知》财税〔2009〕59 号和《财政部 国家税务总局关于促进企业重组有关企业所得税处理问题的通知》(财税〔2014〕109 号)

待明确。另外,财税[2008]1号文也只对企业所得税作出规定,并不适用于个人所得税。

第二,股东借款引起的资本弱化及允许列支的利率水平。企业持续经营环节,主要考虑搭建税务结构形成“税盾”来降低企业所得税,是否具备存量债务置换条件决定了企业选择“存量债务置换”或“反向吸收合并”方式以达到降低税负目的。

一般情形下,原项目公司有内部负债的安排。对此,项目公司未来持续向私募基金支付的关联利息费用能否在其企业所得税前进行扣除、债资比例是依照金融资本 5:1 还是产业资本 2:1 的比例列支,以及关联利息的利率水平取哪一档的“同类同期金融企业贷款利率水平”才合理,这些都是必须考虑的税务问题,也是税务部门日常监管关注的纳税调整事项。按现行企业所得税规定,SPV 与项目公司之间的关联关系也为两者之间利息税前扣除带来障碍,纳税人一不小心将掉入“关联交易”的陷阱。

第三,增值税税负高。依现行增值税相关规定,作为资产管理机构,基金取得利息收入,需按照 3% 简易征收率计算、缴纳增值税,实际上,一般纳税人中,除了个别暴利行业,一般情况下增值税税负率均低于 3%,虽然对其简易征收,实际上对企业而言还是税负偏高;另一方面,融资有关的增值税是不能够用于进项抵扣的,如果企业融资方面的利息进项税额予以抵扣,则将明显降低企业的税负。因此,3% 的增值税负实际上会增加额外的税务成本,也会相应减少公募 REITs 的收益率。

其实,不仅公募 REITs 面临利息不能抵减进项税额从而增加增值税税负,所有企业都面临这个共性问题,“营改增”时这个问题未解决本来就让所有企业“深表遗憾”,毕竟资金链就是企业的血液,特别在这经济寒冬,国家如能顺势为广大企业“补

血”,则不仅仅是企业的福音,也将是国家经济的一剂强心针。

第四,资产支持计划份额转让和基金赎回税务处理。《指引》明确公募 REITs 采取封闭式运作,《通知》鼓励公募 REITs 以公开市场方式交易,但受持有期限的限制(原始权益人持有基础设施基金份额期限自上市之日起不少于 5 年,其他专业机构投资者参与战略配售锁定期限不少于一年)。

依现行政策,机构投资者(企业)买卖基金份额取得的收益需缴纳增值税,个人投资者则暂免增值税和个人所得税^①。机构投资人通过交易所买卖基金份额需要考虑买卖差价的增值税问题。

从增值税的角度,公募基金赎回和转让资产支持计划的份额属于转让金融商品的一个安排,根据财税[2016]36 号及财税[2016]140 号文件规定,公募基金管理人需就转让收入按照简易征收办法缴纳 3% 的增值税。

在公募 REITs 架构设计中,除公募基金之外,中间还架设了一层或两层资管计划,分别是专项计划与私募基金,该三层资管产品设计中通常有“保本保收益”安排,特别是类 REITs 中还有分级的安排,还包括不动产抵押与股权质押、现金流补足、原始权益人股权回购,对发行人收取权利维持费等,这些安排实质上构成了一系列保本措施,是否以“实质重于形式”原则而层层缴纳增值税不得而知,利息不予抵扣增值税又导致了重复纳税和企业方案选择的难度。

(三)基础设施 REITs 退出阶段的税务事项

由于现行征求意见稿对公募 REITs 未有期限规定,公募 REITs 的退出暂时不考虑像类 REITs 的通常退出途径,如“续期”、“基金清算”、“原始权益人优先回购”及“公开市场交易(含:国有资产挂牌转让)”。因是公募证券,特别是基础设施 REITs,基金退出的方式是续期、清算、进入新的资产池管理,还是由政府回购资产,都构成 REITs 到期后的不确定性。

退出方式不同,其税收成本也不一样,如股权退出的税务成本就明显低于资产退出的税务成本,这也对公募 REITs 未来带来不确定性。

^①财税[2016]36 号附件 3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第(二十二)项第 5 目规定,个人从事金融商品转让业务免征增值税。《财政部 国家税务总局关于个人转让股票所得继续暂免征收个人所得税的通知》(财税字[1998]61 号)规定,为了配合企业改制,促进股票市场的稳健发展,经报国务院批准,从 1997 年 1 月 1 日起,对个人转让上市公司股票取得的所得继续暂免征收个人所得税。《财政部 国家税务总局关于证券投资基金税收问题的通知》(财税字[1998]55 号)第三条第 2 项规定,对个人投资者买卖基金单位获得的差价收入,在对个人买卖股票的差价收入未恢复征收个人所得税以前,暂不征收个人所得税。

三、公募基础设施 REITs 整体的税务问题

REITs 和类 REITs 本质上都是信托,都是将资产证券化融资的过程,类 REITs 存在的问题和解决方案也必将能够为以后实施的 REITs 起到非常不错的借鉴作用。

(一)REITs 各主体、各阶段条块割裂严重

现行税制将类 REITs 资产剥离中一揽子重组计划人为按主体切割成一段段征税,在没有实质交易情况下提前征税或重复征税,而不是从整体上把握其作为一个融资活动的本质对待,因税收原因,导致很多拟发行项目胎死腹中,这与中央盘活存量资产,支持新基建精神相违背。

按信托基金的税收“实体理论”,将 REITs 发行的 SPV 私募基金、专项计划以及参与 REITs 的发行人、投资人都视为一个个的税收实体,若要改变重复纳税的现状,势必要引进税收抵免规则,目前英国即持此做法。而按照信托基金的“导管理论”,也不应对 REITs 中间 SPV 课征所得税,因其本身不具备具体经营职能,只是将项目公司层面的利润通过股息、利息方式传递给私募基金、专项计划,最终到实际投资人,故应对中间体 SPV 免征经营中收取租金等收入的所得税,但为了防止投资机构滥用免税规则,则要求基金持有的不动产占总资产不少于 75%,取得的租金收入不少于总收入 75%等规则,基金用于分配的租金收入不低于总收入的 95%。故不论将 REITs 认定为“实体”,还是“导管”,都要解决重复纳税问题,要么前一阶段的税收后一阶段可抵免,要么将 REITs 视为导管而给予优惠,目前我国税法仍未对此专项立法,相关规定分散在各单项行为中,只能就每一项目行为“只见树木,不见森林”,难免会多缴税款。

(二)不动产未实质转让的超高税负问题

在 REITs 设立过程中需要将不动产剥离出原发行人,而在 REITs 结束后,需要将资产(不动产或股权)再还给原发行人,这一出一进的过程从整体来看,实质是融资活动,形式是不动产转让。在此过程中,发行人获得资金,需要将自有不动产拿出来

作为担保措施。如果按不动产转让,这就涉及到上文所述的土地增值税、企业所得税和契税等。在融资过程中未实质转让不动产却需要按不动产转让(剥离)缴纳高额税收,常常导致拟议中的 REITs 胎死腹中。资产剥离成本高,也意味着试错成本高,因为税收问题,不利于国家盘活社会存量资产的目标。

(三)同一产品在不同主体、形式下税收差异较大

图 1 为典型类 REITs 产品的交易结构图,而图 2 为公募基础设施 REITs,其交易结构的差异进而影响税收待遇差异的有:

1.在类 REITs 产品中和其他各类资产证券化产品中,投资人都是机构投资人,私募投资基金一般不享受税收优惠,但是投资公募基金却可以享受从证券投资基金分配中取得的收入暂不征收企业所得税的优惠待遇^①。

2.按我国现行税收规定,自然人参与基金、股票的投资免缴个人所得税(包括转让和分红),但机构投资人对股票基金买卖收入通常不免企业所得税。

3.在上两种产品交易结构中,中间主体设置通常可采用契约型基金、合伙型基金、有限公司作为实体,但实际操作中是以契约型基金为主,有少数 SPV 采用合伙形式,很少采用有限公司,因为契约型基金是非纳税实体,有限合伙基金为税收透明体,同时又因合伙税制的不完善带来各类争议,有限公司按经营实体纳税。采用不同的形式对基金的投资效果差异较大。

4.个人所得税纳税环节也有差异,通常如果个人取得合伙企业的经营收益,需要由管理人代扣代缴个人所得税,而参与公募基金则免税,参与契约型基金收益则不明确是否需要缴纳个人所得税、管理人是否需要代扣代缴。自然人参与环节不一样,税收待遇也不一样。

(四)REITs 融资身份判断及融资利息抵扣链条断裂亟需解决

在多层架构类 REITs 中,SPV 的“股权+债权”安排主要是让底层资产的现金流回流到投资人手中,现金流穿透 SPV、私募基金、专项计划、公募基金以至最终投资人。现行税制将有限公司、有限合伙

^①《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》(财税[2008]1号)。

都当成一个个独立的实体,要考量利息税前扣除的债资比身份适用界定问题、利率有否超过同期同类

标准,以及是否构成关联交易都加大了利息税前扣除的难度。

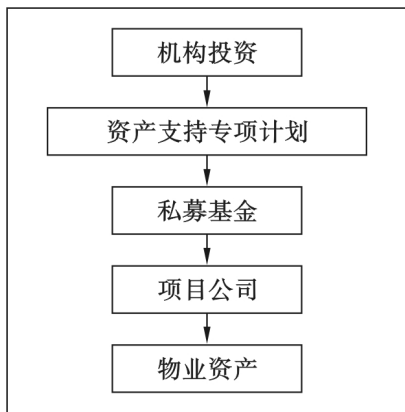


图1 典型的类REITs产品交易结构图

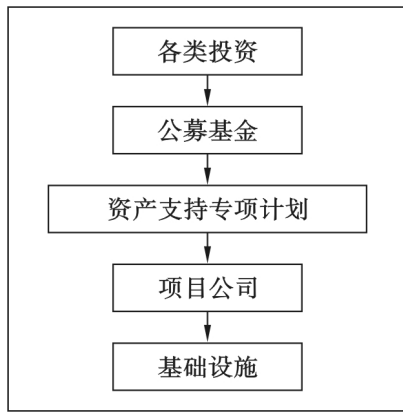


图2 公募基础设施REITs产品交易结构图

融资利息不能抵扣进项税额增加企业增值税税负,同时人为“堵塞”了企业资金链,企业面临的共性问题需要尽快解决,打通资金链的最后一公里。

(五)易被忽视的印花税问题

印花税以低税率、金额小、自行贴花缴税方式为大家所熟知,虽然印花税在资产证券化过程中占整体税额不大,但从过往类REITs的发行经验来看,它是常常被人们忽视的一个税种,公募REITs可能继续被人忽视,其风险并不小。

首先目标资产从原始权益人主体中剥离并成立新公司就涉及两道印花税,如通过分立方式剥离不动产,需要缴纳不动产转移环节的印花税和新公司增加注册资本的印花税,不动产转移环节,转让方和受让方各需缴纳万分之五的印花税,而项目公司还需就注册资本缴纳一道印花税,三次相加就千分之一点五。虽然按财税[2003]183号文,对于改购重组有税收优惠^①,但如果在剥离资产过程中,纳税人可能由于金额小而忽视申请税收优惠,也由于金额小忽视缴税的风险。

其次,资产剥离后再转让股权给私募基金或专项计划时,以及在专项计划到期后由发行人回购股权时,又发生两次股权转让,则又是双方各万分之

五的印花税,共千分之二的税负。

以上三个环节的税负虽然不高,但容易被企业忽视,如处理不当,则有滞纳金和罚款的税务风险。另外,由于公募REITs的资产价值(金额)一般较大,相应的印花税几个来回下来也是一笔非常大的支出。

四、完善公募基础设施REITs的思考与建议

(一)整体考虑REITs的税制安排

针对REITs产品和类REITs产品中,各主体、各阶段条块割裂征税的现状,进而带来不同主体之间税负不公平、重复纳税,资产转让、收回两个环节未实质转让不动产等情况,建议对公募REITs从资产剥离重组、公募REITs设立以至资产退出还原为一个融资行为,作为一个资产重组的整体对待,而不是分环节切割征收各环节的各项税收,全流程视同重组一揽子计划的分步实施给予特殊重组税收优惠政策,如果真能这样,则前面所述各阶段存在的各项税收问题都将迎刃而解,都不成为问题存在,特别是房地产开发企业因身份所带来的土地增值税问题。

在资产剥离环节不征收增值税及企业所得税,被剥离资产企业仍然正常计提折旧,该种做法早就有先例,如融资性售后回租业务,就是融资人(承租

^①《财政部 国家税务总局关于企业改制过程中有关印花税政策的通知》(财税[2003]183号)。

人)先将有形动产剥离用于融资目的出售,其在出售环节不征收增值税,也不征收企业所得税^①,具体见国税公告 2010 年 13 号。当然在资产到期收回的环节也没有增值税和企业所得税,其发生的融资利息可税前扣除。

(二)统一不同主体、形式下税收待遇

针对资产证券化中同一行为,主体、形式不一税收待遇不一样带来的不公平现状,建议统一税收待遇,个人所得税与现行政策保持一致,持有收益由经营公司或机构代扣代缴,公开市场交易免征个税。

按我国现行企业所得税法之规定,居民企业收到另一居民企业的股息红利免缴该部分收入的企业所得税,但 REITs 中的契约型基金、专项资管计划不在其内,合伙企业也不包含在内,而公募基础设施 REITs 因不是直接持股架构,项目公司向上的分红,若投资人是企业纳税人,就可能需要就此投资收益再次缴纳企业所得税,或中间体为此再次缴纳所得税,导致重复纳税问题。故建议统一不同市场主体、形式下的税收政策待遇,不因税收而改变市场主体的选择。

(三)比照金融企业界定融资比例,打通利息增值税抵扣链条

无论公募基金还是私募基金,亦或是专项计划,都是在金融监管下的融资活动,建议对利用 REITs 应放宽认定标准,对项目公司的债资比认定,不按照一般企业的 2:1,而是按照金融企业的 5:1。同时项目公司与基金之间的关系虽然形式是母子或控股公司之间的关联交易,但实质由于私募基金并不实际经营,应该认定为私募基金与项目公司之间的借款(放贷)计息行为符合独立交易原则,可以不适用关联借款之间的资本弱化要求。

同时针对企业资金链不畅、利息不能抵扣增值税问题,为彻底解决、打通融资利息增值税抵扣问题,建议统一以人民银行一年期存款利率计算虚拟进项税额予以抵扣。

(四)纳入整体考量,加强资产证券化中印花税的征管与宣传

针对资产证券化过程中容易被忽视的印花税

问题,一方面在立法层面将公募 REITs 各环节印花税纳入统一整体一体化考量,减除不必要的重复征收,同时,税务机关应加强对纳税人在资产证券化的宣传、提醒与监管,纳税人也应加强税收知识的学习,增加纳税意识。

(五)专门对 REITs 税收立法,支持行业发展

我国至今未对 REITs、ABS、CMBS 等金融产品进行专门的税收立法,只是套用一般的税收政策,使得现实中不动产剥离、运营税负重,税收立法明显滞后明显阻碍了这一行业的发展,亟待单独的税收法规。

建议国家尽快就金融衍生品专门进行税收立法,执行中再逐步纠偏,解除资产证券化业务长期以来税负重、重复纳税问题,区别对待、解决税收不确定性问题,支持行业发展。

参考文献:

- [1] 俸芳等.我国房地产投资信托基金(REITs)发展的税收困境及建议[J].交通财会,2019 第 4 期.
- [2] 汪诚,戈岐明.房地产投资信托基金的税收问题探究[J].税务研究,2015 第 7 期.
- [3] 郭宇博.房地产投资信托税制国际比较及对我国的启示[J].房地产法律,2018 年 11 月.
- [4] 马伟,余菁.各国(地区)房地产投资信托税收待遇比较及借鉴[J].国际税收,2016 年第 4 期.
- [5] 李平,杨默如.美国房地产投资信托税收政策研究及借鉴[J].国际税收,2018 年第 12 期.
- [6] 高金平.税收政策如何助推类 REITs 发展[J].中国税务,2018 年第 4 期.
- [7] 招商证券.REITs 是如何站上历史舞台的,从复盘 SARS 后的港台开始,2020 年 2 月 16 日.
- [8] 大队长金融.公募 REITs 新规(独家划重点),2020 年 4 月 30 日.
- [9] 刘先鸣.公募基金看 Reits:如履薄冰,2020 年 5 月 5 日.
- [10] 毕马威.中国后浪推前浪,公募 REITs 创新潮涌,2020 年 5 月 6 日.
- [11] 叶永青,赵文祥.公募 REITs 的税收制度展望——结构、政策与实践,2020 年 5 月 18 日.
- [12] 陈静,刘磊,唐坤,任丽君.基础设施公募 REITs:基础资产如何“出表”,2020 年 5 月 17 日.
- [13] 普华永道.深度解读基础设施公募 REITs 系列,2020 年 5 月 25 日.

【责任编辑 王东伟】

^①《国家税务总局关于融资性售后回租业务中承租方出售资产行为有关税收问题的公告》(国家税务总局公告 2010 年第 13 号)。