

房地产投资信托（REITs）在中国试点的主要法律问题分析

刘柏荣、汪岩焯、许苇、杨燕妮

内容摘要：房地产投资信托（REITs）作为一种金融产品，不仅仅为投资者提供了具有稳定收益、风险较低的金融投资产品，也为房地产业的发展提供了直接融资渠道。自 2008 年以来，我国的 REITs 试点工作正在有条不紊展开，并可能产生在银行间债券市场和交易所市场分别交易的两种 REITs 产品。鉴于对前期 REITs 试点工作的实践，笔者借由本文为契机，旨在总结我国 REITs 试点工作中存在的主要法律问题，以期对 REITs 在中国的试点作抛砖引玉的探讨。

本文主要分为三部分内容：第一部分简要介绍了 REITs 的含义及其在中国试点的基本情况，第二部分和第三部分是本文的重点和核心内容，主要探讨 REITs 在我国试点过程中所产生的两大主要法律问题——信托登记和 REITs 税收制度。

关键词：房地产投资信托（REITs）、信托登记、REITs 税收制度

前言

自 1960 年在美国确立房地产投资信托(REITs, Real Estate Investment Trusts)制度以来, REITs 经过了近五十年的发展, 目前已经有 30 多个国家和地区建立了 REITs 制度, 有些是通过专门的立法确立, 有些则是在相关特别法中加以规定, 它已经发展成为不仅仅为投资者提供了具有稳定收益、风险较低的金融投资产品, 也为房地产业的发展提供了直接融资渠道。

鉴于 REITs 开拓了房地产业的一种直接融资渠道, 而近期由于受国家对房地产业趋紧的宏观调控政策的影响, 我国的 REITs 试点工作也相应放缓¹。无疑, 我国的 REITs 试点工作进程相对漫长, 而业内人士对 REITs 试点保持着持续的关注热忱, 笔者相信, REITs 最终将在不久的将来在我国尘埃落定。

¹ 由于保障性住房建设符合我国目前的房地产政策, 因此, 我国 REITs 目前的试点工作将重点放在以保障性住房为基础资产的 REITs 中。

目 录

一、	REITs 的含义及其在中国试点的基本情况	4
(一)	REITs 的含义	4
(二)	REITs 在中国试点的基本情况	4
二、	不动产信托登记对 REITs 的影响及存在的主要法律问题	5
(一)	不动产信托登记对 REITs 的影响	5
(二)	不动产登记制度中的主要法律问题	5
三、	REITs 的税收制度	7
(一)	我国目前税收体制下 REITs 可能所涉及的税收	7
(二)	我国现行 REITs 税收缴纳的问题评述	10
(三)	完善我国 REITs 税收制度的建议	11

一、 REITs 的含义及其在中国试点的基本情况

(一) REITs 的含义

REITs 是英文 Real estate investment trust 的简称，属于不动产证券化范畴，通过发行 REITs 份额或受益凭证集合众多投资者的资金，由专门从事房地产投资的机构进行房地产的投资和经营管理，并将投资综合收益按比例分配给投资者的一种制度。

(二) REITs 在中国试点的基本情况

作为一种连通房地产实体市场和资本市场的金融工具，自 2004 年，央行、证监会、银监会即开始 REITs 前期试点工作；次贷危机爆发后，REITs 作为一种稳定房地产市场、抑制房地产行业过度投资，改善宏观调控带来的房地产行业资金瓶颈的渠道，中央政府积极推进 REITs 在我国的试点。

2008 年 4 月，人民银行发布的《2007 年中国金融市场发展报告》中明确提出：要加快金融创新，择机推出房地产投资信托基金产品。

2008 年 12 月 3 日，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，会议研究确定了金融促进经济发展的九条政策措施（“国九条”），其中第五条指出：创新融资方式，通过并购贷款、房地产信托投资基金、股权投资基金和规范发展民间融资等多种形式，拓宽企业融资渠道。

2008 年 12 月 21 日，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发[2008]131 号），其中第（七）条指出：支持资信条件较好的企业批准发行企业债券，开展房地产投资信托基金试点，拓宽直接融资渠道。

2009 年 3 月 18 日，人民银行、银监会联合发布《关于进一步加强信贷结构调整促进国民经济平稳较快发展的指导意见》（银发[2009]92 号），其中第六条意见中指出：支持资信条件较好的房地产且发行企业债券和开展房地产投资信托基金试点，拓宽房地产企业融资渠道。

此后，北京、天津、上海三地的 REITs 试点工作全面展开，REITs 试点模式也分为银行间债券市场的固定收益类模式和证券交易市场的权益投资类模式，我们（北京市中伦律师事务所结构性融资团队）深度参与了 REITs 试点过程中 REITs 管理办法、信托登记制度的立法研究，并作为法律顾问参与了天津、上海、北京三地相关 REITs 试点项目实践，我们在本文中集中探讨有关中国 REITs 试点过程中出现的两大主要法律问题——不动产信托登记和 REITs 税制问题。

二、 不动产信托登记对 REITs 的影响及存在的主要法律问题

(一) 不动产信托登记对 REITs 的影响

根据《物权法》第 9 条²的规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭应当办理登记手续；而《信托法》第 10 条³要求，以法律、行政法规规定应当办理登记手续的财产设立信托应当办理登记手续。根据以上法律规定，REITs 作为一种以不动产物权设立信托的金融产品，应当依法就设立信托的或被收购的房地产办理信托财产的信托登记，如果不办理，则应当补办，不补办的，将导致 REITs 信托无效的法律风险。

然而，我国自《信托法》生效以来一直没有制定相关信托登记法律制度，尽管上海信托登记中心在建立统一的信托登记平台上做了有益尝试并积累了宝贵的经验，但由于信托登记制度没有相应的法律法规的依据以及该中心区域性、事业性登记的局限，并未解决我国信托登记制度缺失的问题。

(二) 不动产登记制度中的主要法律问题

为了推进 REITs 试点工作的推进，以住建部牵头开展信托登记制度立法工作，并制定了《信托登记暂行办法》草案（以下简称“《信托登记暂行办法》”），就信托登记制度中的主要法律问题总结如下：

1. 信托财产的转移问题与不动产信托登记

一般认为，《信托法》第 2 条⁴是认定中国法律项下信托财产归属的主要依据，但由于该条对信托财产的所有权归属没有明确规定，在认定信托财产所有权归属时存在较大争议，主要有以下两种观点⁵：

第一，受托人所有的观点。《信托法》第 2 条在规定委托人将信托财产委托给受托人的同时，还规定了受托人以自己的名义管理或处分信托财产。如果信托财产不归属于受托人，那么受托人又何以凭自己的名义管理处分信托财产？其

2 《物权法》第 9 条：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。”因此，不动产物权的设立、变更、转让和消灭均应依法办理相关登记手续。

3 《信托法》第 10 条规定：“设立信托，对于信托财产，有关法律、行政法规规定应当办理登记手续的，应当依法办理信托登记。未依照前款规定办理信托登记的，应当补办登记手续；不补办的，该信托不产生效力。”

4 《信托法》第 2 条：“本法所称的信托，是指委托人基于对受托人的信任，将其财产权委托给受托人，由受托人按委托人的意愿以自己的名义，为受益人的利益或者特定目的，进行管理或者处分的行为”

⁵ 参考《信托财产的归属》，阎荣涛著，王涌教授指导，中国政法大学 2008 年硕士论文。

次,《信托法》第 14 条⁶在界定信托财产时,规定受托人因承诺信托而取得的财产是信托财产。由于“取得”一词的含义极其模糊,将其解释为取得财产所有权也是无可厚非的。再者,《信托法》第 16 条⁷还规定了信托财产与属于受托人所有的其他财产相区别,不得归入受托人的固有财产或者成为固有财产的一部分。如果信托财产不属于受托人的话,那么为何区别信托财产与受托人固有财产?所以,根据上文的分析,信托财产所有权归属于受托人。

第二,委托人所有的观点。根据该条规定,设立信托需要委托人将其财产委托给受托人,至于“委托”在此条文中具体含义如何,信托法未作特别规定。因此,对本条中“委托”之内涵的理解,有必要借助民事基本法的一般规定。而在民事基本法中,委托一词主要出现在《民法通则》有关代理与《合同法》有关委托合同的相关条文中。根据委托代理的规定,委托授权使代理人取得代理权;而根据委托合同的规定,签订委托合同后,受托人负担处理委托人事务的义务。但从民事基本法的规定来看,都不能从委托一词中推出财产所有权移转的效果。因此,持这一观点的人认为,在信托法没有对委托做出特别规定的情况下,信托法第 2 条中的委托并不发生财产所有权移转的法律效果。

综上,由于《信托法》相关规定不明确,在中国信托财产的归属问题上的确存在一定的争议。由此,在信托登记制度上就产生了难题,房屋设立信托后,房屋的所有权人是原始权益人还是受托人?在《信托法》没有明确规定的前提下住建部在草拟《信托登记暂行办法》亦做了模糊处理,拟将房屋原始权益人的所有权证缴回,并向受托人发放信托登记证明,以对房屋设立信托进行公示。

2. “合二为一”的登记模式

“合二为一”是指不动产的物权登记和信托登记程序的合二为一,当事人无需就作为信托财产的不动产物权分别进行物权登记程序和信托登记程序。从住建部的《信托登记暂行办法》来看,目前也是采取这种做法。

3. 关于信托登记的类型

《信托法》第 10 条关于信托登记的规定,从法律字面解释而言,仅仅规定了设立信托时对信托财产的登记,也就是说信托财产的初始信托登记。但是,由于信托法律关系的信托要素除信托财产外还包括信托当事人、信托目的等,并且在信托存续过程当中这些信托要素还存在变动可能,如信托财产具体形态的变

6 《信托法》第 14 条第 1 款和第 2 款:“受托人因承诺信托而取得的财产是信托财产。受托人因信托财产的管理运用、处分或者其他情形而取得的财产,也归入信托财产。”

7 《信托法》第 16 条:“信托财产与属于受托人所有的财产相区别,不得归入受托人的固有财产或者称为固有财产的一部分。”

化、受托人的更换及其他信托要素的变更等；结合有关国家和地区的信托登记制度以及我国《物权法》第九条关于不动产登记的内容，笔者认为，不动产信托登记制度主要应包括不动产信托设立登记⁸、不动产取得信托登记⁹、不动产信托变更登记¹⁰、不动产信托注销登记¹¹。

三、 REITs 的税收制度

对于中国的 REITs 实践而言，其面临的另一个重要的法律问题即为相关 REITs 的税收问题，REITs 交易中税收无疑增加了房地产企业融资成本的提高，过高的税制将不利于 REITs 制度的推广。在试点进程中，房地产企业对税收重视程度几乎影响其对交易是否继续的判断，然而我国税务机关对 REITs 的税收问题尚未发布倾向性意见。笔者在对 REITs 在中国运行中可能涉及的税收进行梳理的基础上，并通过各国立法例的比较，提出 REITs 中国税制的设想。

（一）我国目前税收体制下 REITs 可能所涉及的税收

我国目前尚没有专门针对 REITs 的税法规定，因而其税收缴纳应当遵循一般的税收法律制度。

目前，REITs 主要的组织形式为信托型，相对于交易所的权益型 REITs 而言，银行间债券市场的 REITs 主要交易结构相对已经确定，基本如下：（1）委托人将其持有的房屋委托给受托人设立信托，并取得信托项下的优先级受益权（表征该权利的权利凭证为优先级受益券）和次级受益权；其中优先级受益权由受托人通过银行间债券市场向投资者发行，并将发行优先级受益权所募集的资金支付给委托人，次级受益权仍由委托人持有；（2）投资者享有的优先级受益权的期间信托利益分配来源于被信托房屋期间产生的租金；（3）信托到期后，由委托人或委托人指定的第三方收购优先级受益人所持有的优先级受益券，收购价款用以支付优先级受益券的到期本金；优先级受益权人的信托利益兑付完毕后，受托人将被信托房屋转回给原委托人。

8不动产设立登记：以不动产物权设立信托的应当办理信托设立登记。不动产信托设立登记完成后，不动产信托有效设立，信托当事人之间建立信托法律关系，委托人将信托财产转移给受托人，受托人因此取得信托财产所有权，并由此而产生了受托人为了受益人的利益对信托财产的管理、运用和处分以及对受益人分配信托利益的义务。

9不动产取得登记：受托人于信托期间因信托财产的管理、处分、灭失、毁损或其它事由取得的不动产权，依信托法规定该不动产权属于信托财产，受托人在办理不动产权取得登记时，应同时声明该财产为信托财产，由登记机关一并进行登记。

10不动产变更登记：不动产信托内容的变更将会导致一系列信托法律关系的变化，比如信托目的的改变，委托人和受托人姓名或者名称、住所的变化，受托人的变更，受益人或其范围的变化，信托财产的范围、种类及状况的变化等等，在这种情形下，应进行信托变更登记。

11不动产信托注销登记：不动产信托关系终止后，既存在着不动产信托关系的注销登记，也存在着不动产信托财产因财产归属变化而进行的转移登记。

由于我国信托法并未明确委托人将信托财产交由受托人是否发生信托财产所有权的转移，因而，有必要对这两种情况进行分别讨论。

1. 信托财产所有权发生转移下的税收缴纳

如果认定委托人将信托财产交由受托人发生了信托财产所有权的转移，则可能需要缴纳如下税收：

(1) 营业税

根据《中华人民共和国营业税暂行条例》及其实施细则的规定，在中华人民共和国境内销售不动产的单位和个人，为营业税的纳税人，应当缴纳营业税¹²；纳税人的营业额为纳税人销售不动产收取的全部价款加价外费用¹³；其营业税税率为5%¹⁴；其纳税期限为1个季度¹⁵。因而，REITs的委托人须按上述规定，在将信托财产转移给受托人时缴纳相关营业税；同样，当委托人将信托财产在相关信托终止时予以回购之时，受托人应当按上述规定缴纳营业税；此外，在REITs存续期间，受托人为信托目的进行的与委托人之外的第三人的房地产买卖活动也应当由相应的出卖方缴纳营业税。

(2) 契税

根据《中华人民共和国契税暂行条例》的规定，在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人应当缴纳契税¹⁶，契税税率为3-5%¹⁷，契税的计税依据为土地使用权出售、房屋买卖的成交价格¹⁸。因而，在信托型REITs设立时，受托人须按上述规定缴纳相关的契税，回购时，委托人须按上述规定缴纳相关的契税。

(3) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的规定，转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人应当缴纳土地增值税¹⁹。土地增值税实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额50%的部分，税率

12 《中华人民共和国营业税暂行条例》第1条规定：“在中华人民共和国境内提供本条例规定的劳务、转让无形资产或者销售不动产的单位和个人，为营业税的纳税人，应当依照本条例缴纳营业税。”

13 《中华人民共和国营业税暂行条例》第5条规定：“纳税人的营业额为纳税人提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产收取的全部价款和价外费用。但是，下列情形除外……”

14 《中华人民共和国营业税暂行条例》所附的“营业税税目税率表”中规定“金融保险业”的营业税税率为5%。

15 《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》第27条规定：“银行、财务公司、信托投资公司、信用社、外国企业常驻代表机构的纳税期限为1个季度。”

16 《中华人民共和国契税暂行条例》第1条规定：“在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人，应当依照本条例的规定缴纳契税。”

17 《中华人民共和国契税暂行条例》第3条规定：“契税率率为3-5%。”

18 《中华人民共和国契税暂行条例》第4条规定：“契税的计税依据：（一）国有土地使用权出让、土地使用权出售、房屋买卖，为成交价格……”

19 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第2条规定：“转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下简称转让房地产）并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税义务人（以下简称纳税人），应当依照本条例缴纳土地增值税。”

为 30%；增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%²⁰。

因而，REITs 的委托人在信托设立时以及受托人在信托财产回购时均应缴纳土地增值税。此外，在 REITs 存续期间，若受托人为信托目的与第三人订立房屋买卖合同时为出卖人的，也应当按上述缴纳土地增值税。

(4) 印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》的规定，委托人、受托人或其他各方在 REITs 设立、运营及回购期间所书立和领受的各种合同、产权转移书据、权利许可证照等凭证的，应当各自缴纳印花税。²¹

(5) 企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》（以下简称“企业所得税法”）的规定，企业所得税的纳税人分为居民企业和非居民企业²²，居民企业应当就其来源于中国境内、境外的所得按 25% 的税率缴纳企业所得税；非居民企业在中国境内设立机构、场所的，应当就其所设机构、场所取得的来源于中国境内的所得，以及发生在中国境外但与其所设机构、场所有实际联系的所得，按 25% 的税率缴纳企业所得税；非居民企业在中国境内未设立机构、场所的，或者虽设立机构、场所但取得的所得与其所设机构、场所没有实际联系的，应当就其来源于中国境内的所得按 20% 的税率缴纳企业所得税。²³

因而，REITs 设立时，委托人将信托财产转移给受托人发行 REITs 凭证的收入将被视为《企业所得税法》第 6 条的“转让财产收入”，而应缴纳企业所得税；受托人在信托结束时将信托财产返还给委托人也将被视为《企业所得税法》第 6 条的“转让财产收入”，而应缴纳企业所得税；机构投资者接受信托财产收益的分红将被视为《企业所得税法》第 6 条的“股息、红利等权益性投资收益”，而应缴

20 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第 7 条规定：“土地增值税实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%。增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%。增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%。增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。”

21 《中华人民共和国印花税暂行条例》第 2 条规定：“下列凭证为应纳税凭证：1. 购销、加工承揽、建设工程承包、财产租赁、货物运输、仓储保管、借款、财产保险、技术合同或者具有合同性质的凭证；2. 产权转移书据；3. 营业帐簿；4. 权利、许可证照；5. 经财政部确定征税的其他凭证。”

22 根据《企业所得税法》第 2 条的规定，“居民企业，是指依法在中国境内成立，或者依照外国（地区）法律成立但实际管理机构在中国境内的企业。”，“非居民企业，是指依照外国（地区）法律成立且实际管理机构不在中国境内，但在中国境内设立机构、场所的，或者在中国境内未设立机构、场所，但有来源于中国境内所得的企业。”

23 《企业所得税法》第 3 条规定：“居民企业应当就其来源于中国境内、境外的所得缴纳企业所得税。非居民企业在中国境内设立机构、场所的，应当就其所设机构、场所取得的来源于中国境内的所得，以及发生在中国境外但与其所设机构、场所有实际联系的所得，缴纳企业所得税。非居民企业在中国境内未设立机构、场所的，或者虽设立机构、场所但取得的所得与其所设机构、场所没有实际联系的，应当就其来源于中国境内的所得缴纳企业所得税。”《企业所得税法》第 4 条规定：“企业所得税的税率为 25%。非居民企业取得本法第三条第三款规定的所得，适用税率为 20%。”

纳企业所得税。²⁴

(6) 房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》的规定，在城市、县城、建制镇和工矿区²⁵房产的产权所有人应当缴纳房产税。在房产的产权属于全民所有时，纳税人为经营管理该产权的单位。产权出典的，承典人为纳税人。产权所有人、承典人不在房产所在地的，或者产权未确定及租典纠纷未解决的，房产代管人或者使用人为纳税人。²⁶房产税依照房产原值一次减除 10% 至 30% 后的余值计算缴纳，²⁷税率为 1.2%；房产出租的，以房产租金收入为房产税的计税依据，税率为 12%。²⁸因而，在 REITs 存续期间，受托人应当按照上述规定缴纳相关房产税。

(7) 其他税种

REITs 设立和存续过程中，还可能存在其他税种，比如根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》以及 2006 年 12 月 31 日发布的《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》的规定，在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人应当缴纳城镇土地使用税。²⁹因而，在 REITs 存续期间，受托人应当按照上述规定缴纳城镇土地使用税。

2. 信托财产不发生移转下的税收缴纳

若将 REITs 设立过程中，委托人将信托财产委托给受托人环节不视为发生信托财产所有权的转移，那么，在这个环节所产生的营业税、土地增值税、契税均可以免除缴纳。

(二) 我国现行 REITs 税收缴纳的问题评述

24 《企业所得税法》第 6 条规定：“企业以货币形式和非货币形式从各种来源取得的收入，为收入总额。包括：（一）销售货物收入；（二）提供劳务收入；（三）转让财产收入；（四）股息、红利等权益性投资收益；（五）利息收入；（六）租金收入；（七）特许权使用费收入；（八）接受捐赠收入；（九）其他收入。”

25 《中华人民共和国房产税暂行条例》第 1 条规定：“房产税在城市、县城、建制镇和工矿区征收。”

26 《中华人民共和国房产税暂行条例》第 2 条规定：“房产税由产权所有人缴纳。产权属于全民所有的，由经营管理的单位缴纳。产权出典的，由承典人缴纳。产权所有人、承典人不在房产所在地的，或者产权未确定及租典纠纷未解决的，由房产代管人或者使用人缴纳。前款列举的产权所有人、经营管理单位、承典人、房产代管人或者使用人，统称为纳税义务人（以下简称纳税人）。”

27 《中华人民共和国房产税暂行条例》第 3 条规定：“房产税依照房产原值一次减除 10% 至 30% 后的余值计算缴纳。具体减除幅度，由省、自治区、直辖市人民政府规定。没有房产原值作为依据的，由房产所在地税务机关参考同类房产核定。房产出租的，以房产租金收入为房产税的计税依据。”

28 《中华人民共和国房产税暂行条例》第 4 条规定：“房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为 1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%。”

29 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》第 2 条规定：“在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人，为城镇土地使用税（以下简称土地使用税）的纳税人，应当依照本条例的规定缴纳土地使用税。前款所称单位，包括国有企业、集体企业、私营企业、股份制企业、外商投资企业、外国企业以及其他企业和事业单位、社会团体、国家机关、军队以及其他单位；所称个人，包括个体工商户以及其他个人。”

如前所述,虽然在我国对于 REITs 中信托财产的所有权是否发生转移存有两种不同的观点,但是若严格依照信托的本旨,所有权发生转移的观点将得到更有力的支持。这就会造成在 REITs 设立时,委托人将资产委托给受托人将被视为房地产的买卖行为,因而需要缴纳土地增值税、营业税、印花税、契税、所得税;而在受托人将房地产转回给委托人时,又将被视为一次房地产的买卖,从而得再一次缴纳土地增值税、营业税、印花税、契税、所得税。由于银行间债券市场固定收益类 REITs 的定位为“融资型”,双重纳税将使得房地产企业通过 REITs 产品实现融资的税收成本过高,而导致该产品的广泛推行造成了较大的影响。

(三) 完善我国 REITs 税收制度的建议

在各国 REITs 的税收制度中,普遍认为,“对 REITs 投资者的税收待遇与其直接投资于房地产而非通过 REITs 投资时相似,具体到各国实践,REITs 所在地区向投资者征收的税金可能低于直接进行房地产投资所征收的税金”³⁰,可以说 REITs 税收优惠政策是国际 REITs 发展的基本保障和动力。针对我国 REITs 中所存在的问题,并借鉴其他国家和地区相应的税收制度设计,笔者认为,以下几点原则可供探讨:

1. 税收法定原则

税收法定是指一切税收以及与其有关的活动都必须有法律明确规定,没有法律明确规定的,人们不负有纳税义务,任何机关和个人也都无权向其征税。对该原则的强调对于我国当前的 REITs 税收问题的解决至关重要。只有当我国相关的税收法律法规对 REITs 发展各个阶段中各主体所应缴纳的税收予以明确规定,才能使 REITs 的税收征管具有可预期性。

2. 避免重复征税原则

重复征税将抵消 REITs 较高收益率的优势,从而极大地限制 REITs 的发展空间。另外,从信托的本质来看,信托只是受益人实现一定经济目的的管道,受益人作为信托利益的享有者,通过该管道所负担的纳税,应当不因受托人的介入而加重。在 REITs 的信托设立环节和回购环节,虽然发生了信托财产所有权的转移,但是这种转移与一般的财产买卖、赠与所导致的转移不同,其导管的工具性特征极其明显。若对此进行重复征税,既有违信托之本质,也有损经济运行之效率。

30 来源于德勤编制的《中国房地产投资手册》(2009 年版)。

3. 实际受益人负担原则

REITs 所具有的一个重大特征即在于它所得之绝大部分收益都要以分红的形式发放给投资者。这个特征使得 REITs 与一般的公司相区别，也是实际受益人负担原则的基础。即将 REITs 中的受益人作为征收所得税的纳税人。

4. 扶植保护公益信托原则

我国《信托法》第 16 条规定：“国家鼓励发展公益信托。”纵观我国以及其他各国信托发展实践可以看出，税收优惠是实现国家鼓励发展公益信托态度的重要手段。因而我国在 REITs 的发展中，对于那些具有公益性质的 REITs，如廉租房建设的 REITs 时，应当给予特定的税收优惠政策。

(以下无正文)