

促进常州租赁住房 REITs 发展的税收政策研究

毛艳玲¹ 何雪茵²

1 江苏城乡建设职业学院, 管理工程学院, 江苏常州 213147; 2 常州市住房保障中心, 江苏常州 213004

摘要: 本文通过国内外租赁住房 REITs (不动产投资信托基金) 税收政策的比较, 分析我国现有税收政策对租赁住房 REITs 市场的影响, 特别是以深圳、北京、厦门等城市为案例进行深入剖析。基于常州实际情况, 设计促进常州租赁住房 REITs 发展的税收优惠政策建议, 对税收政策实施可能面临的风险进行评估, 并提出相应的风险防控措施。旨在为常州市政府及相关部门优化税收政策、推动租赁住房 REITs 市场健康发展提供参考。

关键词: 常州租赁住房 REITs; 税收政策; 实证研究; 险评估; 防控措施

Research on Tax Policies to Promote the Development of Changzhou Rental Housing REITs

Mao, Yanling¹ He, Xueyin²

1 School of Management Engineering, Jiangsu Urban and Rural Construction Vocational College, Changzhou, Jiangsu, 213147, China

2 Changzhou Housing Security Center, Changzhou, Jiangsu, 213147, China

Abstract: This paper analyzes the impact of China's existing tax policies on the rental housing REITs market through the comparison of domestic and foreign rental housing REITs (real estate investment trusts) tax policies, especially by making in-depth analysis with Shenzhen, Beijing, Xiamen and other cities as cases. Based on the actual situation in Changzhou, we design tax incentives to promote the development of rental housing REITs in Changzhou, assess the risks that may be faced by the implementation of the tax policy, and propose corresponding risk prevention and control measures. The aim is to provide reference for the Changzhou municipal government and relevant departments to optimize tax policies and promote the healthy development of rental housing REITs market.

Keywords: Changzhou rental housing REITs; Tax policy; Empirical research; Risk assessment; Prevention and control measures

DOI: 10.62639/sspsstr32.20240104

引言

随着我国城市化进程的加速和住房租赁市场的蓬勃发展, 租赁住房 REITs 作为一种创新的融资工具, 在解决住房租赁市场资金短缺、推动住房租赁市场规范化发展方面具有重要意义。然而, 税收政策作为影响 REITs 发展的重要因素之一, 其合理性和有效性直接关系到 REITs 市场的健康发展。常州市作为江苏省的重要城市, 近年来积极推动租赁住房 REITs 的发展。2023 年常州市加强 REITs 试点项目培育, 钟楼区基础设施产业园区、金坛保障性租赁住房列为省级 REITs 储备项目, 常州高新区基础设施产业园区列为省级 REITs 意向项目, 但该项工作仍面临诸多挑战, 其中之一便是税收政策的优化问题。

一、国内外租赁住房 REITs 税收政策比较分析

(一) 国际 REITs 税收政策情况综述

美国 REITs 市场是全球最成熟、规模最大的市场之一, 其税收政策对 REITs 的发展起到了至关重

要的作用。美国税法规定, 只要 REITs 满足一定的收入分配比例和资产持有要求, 即可享受税收优惠待遇, 如免征公司所得税等。此外, 美国还通过一系列税收激励措施鼓励 REITs 进行资产重组和并购活动, 进一步推动了 REITs 市场的繁荣。

新加坡 REITs 市场也具有较高国际化程度和市场化水平。新加坡政府通过制定专门的 REITs 税收法规, 明确了 REITs 的税收地位和税收优惠政策。例如, 对 REITs 分红所得免征所得税、对 REITs 持有的不动产免征房产税等。这些优惠政策大大降低了 REITs 的运营成本和风险, 提高了 REITs 的市场吸引力。

澳大利亚 REITs 市场同样发展迅速, 其税收政策也值得借鉴。澳大利亚政府对 REITs 实施了一系列的税收优惠政策, 包括对 REITs 的分红收入给予税收减免、对 REITs 持有的资产免征资本增值税等。这些政策有效促进了澳大利亚 REITs 市场的健康发展, 吸引了大量投资者参与。

(二) 国外税收政策对租赁住房 REITs 的支持与制约对比分析

国家	支持方面	制约方面
----	------	------

(稿件编号: SSTR-24-4-4021)

作者简介: 毛艳玲 (1979-11), 女, 汉族, 籍贯: 江苏常州, 江苏城乡建设职业学院管理工程学院, 职称: 副教授, 本科学历, 研究方向: 财务与金融管理。

何雪茵 (1980-02), 女, 汉族, 籍贯: 江苏常州, 常州市住房保障中心, 职称: 讲师、经济师, 硕士, 研究方向: 住房保障与房地产管理。

美国	1. 房地产租金收入用于分红的部分可税前扣除, 85% 的普通所得和 95% 的净资本利得中未分配的部分征收 4% 的消费税。 2. 持有 5% 比例以下的投资者满五年转让 REITs 的所得免税。	1. 为满足税收优惠条件, REITs 需满足严格监管和合规要求, 增加运营和管理成本及复杂性。 2. 税收政策的不确定性给投资者和发行人带来风险。
新加坡	如果 REITs 把 90% 以上的信托收益分配给持有人, 则免除所得税; 免征新注入 REITs 的不动产物业印花税; 境外 REITs 收益分红和境外不动产信托收益可享受所得税减免。	税收政策不确定性带来的风险以及为满足优惠条件可能产生的成本。(与美国类似制约)
日本	用于分红的所得可计入税前成本扣除; 购买用于 REITs 的房产契税率下调; 持有房地产 5 年以上出售收益所得税率较低。	税收政策不确定性带来的风险以及为满足优惠条件可能产生的成本。(与美国类似制约)

二、我国税收政策对租赁住房 REITs 影响的实证研究

(一) 我国保障性租赁住房 REITs 税收政策概述

近年来,我国政府高度重视租赁住房市场的发展,并出台了一系列支持政策。在税收政策方面,主要表现为对租赁住房建设和运营环节的税收优惠。然而,针对租赁住房 REITs 的专门税收政策尚不完善,目前主要参照的是一般性的企业所得税、增值税、土地增值税等税收政策。

(二) 相关案例分析

1. 深圳案例 - 红土深圳安居 REIT

深圳市作为全国首批开展租赁住房 REITs 试点的城市之一,其税收政策在 REITs 设立和运营环节给予了一定的优惠支持。例如,对 REITs 项目公司重组过程中涉及的土地增值税和企业所得税给予一定的减免优惠;对 REITs 运营环节的分红所得给予免征所得税等优惠政策。这些政策有效降低了 REITs 的融资成本和市场风险,提高了市场吸引力。

项目背景:红土创新深圳安居 REIT 是全国首批、深交所首单保障性租赁住房 REITs,由深圳市人才安居集团有限公司作为原始权益人。

底层资产:包括安居百泉阁、安居锦园、保利香槟苑和凤凰公馆等四个保障性租赁住房项目。

运营情况:出租率保持较高水平,租金价格优势明显。

2. 北京案例 - 华夏北京保障房 REIT

北京市在推动租赁住房 REITs 发展过程中也出台了一系列税收优惠政策。例如,对 REITs 项目公司持有的租赁住房免征房产税和城镇土地使用税;对 REITs 运营环节的分红所得给予一定的税收减免等。这些政策有效促进了北京市租赁住房 REITs 市场的发展。

项目背景:北京首单保障性租赁住房 REITs,由北京保障房中心有限公司作为原始权益人。

底层资产:北京市海淀区文龙家园和北京市朝阳区熙悦尚郡两处公共租赁住房项目。

运营情况:出租率较高,物业品质良好。

3. 厦门案例 - 中金厦门安居 REIT

厦门市积极探索 REITs 市场的发展路径,在税收政策方面主要参照国家一般性税收政策,但在积极探索针对 REITs 市场的专项税收优惠政策。例如,对 REITs 项目公司重组过程中涉及的土地增值税给予一定的减免优惠;对 REITs 运营环节的分红所得给予一定的税收减免等。

项目背景:福建省首单公募基础设施 REIT,也是国内首批保障性租赁住房 REITs 之一。

底层资产:园博公寓和珩琦公寓两个保障性租赁住房项目。

运营情况:出租率居高,租金优惠力度较大。

4. 上海案例 - 华夏基金华润有巢 REIT

上海市通过给予 REITs 项目公司一定的税收优惠政策,如减免企业所得税、免征土地增值税等。对个人投资者通过 REITs 取得的分红收益,设定了一定的免税额度。降低了 REITs 的运营成本,提高了其市场竞争力。

项目背景:由华润置地旗下华润有巢开发经营的两处保障性租赁住房项目作为底层资产。

底层资产:包括巢泗泾项目和有巢东部经开区项目,均位于上海市松江区,是上海市推进保障性租赁住房发展的重要示范项目。

运营情况:募集过程中广受资金追捧,募集规模较大。

三、常州对租赁住房 REITs 的税收政策现状

常州市政府通过科学编制 2024 年市级政府投资计划,加快推进 REITs 项目储备、培育和申报工作,研究出台三年行动计划方案,建立市级 REITs 项目储备库。建立常态化推介民间投资项目机制,滚动向社会公开发布向民间资本推介的项目清单,让民间资本在常州市有更多的好项目可选可投。基于此,税收征管部门适时简化申报流程,加强部门协调,畅通租赁住房 REITs 的税收申报表和流程,减少纳税人的申报负担和时间成本,明确各项税收优惠政策的申请条件、审批程序和所需材料,探索“免审即享”模式,通过建立税务部门与住建部门、金融监管部门等的协调机制,依托大数据局、政务网等,实现租赁住房 REITs 项目税收申报的“高效办成一件事”。

常州市在租赁住房 REITs 市场的发展方面尚处于起步阶段,政策扶持还处在流程简化方面,相关税收优惠政策尚不完善,缺乏专门的 REITs 税收优惠政策,常州市租赁住房 REITs 市场的发展受到一定限制。

四、常州租赁住房 REITs 税收政策设计

(一) 设计原则与目标

1. 设计原则

(1) 市场化原则:税收政策应遵循市场化原则,根据市场实际情况适时调整。

(2) 公平性原则:税收政策应确保各类市场主体在税收负担上保持公平。

(3) 可操作性原则:税收政策应具有可操作性,

便于税务机关和纳税人执行和操作。

2. 设计目标

(1) 降低融资成本: 通过税收优惠政策降低REITs的融资成本, 提高其市场竞争力。

(2) 增强市场吸引力: 通过税收优惠政策增强REITs市场的吸引力, 吸引更多社会资本参与租赁住房建设。

(3) 促进市场健康发展: 通过税收政策的合理设计和有效实施, 促进常州市租赁住房REITs市场的健康发展。

2. 具体政策建议

(1) 重组阶段税收优惠政策

序号	税种	优惠方式
1	土地增值税	对REITs项目公司重组过程中涉及的土地转让行为暂免征收土地增值税, 以降低重组成本。
2	企业所得税	对REITs项目公司重组过程中涉及的企业所得税给予一定的减免优惠, 鼓励企业进行资产重组和并购活动。
3	契税和印花税	对REITs项目公司重组过程中涉及的契税和印花税给予减免优惠, 进一步降低重组成本。

(2) 运营阶段税收优惠政策

序号	税种	优惠方式
1	企业所得税	对REITs运营环节的所得免征或减征企业所得税, 降低REITs的运营成本。
2	所得税(分红所得)	对REITs分红所得免征所得税, 吸引更多投资者参与REITs市场。
3	房产税和城镇土地使用税	对REITs持有的租赁住房减征房产税和城镇土地使用税, 提高其市场竞争力。

(3) 其他配套税收政策

序号	优惠对象	优惠方式
1	参与的社会资本	鼓励社会资本参与, 对利用社会资本参与租赁住房建设和运营的企业给予税收优惠政策。
2	金融机构	支持金融创新, 对金融机构为REITs提供融资支持和创新金融产品的行为给予税收优惠政策。
3	长期持有的投资者	鼓励长期投资, 对持有REITs份额达到一定期限的投资者给予税收减免优惠, 稳定REITs市场份额。

五、税收政策实施风险评估与防控措施

(一) 风险评估

1. 开发与投资风险: 保障性租赁住房的房源多来自近三年内的租赁试点项目, 但面对庞大的住房需求, 房源供应仍然紧张, 潜在的项目储备并不充足。保障房项目的长期性和低租金回报使得企业参与度不高, 资金链可能面临断裂的风险。另外, 项目开发期间也可能遭遇诸如自然灾害等不可抗力的影响。

2. 经营与管理风险: 在保障性租赁住房REITs的日常运营和管理活动中, 可能会遭遇基础设施和公共服务配套不完善的问题。低租金水平可能导致运营收益不理想。政策文件倾向于关注建设阶段, 对运营管理的具体指导较少, 缺乏有效的市场进入与退出机制, 加上专业运营管理人才的缺乏, 影响了整体的运营效能。

(二) 保障性租赁住房REITs风险应对策略

1. 完善政策监管体系。为促进保障性租赁住

房REITs发展, 需加强法律体系, 制定专项法规, 明确REITs架构。优化税收优惠, 降低融资成本, 吸引投资, 增强市场活力。加强监管, 保障市场公平, 维护各方利益。

2. 加强扶持, 丰富项目库。针对土地供应不足, 政府应设立保障房土地储备, 扩大供应。确立政府主导地位, 完善财政机制, 确保资金供应, 推广REITs试点, 提振市场信心。

3. 建立高效的市场准入退出机制。制定准入制度, 确保福利精准投放。实施公平分配的轮候制度, 建立有效的退出机制, 激励受保障家庭购房, 优化市场环境。

4. 提升底层资产, 增加运营收入。政府合理让渡地价, 控制成本, 建立租金定价机制。探索资产运营新模式, 拓宽收入渠道, 提高收益率。

5. 优化企业运营, 培养管理人才。企业需建立高效运营体系, 明确权责。加强REITs人才培养, 支持产学研合作, 提升管理能力。

六、结论与建议

(一) 结论

常州租赁住房REITs项目在税收政策上, 还处于流程简化的阶段, 在下一步具体工作中, 政府应制定专门的REITs税收法规, 同时考虑及时性, 需要根据市场实际情况适时调整税收政策以适应REITs市场的发展需求。为了保障市场的透明度和稳定性, 确保优惠政策的公平落实, 政府还应加强对REITs市场的监管和信息披露要求。而税收优惠政策建议主要在重组和运营环节, 在降低REITs融资成本、提高市场竞争力、吸引社会资本参与等方面。

(二) 建议

1. 制定专门的REITs税收法规: 明确REITs的税收地位和税收优惠政策, 为REITs市场提供法律保障。

2. 特定阶段加大税收优惠力度: 在重组阶段和运营阶段给予更多的税收减免优惠, 降低REITs的融资成本和市场风险。

3. 建立市场监管和信息披露: 建立健全市场监管机制和信息披露制度, 确保REITs市场的透明度和稳定性。

4. 保障政策执行力度: 加强对税收政策的宣传和培训, 保障税务机关和纳税人的执行力度, 确保政策得到有效实施。

参考文献:

- 郭子瑜, 余丽霞. 保障性租赁住房REITs发行动因和风险研究——以红土创新深圳安居REIT为例[J]. 财务管理研究, 2023(12).
- 白若凌. 多部门积极筹备, 保障性租赁住房REITs试点“靴子落地”[J]. 中国房地产金融, 2022(Z2).
- 马春阳. 创新金融产品唤醒“沉睡”资产[N]. 《经济日报》, 2022-08-12.
- 郭雨. 华夏北京保障房REIT募集规模达639亿元[N]. 《首都建设报》, 2022-08-23.
- 刘艳. “中金厦门安居REIT”成功上市[N]. 《厦门日报》, 2022-08-31.