

# 从税收角度分析房地产 REITs 设立模式的优化

赵广艳

(河北保利房地产开发有限公司,河北 石家庄 050000)

**摘要:** REITs 作为一项房地产企业的融资产品,纳税是其融资的一项主要成本,在现有的税收体制下,通过优化设立模式,合理降低其融资成本,显得尤为重要。

**关键词:** REITs 设立;增值税;土地增值税;契税;企业所得税

**[DOI]**10.12231/j.issn.1000-8772.2021.11.285

## 1 引言

REITs 作为一项金融产品,需要支付一定的融资成本,房地产企业作为融资者,不但要考虑直接支付给投资者的资金占用成本,还需要考虑承担的税负。本文试图从税收角度分析,在 REITs 设立阶段,通过优化设立模式,降低税负,进而避免房地产企业承担高昂的融资成本。

设立 REITs 需要分四步完成:

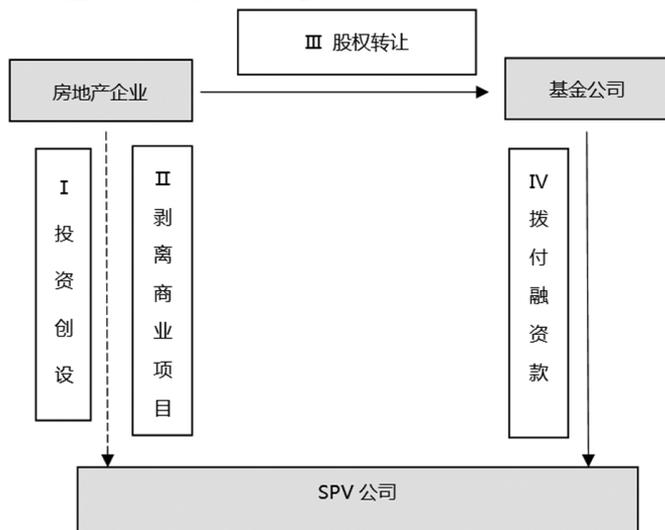


图 1

## 2 创设 SPV 公司

房地产企业设立一个由其 100% 控股的 SPV 公司,注册资本满足设立要求即可,认缴制下暂不需要实缴注册资本金,这一步骤,资金账簿金额没有增加,不需要缴纳印花税。

## 3 剥离商业项目

房地产企业将持有的商业项目剥离,装入 SPV 公司。这一步涉及到的税种最多,税款计算也是整个设立 REITs 过程中最为复杂的一个环节,也是最为重要的一个环节。房地产企业和 SPV 公司是两个独立的法人主体,资产剥离,本质上是一项资产的转让行为,房地产转让不动产,需要缴纳增值税、土地增值税、企业所得税和印花税,按直接转让行为纳税无疑税负太高。受降低税负的驱动,就需要优化交易架构,包括:(1)提前办理商业项目的初始产权登记,为产权过户做好准备;(2)商业项目划转前投入自用或用于出租;3、商业项目与相关联的负债和人员打包一并划转。经过优化可以明显地降低实际纳税额,具体原理下文逐项说明。

## 4 股权转让

房地产企业将持有 SPV 的股权划转给基金公司,实现私募基金持有项目公司的股权具体步骤包括:双方签署股权转让协议,交割股权转让款,办理工商登记变更手续。股权交易双方以股权转让

价款为计税依据,按 0.5% 税率缴纳印花税。这一步骤需要等到划转完成日满 12 个月后再完成,具体原理下文予以说明。

## 5 拨付融资款

完成以上三个步骤,基金公司即可依 REITs 安排向 SPV 公司提供融资款,通常基金公司提供的融资款分两部分注入 SPV 公司,一部分是第(三)步的股权收购价款,一部分是股东借款。未避免 SPV 公司后续实际承担的利息被纳税调整,无法全部在企业所得税前扣除,设计股东借款与股权收购款的比例不超过 2:1 为宜。

受税收驱动,设计 REITs 设立的具体步骤,以降低税负,又具备可操作性。下面我们通过举例,逐项阐述税务架构的搭建的原理。

## 6 合理的股债结构

基金公司作为 SPV 公司的最终持股方,向 SPV 提供的融资款,现行税法规定,股东借款超过其股权投资额 2 倍的以上部分的利息支出,不允许在计算企业所得税时扣除。据此要求,假如 REITs 整体计划融资 4 亿元,基金公司以股东身份向 SPV 公司提供的借款,属于关联方借款,最多占整体融资额的 2/3,为 2.67 亿,那么基金公司由房地产企业手中收购 SPV 公司的股权,股权对价为 1.33 亿。

## 7 资产+负债+人员一并划转

房地产企业将持有的商业项目剥离,装入 SPV 公司,是一项转让不动产的行为,按现行税法规定,适用增值税税率为 9%,以划转时点商业项目评估价值 4 亿元为例,增值税销项税为 3302 万。不单独划转商业项目,而是将与其商业项目相关联的负债和劳动力一并划转,例如商业项目建设期间尚未支付的应付工程款、商业项目自用出租期间应付的押金、水电费、装修款等等,服务于商业项目的工程、物业及其他管理人员,与商业项目一并转让,就不属于增值税的征税范围,不予征收增值税,此时增值税销项税为 0。

## 8 搭建母子公司股权结构,划转不动产

现行税法规定,转让商业资产,受让人需要按 3%-5% 的税率缴纳契税,以划转时点商业项目评估价值 4 亿元为例,SPV 公司需要缴纳契税 1100 万-1835 万。现行税法规定母公司与其全资子公司之间土地、房屋权属的划转,免征契税。因为预先已搭建了一个由房地产企业 100% 控股的 SPV 公司,将商业项目由房地产企业划转给 100% 控股的全资子公司 SPV 公司,契税为 0。

## 9 先用后转,按“旧房”缴纳土地增值税

非房地产企业可以通过将商业项目以实物增资的方式装入 SPV 公司,免于征收土地增值税,但是对于重组一方是房地产企业,优惠政策将房地产企业排除在外,不适用改制重组有关免征土地增值税政策。房地产企业剥离商业项目,装入 SPV 公司,需要按照从事房地产开发的纳税人转让房地产纳税。

假如在商业项目剥离前投入自用或出租,该商业项目只需达到税务机关对旧房界定标准,即为已经使用的房产,按照存量房转让的要求计算缴纳土地增值税。界定标准一般是使用时间或磨损程

度,有些地方规定只要投入使用,不论其使用时间和磨损程度,一律认定为旧房,按转让旧房缴纳土地增值税。

“新房”“旧房”计算缴纳土地增值税主要差异在第二项扣除项目其中第二项,“新房”扣除的是房地产开发成本,通常是有票的历史成本;“旧房”是评估价格,由于建筑原材料、人工成本是逐年上涨趋势,重置成本通常高于历史成本,根据历史申报数据对比,通常按照“旧房”缴纳土地增值税,税负相对更低。(见表 1)

#### 10 搭建企业所得税特殊税务处理架构

房地产企业 100%直接控制 SPV 公司,按账面净值划转商业资产,主要目的是盘活商业资产,获取融资,具有合理的商业目的。而不是通过设计复杂的交易过程,减少或者免除纳税,最终实现转让资产的目的。商业资产装入 SPV 公司后连续 12 个月内维持原有的实质性经营活动,12 个月内继续由房地产企业控股 SPV 公司。适用特殊性税务处理不应再存争议。

房地产企业将商业项目划转至 SPV 公司,没有获得任何支付对价,划出资产与划出负债的差额冲减资本公积;SPV 公司增加资产、负债的同时,增加资本公积,划转双方均不确认所得。SPV 公司取得商业资产的计税基础,以原账面净值确定;SPV 公司后续仍按商业资产的账面净值计算折旧。资产划转完成日当年,房地产企业和 SPV 公司按现行规定分别向各自主管税务机关提交资料备案,主要能够说明划转的真实性、合理性,具有合理的商业目的,以确认划转资产的计税基础和账面净值,并保证 12 个月内保持商业项目原业的实质经营活动等等。

#### 11 结束语

表 1

从事房地产开发的纳税人转让房地产	旧房对外出售的
转让房地产收入总额	转让房地产收入总额
扣除项目金额合计	扣除项目金额合计
取得土地使用权所支付的金额	取得土地使用权所支付的金额
房地产开发成本	旧房及建筑物的评估价格
	其中 旧房及建筑物的重置成本价
	成新度折扣率
房地产开发费用	评估费用
与转让房地产有关的税金等	与转让房地产有关的税金等
财政部规定的其他扣除项目	
增值额	增值额
增值额与扣除项目金额之比	增值额与扣除项目金额之比
适用税率	适用税率
速算扣除系数	速算扣除系数
应缴土地增值税税额	应缴土地增值税税额

房地产企业 REITs 设立阶段,通过合理搭建重组架构,实现不征、免征税款,或减少应纳税额,最终降低纳税成本,进而节约融资成本,避免税负过重成为 REITs 发展的阻碍。

#### 参考文献

- [1]王志宇.中国税制下的 REITs 设立困境探析——以中信启航为视角[J].金融法苑,2015(002):P127-138.
- [2]王嘉.REITs 改变中国房地产[J].资本市场,2009(011):64-67.