

税务

期数 P349 – 2022 年 1 月 30 日

税务评论

基础设施 REITs 试点获所得税递延政策支持

作者：

俞娜

合伙人

电话：+86 10 8520 7567

电子邮件：natyu@deloitte.com.cn**姜妍**

合伙人

电话：+86 755 3353 8088

电子邮件：aileenjiang@deloitte.com.cn**张莉**

高级经理

电话：+86 10 8520 7883

电子邮件：lynnzhang@deloitte.com.cn

2022 年 1 月 29 日，财政部、国家税务总局发布 2022 年第 3 号公告，对基础设施领域不动产投资信托基金（简称“基础设施 REITs”）试点有关企业所得税政策作出明确。为支持基础设施 REITs 试点的顺利开展，针对业界较为关注的基础设施 REITs 设立前以及设立阶段涉及的转让基础设施资产、项目公司股权等行为的企业所得税处理，上述公告规定可适用特殊性税务处理或递延缴纳所得税待遇。公告自 2021 年 1 月 1 日起实施，此前发生的符合公告规定的事项，也可按公告规定享受相关政策。

继 2020 年 4 月 30 日证监会、发改委发布通知推进基础设施 REITs 试点之后，基础设施 REITs 的试点工作进入加速期。2021 年 5 月 14 日，首单基础设施 REITs 试点产品正式挂牌，截至目前已有累计 11 只基础设施 REITs 产品登录深沪两市。随着试点工作的深入，与基础设施 REITs 产品相关的税收问题更备受业界关注。

此次公告的发布有望减轻基础设施 REITs 的税收负担，对于进一步指导、规范和推动基础设施 REITs 试点工作具有非常重要的意义。

公告要点简析

适用范围：基础设施 REITs

本公告适用范围为证监会、发展改革委根据有关规定组织开展的基础设施 REITs 试点项目。

目前基础设施 REITs 发行主要依据以下文件：

- 中国证监会、国家发改委 2020 年 4 月发布的《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》及后续扩大试点等文件
- 中国证监会 2020 年 8 月发布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

从文件表述看，此次公告规定的税收政策仅限于根据上述文件发行的基础设施公募 REITs 产品，对于市场上其他通常被称为“类 REITs”的产品可能无法直接适用该政策。

实施时间：2021 年 1 月 1 日起实施，可向前追溯

本公告自 2021 年 1 月 1 日起实施。2021 年 1 月 1 日前发生的符合本公告规定的事项，可按本公告规定享受相关政策。

公告允许将文件规定向前追溯执行，因此在 2021 年以前已完成的有关资产或股权转让行为有望同等适用公告中的税收政策。

原始权益人：设立前及设立阶段企业所得税递延

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。

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。

此次公告的最大亮点是允许原始权益人在实际取得 REITs 发行价款前暂缓缴纳企业所得税，这一待遇主要体现在两个环节：

1. REITs 设立前的内部重组：原始权益人将基础资产划转至项目公司时可以直接适用特殊性税务处理，暂无需缴纳企业所得税。

此前，原始权益人进行上述重组必须满足多项条件才能适用特殊性税务处理以实现递延纳税。对于部分历史沿革较久、资产和股权结构较为复杂的基础设施资产重组安排，要满足特殊性税务处理所要求的股权支付条件，以及在重组后连续 12 个月内不得转让所取得的股权等存在现实的困难。此次公告的发布豁免了上述有关要求，有助于降低原始权益人的重组成本，加快资产重组和 REITs 发行的进程。

2. REITs 设立阶段：原始权益人向基础设施 REITs 转让项目公司股权在企业所得税上给予两层“递延”：

首先，对原始权益人取得评估增值的企业所得税，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。

其次，对原始权益人因战略配售自持的基础设施 REITs 份额对应计算的资产评估增值，允许递延至原始权益人实际转让 REITs 份额时缴纳企业所得税。

此外，考虑到原始权益人存在通过二级市场认购 REITs 份额的情况，公告还规定按照“先进先出原则”认定原始权益人优先处置战略配售份额。

如欲垂询更多本文相关信息，请联络：

金融服务行业
税务与商务咨询

俞娜

合伙人

电话：+86 10 8520 7567

电子邮件：natyu@deloitte.com.cn

姜妍

合伙人

电话：+86 755 3353 8088

电子邮件：aileenjiang@deloitte.com.cn

房地产行业
税务与商务咨询

陈振国

合伙人

电话：+86 21 6141 1033

电子邮件：sitan@deloitte.com.cn

在公告出台前，按照一般的税法规则，对于原始权益人向基础设施 REITs 转让项目公司股权过程中实现的所得，原始权益人在未实际取得 REITs 发行价款时很可能已产生所得税的纳税义务；公告新规则允许原始权益人将相应的所得税纳税义务递延至基础设施 REITs 完成募资并支付股权转让价款后。另外，根据现行规定，原始权益人因战略配售的要求需要持有不低于 REITs 发行份额的 20%。有观点认为，对于战略配售的这部分份额，原始权益人并未在经济实质上转让对应的项目公司股权。公告允许原始权益人在实际转让 REITs 份额时再缴纳对应的企业所得税，似乎在一定程度上认可了这一观点的合理性。上述两层递延政策的叠加有望大幅缓解原始权益人在设立阶段因税收因素承担的现金流压力，将有利于鼓励和促进更多企业积极参与基础设施 REITs 试点。

投资人：无特殊税收政策

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。

公告并未对运营和分配环节给予特殊的优惠政策，关于投资人取得基础设施 REITs 收益纳税的处理可能存在不确定性¹。

观察与评论

“原始权益人”的范围

公告所提及的递延纳税政策系由原始权益人享受，但文件并未对“原始权益人”进行定义。如果后续缺乏进一步的税收政策官方解读，则实践中很可能直接以基础设施 REITs 发行文件所列示的原始权益人作为递延政策的适用主体。

实务中，集团内符合发行条件的基础资产可能会由不同的子公司共同或分别持有，从管理控制和有利于 REITs 发行的角度考虑，这些子公司未必会成为 REITs 发行的原始权益人，而可能由其将资产先转让至集团内的特定公司，再由后者作为原始权益人发行 REITs。此外，在目前发行的基础设施 REITs 中，我们也注意到除了原始权益人进行战略配售外，原始权益人的关联方（如母公司、兄弟公司等）也会购入 REITs 份额。如果以原始权益人的关联企业购入战略配售的 REITs 份额，原始权益人所享受的递延政策是否可以延伸适用至这部分份额对应的项目公司评估增值，公告并未涉及。

有鉴于此，为了充分享受相关的递延政策，发起人可能需要考虑从业务上将持有原始基础资产的公司作为原始权益人，同时也需要考虑由原始权益人作为战略配售份额的认购主体，但如此可能导致 REITs 设立过程中的重组过程复杂化以及购买配售份额主体受限，或不利于提升发行效率和未来的管控效率。我们也期待相关部门可以出台细则或指引，对享受递延政策的“原始权益人”的范围作出合理的明确。

重组涉及的其他税种

在设立基础资产 REITs 的过程中，基础设施资产的重组活动除了涉及企业所得税以外，还可能涉及土地增值税、增值税、契税和印花税等。本次公告仅明确了企业所得税的处理，并未提及其他税种，因此我们理解涉及其他税种的处理仍需要按照现有的税收政策进行。

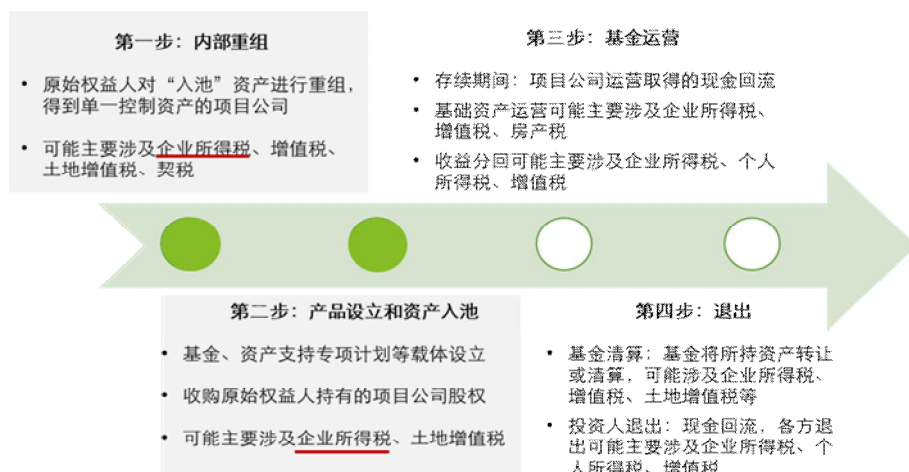
虽然基础设施 REITs 试点初期的项目大多未涉及房地产开发企业，发起人在基础设施 REITs 设立阶段有较大概率可享受土地增值税等对于重组的相关税务优惠政策。在基础设施 REITs 试点范围逐步扩大的趋势下，预计会有越来越多的市场主体加入试点，业界也期盼未来在其他税种也能有类似的政策创新举措。

结语

基础设施 REITs 试点税收新政的发布向外界传达了积极的信号，在一定程度上打消了原始权益人因参加基础设施 REITs 试点项目或承担额外税收成本的顾虑和担忧，有助于鼓励更多企业投身试点，从而有效盘活基础设施存量资产，丰富资本市场投融资工具，实现社会资源的重新配置。

从税务视角看，基础设施 REITs 的生命周期包含设立前重组、设立、运营和退出四个环节。此次出台的税收政策主要针对前两个环节中原始权益人相关的企业所得税处理，对运营和退出环节并未给予特殊税收政策。我们在下图中展示了有关税收政策在 REITs 全貌中所处的位置。

¹ 更多相关讨论可参见 2020 年 5 月发布的德勤中国税务评论：盘活存量，深化改革——基础设施 REITs 试点涉税问题初探
<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cn/Documents/tax/ta-2020/deloitte-cn-tax-tap3142020-zh-200512.pdf>



基础设施 REITs 试点尚处于初期，不同试点项目在基础资产类型、基础资产剥离方式、REITs 产品结构等方面通常也存在较大差异。在这次税收政策出台后，我们建议基础设施 REITs 的相关各方尽快研究政策对项目的影响。其中，对已发行的基础设施 REITs，相关各方可积极与主管税务机关商讨前期事项的处理或进行追溯调整；对拟发行的基础设施 REITs，相关各方可以考虑是否需要对发行方案进行合理的调整，并视情况需要与税务机关就相关交易的税务处理作重新沟通。

在基础设施 REITs 试点税收政策的制定过程中，德勤中国税务团队与证监会和财税部门进行了深度沟通与交流，为相关政策的出台建言献策。我们也将继续密切跟进相关事项进展，积极建言，并及时向市场分享最新政策和我们的洞见。

本文由德勤中国为本行中国内地及香港之客户及员工编制，内容只供一般参考之用。我们建议读者就有关资料作出行动前咨询税务顾问的专业意见。若有其他垂询，请联络各地域领导人：

德勤中国税务主管合伙人

李旭升

合伙人

电话：+86 755 3353 8113

传真：+86 755 8246 3222

电子邮件：vicli@deloitte.com.cn

华北区

黄晓里

合伙人

电话：+86 10 8520 7707

传真：+86 10 6508 8781

电子邮件：xiaoli Huang@deloitte.com.cn

华东区

梁晴

合伙人

电话：+86 21 6141 1059

传真：+86 21 6335 0003

电子邮件：mliang@deloitte.com.cn

华南区

张慧

合伙人

电话：+86 20 2885 8608

传真：+86 20 3888 0115

电子邮件：jenzhang@deloitte.com.cn

华西区

汤卫东

合伙人

电话：+86 23 8823 1208

传真：+86 23 8857 0978

电子邮件：ftang@deloitte.com.cn

关于德勤中国税务技术中心

德勤中国税务团队于二零零六年成立德勤中国税务技术中心，致力于不断改善德勤中国的税务服务质量，为客户提供更优质的服务及协助税务服务团队卓越成长。德勤中国税务技术中心出版、发布了“税务评论”等刊物，从技术的角度就新近出台的相关国家法规、法例作出评论分析与介绍。针对税务疑点、难点问题德勤中国税务技术中心也会进行专题税务研究并提供专业意见。如欲垂询，请联络：

中国税务技术中心

电子邮件：ntc@deloitte.com.cn

主管合伙人/华北区

张博

合伙人

电话：+86 10 8520 7511

传真：+86 10 6508 8781

电子邮件：juliezhang@deloitte.com.cn

华东区

朱正萃

合伙人

电话：+86 21 6141 1262

传真：+86 21 6335 0003

电子邮件：kzhu@deloitte.com.cn

华西区

张书

合伙人

电话：+86 28 6789 8008

传真：+86 28 6317 3500

电子邮件：tonzhang@deloitte.com.cn

华南区(内地)

张文杰

总监

电话：+86 20 2831 1369

传真：+86 20 3888 0115

电子邮件：gercheung@deloitte.com.cn

华南区(香港)

戚維之

总监

电话：+852 2852 6608

传真：+852 2543 4647

电子邮件：dchik@deloitte.com.hk

如欲索取本文的电子版或更改收件人信息，请联络德勤中国全国市场部 (cimchina@deloitte.com.hk)。

关于德勤

Deloitte（“德勤”）泛指一家或多家德勤有限公司，以及其全球成员所网络和它们的关联机构（统称为“德勤组织”）。德勤有限公司（又称“德勤全球”）及其每一家成员所和它们的关联机构均为具有独立法律地位的法律实体，相互之间不因第三方而承担任何责任或约束对方。德勤有限公司及其每一家成员所和它们的关联机构仅对自身行为及遗漏承担责任，而对相互的行为及遗漏不承担任何法律责任。德勤有限公司并不向客户提供服务。请参阅 www.deloitte.com/cn/about 了解更多信息。

德勤是全球领先的专业服务机构，为客户提供审计及鉴证、管理咨询、财务咨询、风险咨询、税务及相关服务。德勤透过遍及全球逾 150 个国家与地区的成员所网络及关联机构（统称为“德勤组织”）为财富全球 500 强企业约 80% 的企业提供专业服务。敬请访问 www.deloitte.com/cn/about，了解德勤全球约 345,000 名专业人员致力成就不凡的更多信息。

德勤亚太有限公司（即一家担保有限公司）是德勤有限公司的成员所。德勤亚太有限公司的每一家成员及其关联机构均为具有独立法律地位的法律实体，在亚太地区超过 100 座城市提供专业服务，包括奥克兰、曼谷、北京、河内、香港、雅加达、吉隆坡、马尼拉、墨尔本、大阪、首尔、上海、新加坡、悉尼、台北和东京。

德勤于 1917 年在上海设立办事处，德勤品牌由此进入中国。如今，德勤中国为中国本地和在华的跨国及高增长企业客户提供全面的审计及鉴证、管理咨询、财务咨询、风险咨询和税务服务。德勤中国持续致力为中国会计准则、税务制度及专业人才培养作出重要贡献。德勤中国是一家中国本土成立的专业服务机构，由德勤中国的合伙人所拥有。敬请访问 www2.deloitte.com/cn/zh/social-media，通过我们的社交媒体平台，了解德勤在中国市场成就不凡的更多信息。

本通讯中所含内容乃一般性信息，任何德勤有限公司、其全球成员所网络或它们的关联机构（统称为“德勤组织”）并不因此构成提供任何专业建议或服务。在作出任何可能影响您的财务或业务的决策或采取任何相关行动前，您应咨询合资格的专业顾问。

我们并未对本通讯所含信息的准确性或完整性作出任何（明示或暗示）陈述、保证或承诺。任何德勤有限公司、其成员所、关联机构、员工或代理方均不对任何方因使用本通讯而直接或间接导致的任何损失或损害承担责任。德勤有限公司及其每一家成员所和它们的关联机构均为具有独立法律地位的法律实体。

© 2022。欲了解更多信息，请联系德勤中国。