

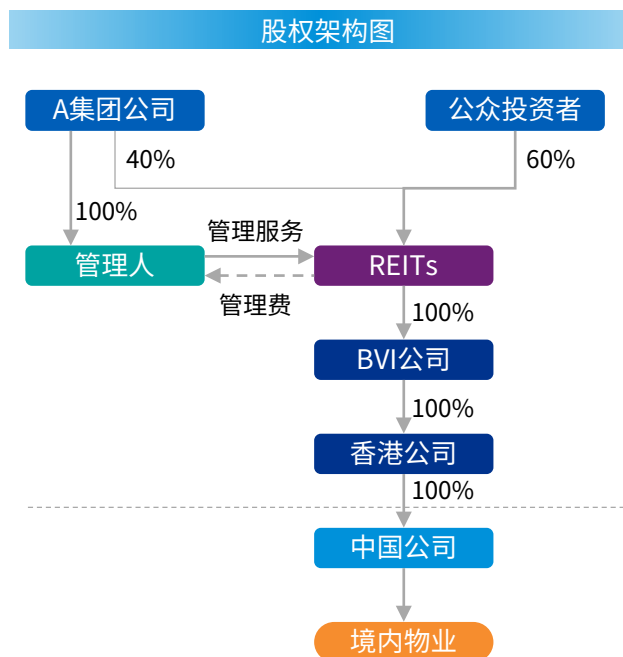
# 协商解惑

## ——上市房地产投资信托基金可以享受协定待遇吗？

房地产投资信托基金（Real Estate Investment Trust,简称REITs）是一种以发行收益凭证的方式汇集特定多数投资者的资金，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。

REITs虽然是一种信托契约，但也可以上市流通。当REITs上市流通时，它基金份额就像公司股票一样可以在公开市场上自由交易。那么当一个境外上市的REITs持有中国居民企业股权时，是否可以像普通的境外上市公司一样，对收取的股息红利所得享受税收协定待遇呢？

A集团公司是香港上市公司。A集团公司通过重组，将其持有的境内目标物业，打包装入中国公司，并在香港通过设立房地产投资信托基金（“REITs”），间接持有境内物业。基本的股权架构图如下所示



A集团公司在香港全资设立房托资产管理公司（“管理人”），由管理人负责REITs的投资及融资策略、资产增值、收购及发售政策、以及相关境内物业的整体管理。管理人及REITs同受A集团公司最终控制。

BVI公司及香港公司主要是控股平台，除投资外无其他经营性活动。

目前，该REITs已在香港联合交易所上市。公众投资者可通过REITs投资房地产资产，并分享/分担拥有境内物业的收益/风险。

那么中国公司通过经营境内物业获取利润，并将税后利润向香港公司进行分配。香港公司取得中国公司分配的股息，能否适用中港税收安排呢？

这里的核心点在于：

1. 在香港上市的REITs能否像香港上市公司一样适用国家税务总局2018年9号公告中的安全港规则；
2. REITs是否符合受益所有人条件。

根据国家税务总局[2018]9号公告（“9号公告”）第四条，“下列申请人从中国取得的所得为股息时，可不根据本公告第二条规定的因素进行综合分析，直接判定申请人具有“受益所有人”身份”：

- （一）缔约对方政府；
- （二）缔约对方居民且在缔约对方上市的公司；
- （三）缔约对方居民个人；

（四）申请人被第（一）至（三）项中的一人或多人直接或间接持有100%股份，且间接持有股份情形下的中间层为中国居民或缔约对方居民。

虽然REITs在申请香港税务居民身份的可能性，但是REITs的法律主体不是公司。因此，无法直接适用安全港规则。那么REITs是否符合受益所有人条件呢？

根据国家税务总局[2018]9号公告（“9号公告”）第二条判定需要享受税收协定待遇的缔约对方居民（以下简称“申请人”）“受益所有人”身份时，应根据本条所列因素，结合具体案例的实际情况进行综合分析。一般来说，下列因素不利于对申请人“受益所有人”身份的判定：

（一）申请人有义务在收到所得的12个月内将所得的50%以上支付给第三国（地区）居民，“有义务”包括约定义务和虽未约定义务但已形成支付事实的情形。

（二）申请人从事的经营活动不构成实质性经营活动。实质性经营活动包括具有实质性的制造、经销、管理等活动。申请人从事的经营活动是否具有实质性，应根据其实际履行的功能及承担的风险进行判定。

申请人从事的具有实质性的投资控股管理活动，可以构成实质性经营活动；申请人从事不构成实质性经营活动的投资控股管理活动，同时从事其他经营活动的，如果其他经营活动不够显著，不构成实质性经营活动。

（三）缔约对方国家（地区）对有关所得不征税或免税，或征税但实际税率极低。

（四）在利息据以产生和支付的贷款合同之外，存在债权人与第三人之间在数额、利率和签订时间等方面相近的其他贷款或存款合同。

（五）在特许权使用费据以产生和支付的版权、专利、技术等使用权转让合同之外，存在申请人与第三人之间在有关版权、专利、技术等的使用权或所有权方面的转让合同。

如果REITs没有义务在收到所得的12个月内将所得的50%以上支付给第三国（地区）居民的话，那么就需要考察REITs在香港是否具有纳税义务以及REITs是否从事实质性经营活动，或者说能否将管理人从事的投资及融资策略、资产增值、收购及发售政策、以及相关境内物业的管理活动视为REITs从事的实质经营活动。

从目前的法律和税务实践来看，REITs在香港并无纳税义务，且管理人作为独立的法律实体也很难将其从事的管理活动视为REITs从事的实质经营活动。

综上，我们认为在香港上市的REITs虽能取得香港税务居民身份，但享受内地与香港税收安排仍有争议。





# 联系我们

## 全国



### 冯炜

税务沟通及协商服务主管合伙人  
毕马威中国  
电话: +86 (10) 8508 7531  
邮箱: tony.feng@kpmg.com

## 北方区



### 冯炜

税务沟通及协商服务主管合伙人  
毕马威中国  
电话: +86 (10) 8508 7531  
邮箱: tony.feng@kpmg.com

## 华东及华西区



### 徐曦

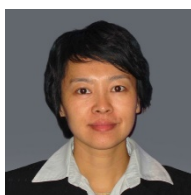
税务合伙人  
毕马威中国  
电话: +86 (21) 2212 3396  
邮箱: bruce.xu@kpmg.com

## 大湾区



### 钟国华

税务合伙人  
毕马威中国  
电话: +852 2685 7559  
邮箱: adam.zhong@kpmg.com



### 梅雅宁

税务合伙人  
毕马威中国  
电话: +86 (592) 2150 807  
邮箱: maria.mei@kpmg.com

[kpmg.com/cn/socialmedia](https://kpmg.com/cn/socialmedia)



如需获取毕马威中国各办公室信息，请扫描二维码或登陆我们的网站：  
<https://home.kpmg.com/cn/en/home/about/offices.html>

所载资料仅供一般参考用，并非针对任何个人或团体的个别情况而提供。虽然本所已致力提供准确和及时的资料，但本所不能保证这些资料在阁下收取时或日后仍然准确。任何人士不应在没有详细考虑相关的情况及获取适当的专业意见下依据所载资料行事。

© 2021毕马威企业咨询(中国)有限公司 — 中国外商独资企业，是与英国私营担保有限公司—毕马威国际有限公司(“毕马威国际”)相关联的独立成员所全球性组织中的成员。版权所有，不得转载。

毕马威的名称和标识均为毕马威全球性组织中的独立成员所经许可后使用的商标。