

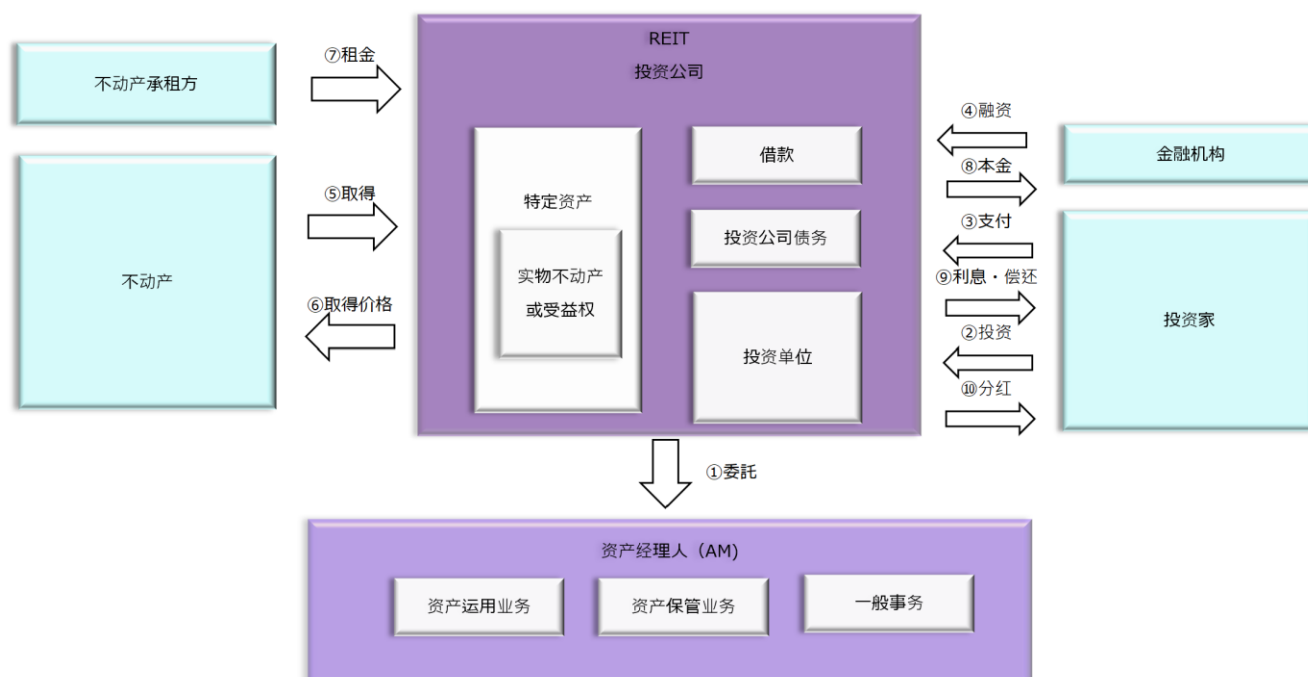
日本会计・税务实务资讯

题目：**不动产证券化的架构（不动产投资信托基金）和税法上的特例**

1. REITs

REITs，即 Real Estate Investment Trust（不动产投资信托基金）的简称，是一种以发行收益权凭证的方式从特定多数投资者募集资金，由专门投资机构进行房地产投资经营管理，并将投资综合收益按比例分配给投资者的一种信托基金。因各个国家的法律制度及其形式的不同，以信托或公司的投资工作架构将不动产作为主要资产进行管理的房地产证券化结构。在日本，投资信托法第 2 条第 12 项规定的投资公司称 REITs。

REITs 方案的基本投资架构如下图。



2. 税法制度上的特例

REITs 出于促进不动产流动化等目的，在税收上有一些优惠政策。

(1) 法人税特例

根据企业法人税法第 4 条第 1 项，投资公司是需要缴纳法人税的，但如符合一定条件的，其在课税所得的计算中，分配金额可以税前列支。主要要求（导管性要件）如下；

- ① 依据投资信法第 137 条第 1 项规定，需要分配金额超过该会计年度可分配利润的 90%以上。
- ② a) 设立时发行的投资单位为公募发行且发行价格为 1 亿日元以上；
b) 在事业年度末，已发行投资单位的持有人有 50 人以上或持有人仅为税务上的机构投资者，满足以上任意一条的。
- ③ 投资单位的发行总价额的 50%以上必须是境内募集发行的。

如上就是当分配金可以税前列支时，投资公司的法人税课税对象收入就会减少，从而减轻投资公司的法人税额，避免双重征税的结构。

(2) 不动产流通税的特例

当投资公司根据 REITs 方案收购不动产时，如果满足一定的要求，则可以减轻登记许可税和不动产取得税的负担额（登录许可税；租特法第 83 条的 2 第 3 项，不动产取得税；地方税法附则第 11 条第 5 项）。此外，当投资公司获得信托收益权时，不需要征收不动产取得税。还有，关于信托受益权转让登记时需要的登录许可税每次转让只需要 1,000 日元。（登录许可税法第 2 条，别表 1 第 1 号(14)）

① 登录许可税

REITs 方案符合租特法第 83 条的 2 第 3 项规定时，可获得登录许可税的减税措施。

登录许可税的减税措施如下：

- 与所有权转让登记相关的登录许可税从 1000 分之 20→1000 分之 13

② 不动产取得税

REITs 结构下，取得地方税法施行令附则第 7 条第 8 项，第 6 项的不动产，满足地方税法附则第 11 条第 5 项以及地方税法施行令附则第 7 条第 7 项的条件时，可以享受不动产取得税的减税措施。不动产取得税的减税措施内容如下：

- 取得不动产的课税标准算定时以不动产价格的 40%来计算。



联系人

王 欣 || 日本公认会计师 日本税理士

太阳 Grant Thornton Advisors 株式会社

中国事业部 合伙人

东京都港区元赤坂 1 丁目 2 番 7 号赤坂 K-Tower

电话 03-5770-8821

手机 070-2459-0723

电子邮件 xin.wang@jp.gt.com

网址 <https://www.grantthornton.jp/zh/>

微信: GTJapan-Tokyo