

# 公募基础设施REITs的税务更新

2022年5月



普华永道

# 重要信息

## 致获得本资料的人士之重要信息

任何获得并阅读本资料（阅读者），表明其已接受并同意如下条款：阅读者同意普华永道咨询（深圳）有限公司北京分公司，其全体合伙人、雇员及代理人，不承担或接受本资料引起的任何责任，不论是基于合同或侵权行为（包括但不限于疏忽及违法），亦不承担任何由于阅读者可能对本材料的使用而对其造成的损失、损坏或产生的费用的责任。阅读者确认其不会在任何招股或募债说明书、登记文件、公告、公众登记、借款文件及其他安排或合同中引用或转述本资料全部或部分内容。未经普华永道咨询（深圳）有限公司北京分公司的明确书面许可，阅读者亦无权分发本材料予其他任何人士。



## 康杰

普华永道金融服务业北方区税务主管合伙人

电话: +86 (10) 6533 3012

手机: +86 186 1849 8190

邮箱: oliver.j.kang@cn.pwc.com

康杰先生是普华永道北京税务部金融行业主管合伙人，致力于向中国的资本市场企业和金融机构提供税务咨询服务，拥有近二十年的丰富从业经历，其间分别在普华永道的北京和澳大利亚工作过。

康先生对金融领域的税务问题有深入研究，其金融行业的相关客户和经验包括：

- 在传统金融领域，为国内大型商业银行、外资银行及保险公司提供各类税务咨询服务，包括营改增咨询，金融资产处置的税务处理、海外业务的涉税风险、资产损失税前扣除等涉税事项等
- 在资产管理及另类投资领域，为多支知名的境外及境内私募/创投/对冲投资基金及人民币基金以及在中国境外成立合资基金设计其管理及投资架构，附带收益筹划等
- 在金融创新领域，为投资银行及券商客户的金融创新产品，提供税务咨询服务，包括产品结构设计、税务模型测算、税收争议协调等服务
- 在境内REITs产品领域，参与过早期天房集团银行间债券型REITs项目、交易所发行的以中信启航类REITs项目为代表的多个项目，同时有协助境内企业到香港和新加坡发行REITs产品，在基础设施公募REITs试点工作中，亦积极参与其中，并担任部分首批申报的试点项目的税务顾问。

康先生与政府监管机构和相关行业协会保持着良好的工作关系，并经常参与各种税收政策研讨会。康先生毕业于华中科技大学国际贸易专业，获得经济学学士学位，是中国注册会计师协会成员。

# 目录

标题	页码
1.中国公募基础设施REITs税收政策分析	5
2.公募REITs仍需面对的税务问题	8
3.对公募REITs未来税收环境优化的展望	13

# 1

## 中国公募基础设施REITs税收政策分析

# 中国公募基础设施REITs税收优惠政策分析

为加速推进基础设施REITs试点，财政部、税务总局于2022年1月26日发布《关于基础设施领域REITs试点税收政策的公告》（财政部、税务总局公告[2022]3号，以下简称“3号公告”），明确基础设施领域REITs项目的企业所得税处理，减轻REITs设立阶段的税负压力，以鼓励各方积极参与试点，推动盘活存量资产，形成投资良性循环。

## 3号公告

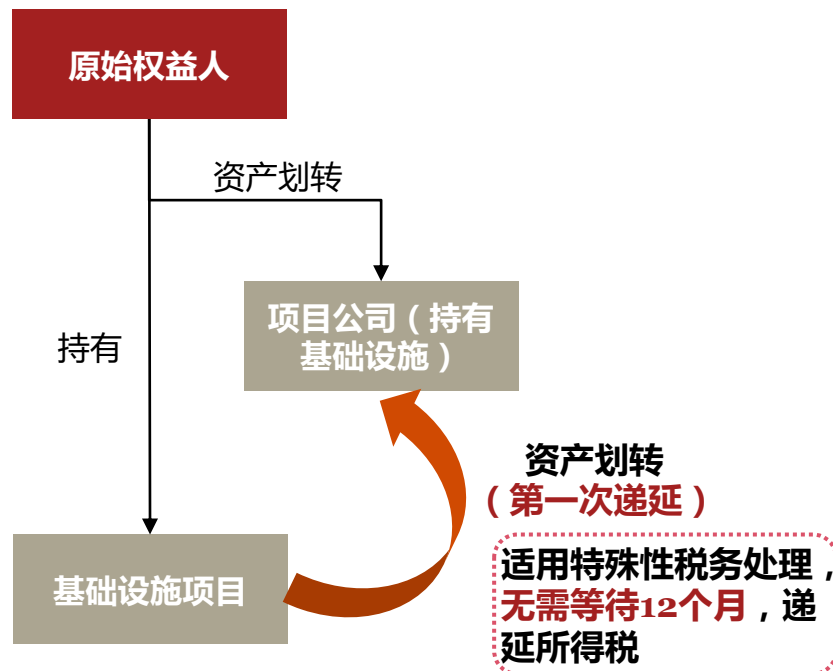
一、设立基础设施REITs前，原始权益人向项目公司划转基础设施资产相应取得项目公司股权，**适用特殊性税务处理**，

即项目公司取得基础设施资产的计税基础，以基础设施资产的原计税基础确定；原始权益人取得项目公司股权的计税基础，以基础设施资产的原计税基础确定。

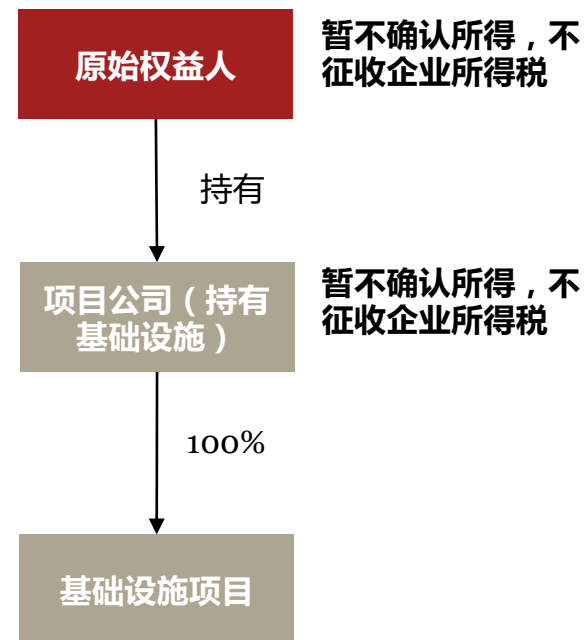
原始权益人和项目公司不确认所得，**不征收企业所得税**。

## 设立阶段第一步：基础设施资产划转交易示例图

### 划转前



### 划转后



# 中国公募基础设施REITs税收优惠政策分析

在资产剥离后，原始权益人会出售项目公司股权给REITs，再通过认购REITs的方式间接部分持有基础设施资产。根据相关要求，原始权益人及其同一控制下的关联方持有REITs基金份额比例不低于20%（即战略配售要求）。

## 3号公告

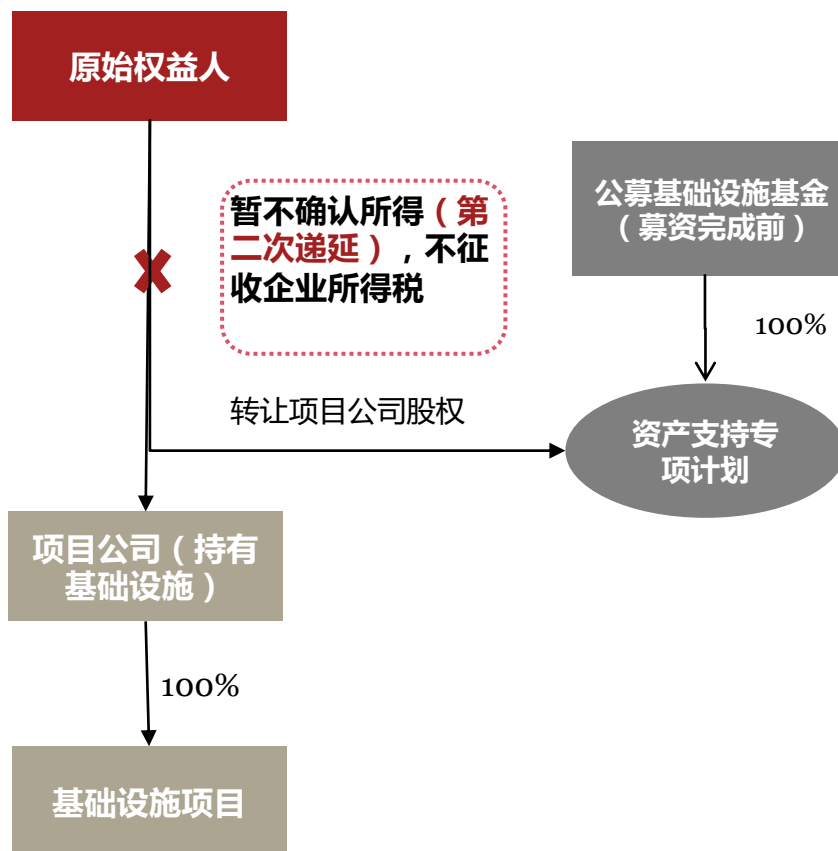
二、基础设施REITs设立阶段，原始权益人向基础设施REITs转让项目公司股权实现的资产转让评估增值，当期可暂不缴纳企业所得税，允许递延至基础设施REITs完成募资并支付股权转让价款后缴纳。

其中，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。

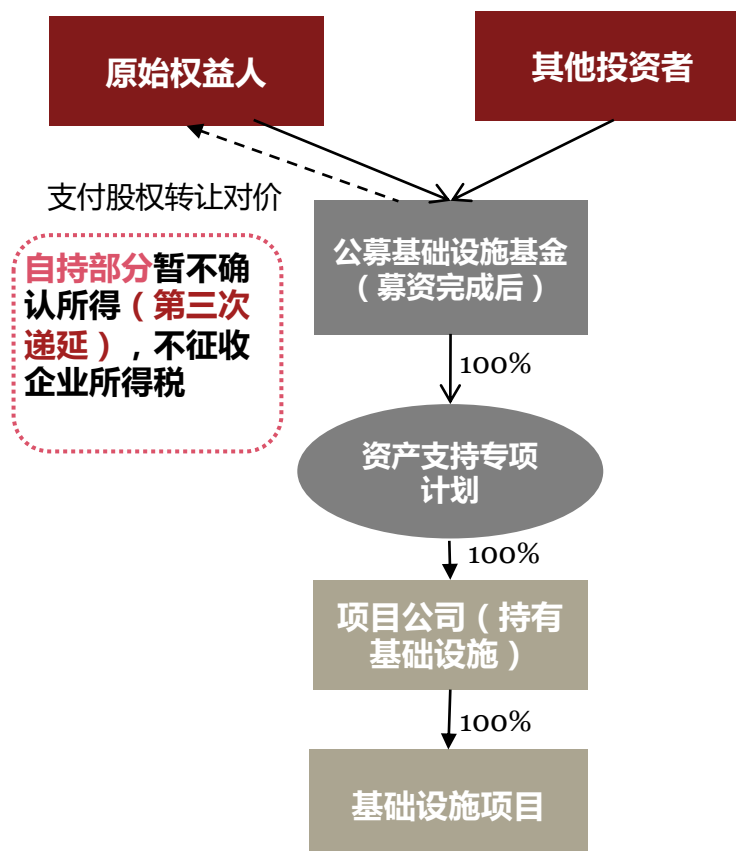
原始权益人通过二级市场认购（增持）该基础设施REITs份额，按照先进先出原则认定优先处置战略配售份额。

## 设立阶段第二步：项目公司股权转让交易示例图

### 转让项目公司股权



### 原始权益人自持



# 2

## 公募REITs仍需面对的税务问题

# 公募REITs 仍需面对的税务问题—发行阶段

目前，3号公告出台了针对公募REITs设立阶段企业所得税方面的税收优惠政策，但在设立阶段，原始权益人仍可能面临其他税种税负较高的情况。

原始权益人税负高

面临的挑战	具体问题	问题的应对
<ul style="list-style-type: none"><li>• 土地增值税</li><li>• 契税</li><li>• 增值税</li><li>• 印花税</li></ul>	<p>对于资产重组所涉及的<b>增值税</b>，根据财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》的附件二《营业税改征增值税试点有关事项的规定》第一条第二款规定：在资产重组过程中，通过合并、分立、出售、置换等方式，将全部或者部分实物资产以及与其相关联的<b>债权、负债和劳动力</b>一并转让给其他单位和个人，其中涉及的不动产、土地使用权转让行为，不征收增值税。</p> <p>对于资产重组所涉及的<b>土地增值税</b>，根据财税[2018]57号及财政部、税务总局公告[2021]21号的相关规定，</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 企业分立、合并时，对原企业将房地产转移变更到分立、合并后的企业，以及以房地产作价入股进行投资，将房地产转移、变更到被投资的企业，暂不征土地增值税。</li><li>• 此项规定<b>不适用于房地产开发企业</b>。</li><li>• 本通知执行期限至<b>2023年12月31日</b>。</li></ul> <p>对于资产重组所涉及的<b>契税</b>，《财政部、税务总局关于继续执行企业、事业单位改制重组有关契税政策的公告》（财政部、国家税务总局公告[2021]17号）继续给予了资产重组环节契税的减免优惠至<b>2023年12月31日</b>为止。</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 实践中许多持有优质基础设施类资产的企业同时也具备房地产开发的资质，因而被划归为房地产开发企业而无法享受上述优惠。为解决上述矛盾，建议相关规定的适用范围可以扩大至以发行基础设施公募REITs为目的而发生资产重组行为的房地产开发企业。</li><li>• 为适用增值税重组政策，企业需将全部或者部分实物资产以及与其相关联的<b>债权、负债和劳动力</b>一并转让。实操中劳动力转让存在困难，建议针对公募REITs项目可以放宽对于劳动力转让的要求。</li></ul>

## 公募REITs仍需面对的税务问题—运营阶段

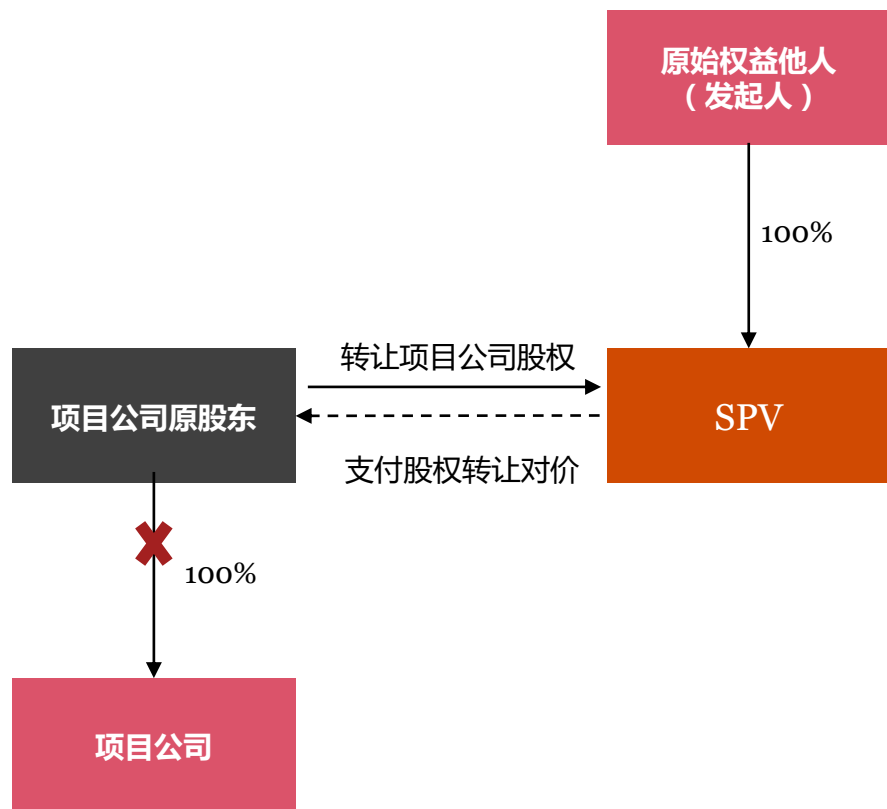
3号公告未对公募REITs运营、分配环节给予税收优惠处理。目前，中国公募基础设施REITs要求将90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。在不考虑税收筹划的情况下，标的资产产生的运营收益往往不足以向投资者进行分配。为增加可向投资者分配的现金流，REITs通常通过以下方式优化税负：

面临的挑战	问题的应对方案	应对方案的潜在问题
<b>无足够利润进行分配</b>	<b>搭建内部股东贷款</b> <ul style="list-style-type: none"><li>根据财税[2008]121号规定，企业实际支付给关联方的利息支出，不超过以下规定比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。金融企业接受关联方债权性投资与其权益性投资比例为5：1，其他企业为2：1。</li><li>根据企业所得税法实施条例第38条规定，股东贷款利息不超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额部分，准予在企业所得税前扣除。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>超过债资比部分不可扣除的关联方利息支出，可能导致产品收益率的下降。</li><li>对于同期同类贷款利率的掌握也将影响关联方利息的扣除。</li></ul>

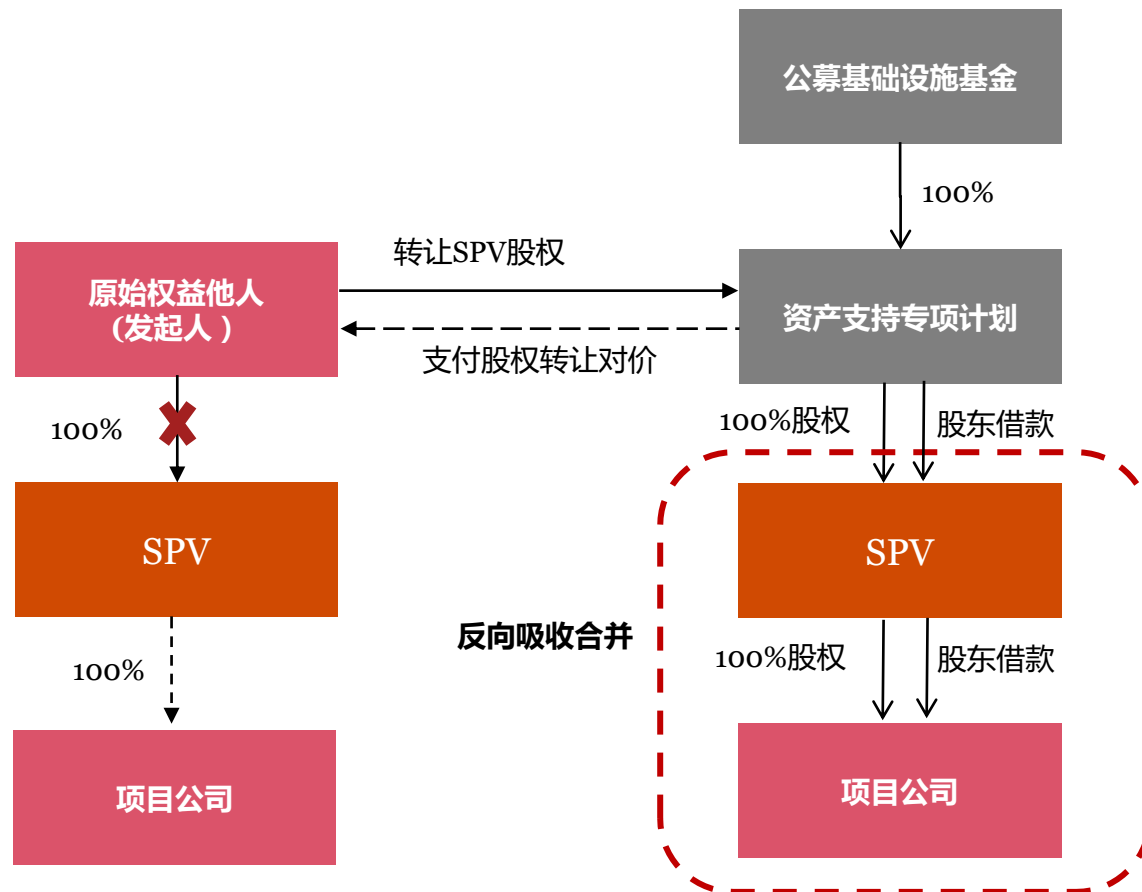
# 公募REITs 仍需面对的税务问题—如何形成内部债务

## 反向吸收合并交易步骤：

步骤1：原始权益人设立SPV,SPV受让项目公司股权



步骤2：原始权益人向专项计划转让SPV股权，SPV与项目公司进行反向吸收合并



## 公募REITs 仍需面对的税务问题—如何形成内部债务（续）

### 反向吸收合并方案的难点

- 如果在项目公司层面的外债规模不足，需要搭建额外内部债务，通常的方案是通过预先设立一家股债比例合适的SPV公司，由该公司收购项目公司股权，之后再将两者合并。为避免变更项目公司资产权属，希望存续方为子公司。
- 实务中，存在母子公司合并，子公司存续的反向吸收合并在一些城市存在操作上的困难。
- SPV如果由原始权益人来搭建，涉及需要过桥资金垫付设立SPV的资金需求，增加原始权益人负担。
- 反向吸收合并后，项目公司主管税务机关对股东贷款利息扣除的质疑，主要集中在2：1的债资比的判定、利息水平的判定几个方面。
- 项目公司重组后，继续保持高新技术企业资质的困难。

# 3

## 对公募REITs未来税收环境优化的展望

# 对公募REITs未来税收环境优化的展望

## REITs重组环节的土地增值税

根据财税[2018]57号及财政部、税务总局公告[2021]21号的相关规定，

- 企业分立、合并时，对原企业将房地产转移变更到分立、合并后的企业，以及以房地产作价入股进行投资，将房地产转移、变更到被投资的企业，暂不征土地增值税。
- 此项规定**不适用于房地产开发企业**。
- 本通知执行期限至2023年12月31日。

*建议：实践中许多持有优质基础设施类资产的企业同时也具备房地产开发的资质，因而被划归为房地产开发企业而无法享受上述优惠。为解决上述矛盾，建议相关规定的适用范围可以扩大至以发行基础设施类REITs为目的而发生资产重组行为的房地产开发企业。*

# 对公募REITs未来税收环境优化的展望

## REITs重组环节的增值税

根据财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》的附件二《营业税改征增值税试点有关事项的规定》第一条第二款规定：

- 在资产重组过程中，通过合并、分立、出售、置换等方式，将全部或者部分实物资产以及与其相关联的债权、负债和**劳动力**一并转让给其他单位和个人，其中涉及的不动产、土地使用权转让行为，不征收增值税。

*建议：为适用增值税重组政策，企业需将全部或者部分实物资产以及与其相关联的债权、负债和劳动力一并转让。实操中劳动力转让存在困难，建议针对公募REITs项目可以放宽对于劳动力转让的要求。*

# 对公募REITs未来税收环境优化的展望

## REITs运营期间的项目公司企业所得税

- 标的资产产生的运营收益，除通过贷款方式向投资者分配之外，如有盈余，需要在项目公司层面缴纳企业所得税之后，通过股息的方式实现向投资者的分配。
- 根据财税[2008]121号规定，企业实际支付给关联方的利息支出，不超过以下规定比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。金融企业接受关联方债权性投资与其权益性投资比例为5：1，其他企业为2：1。
- 根据企业所得税法实施条例第38条规定，股东贷款利息不超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额部分，准予在企业所得税前扣除。
- 此项在项目公司层面的企业所得税，可能导致产品收益率的下降。

*建议：(1) 借鉴国际REITs税收规定，允许项目公司在计算所得额时，扣除对投资者进行分配的部分，或(2) 考虑公募REITs的金融属性，允许项目公司比照金融企业的标准（5：1）执行资本弱化的相关规定，此举可一定程度缓解运营阶段企业所得税税负。此外，对于同期同类贷款利率的掌握也将影响关联方利息的扣除，建议进一步明确可参考的利率范围。*

# 谢谢!

本文仅为提供一般性信息之目的，不应用于替代专业咨询者提供的咨询意见。

©2022普华永道。版权所有，未经普华永道允许不得分发。

普华永道系指普华永道网络中国成员机构，有时也指普华永道网络。详情请进入[www.pwc.com/structure](http://www.pwc.com/structure)  
每家成员机构各自独立，并不就其他成员机构的作为或不作为负责。