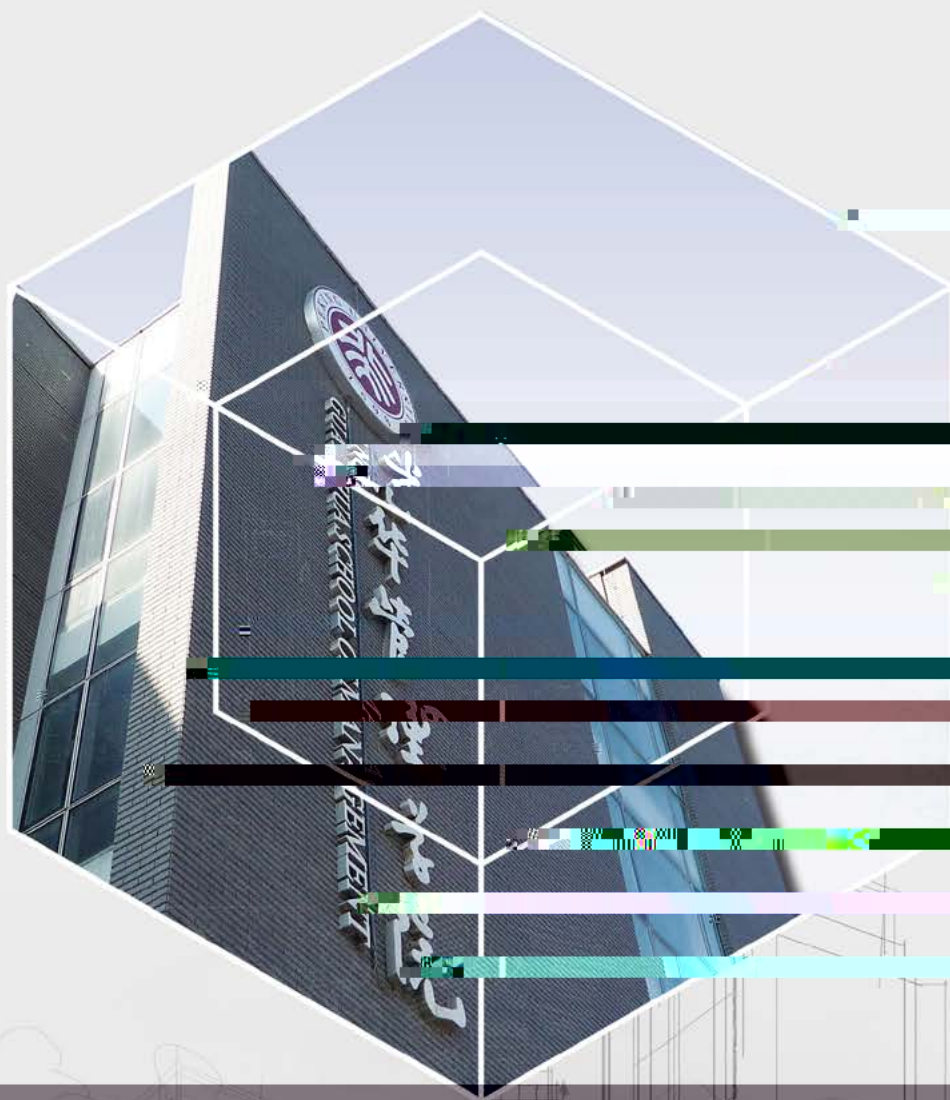




光华管理学院
Guanghua School of Management

北京大学光华管理学院“光华思想力”新金融研究系列报告之四

不动产信托投资基金 税制问题研究



2018年1月

1

REITj

“

”

REITj

REITj

, REITj

REITj

REITj

REITj

2

REITj

REITj

”

+ ABS”

REITj

1

“

” REITs

:

REITs

REITj

REITj

60

40

REITj

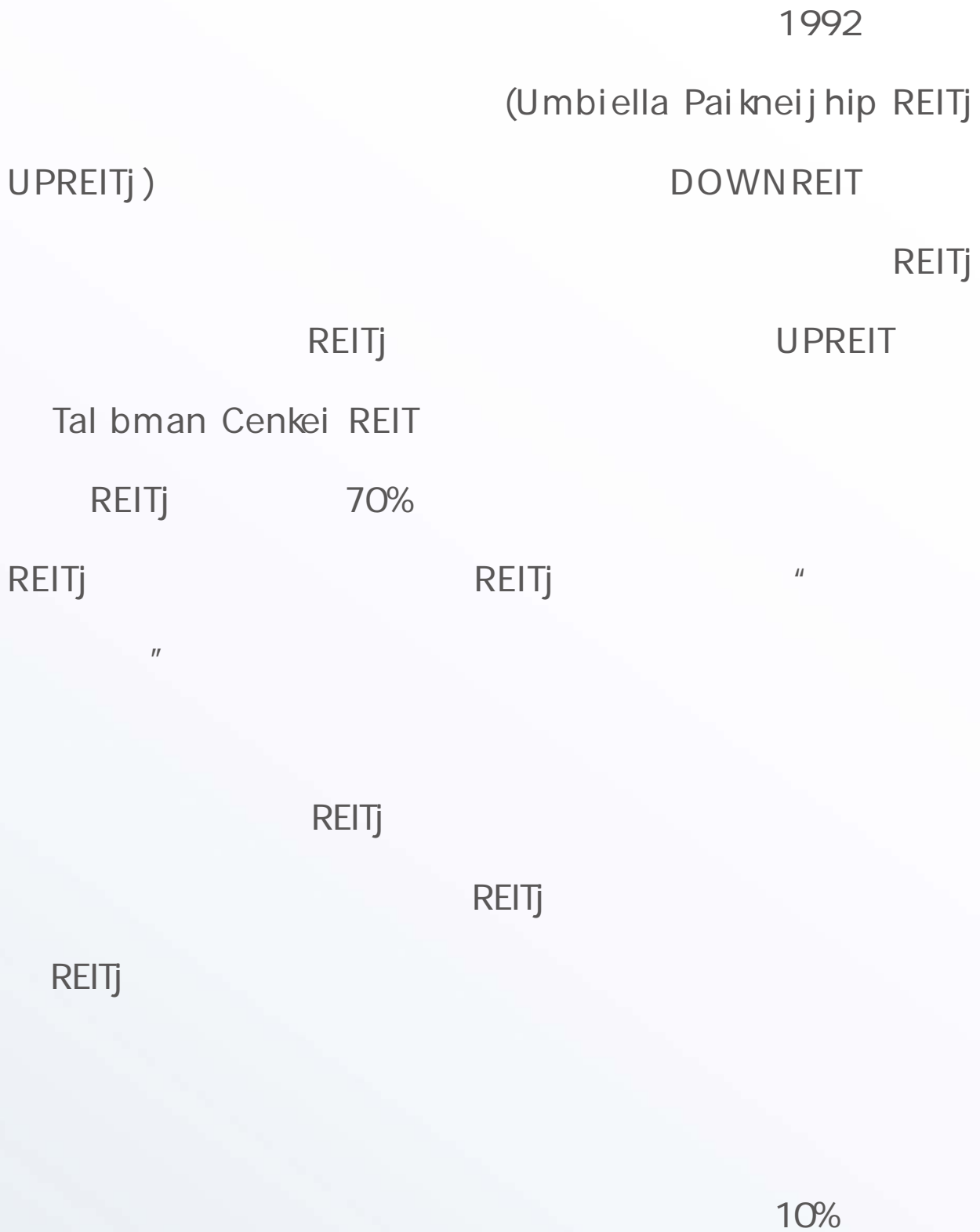
REITj

REITj

1960

REITj

3



7

REITj

REITj

REITj

4

12

REITj

REITj

REITj

21%

2:T3



REITs

ABS

3

[2008]1

[2002]128

REITs

REITj

REITj

[2004] 173

REITj

REITj

2

REITj

1

40%

21%¹²

REITj

13

43%

24%

1¹⁴

25%

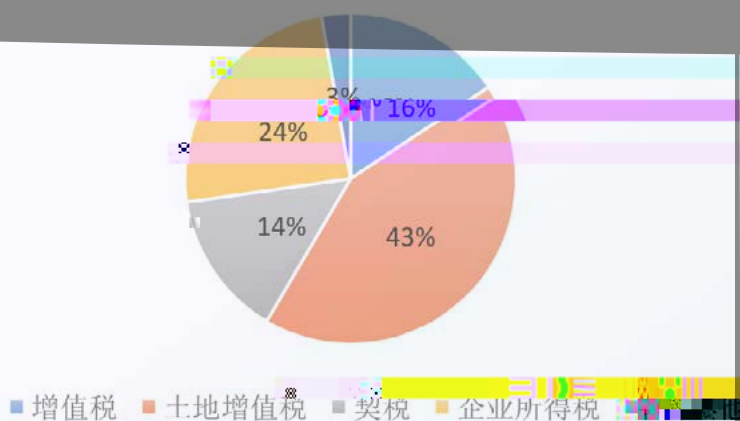
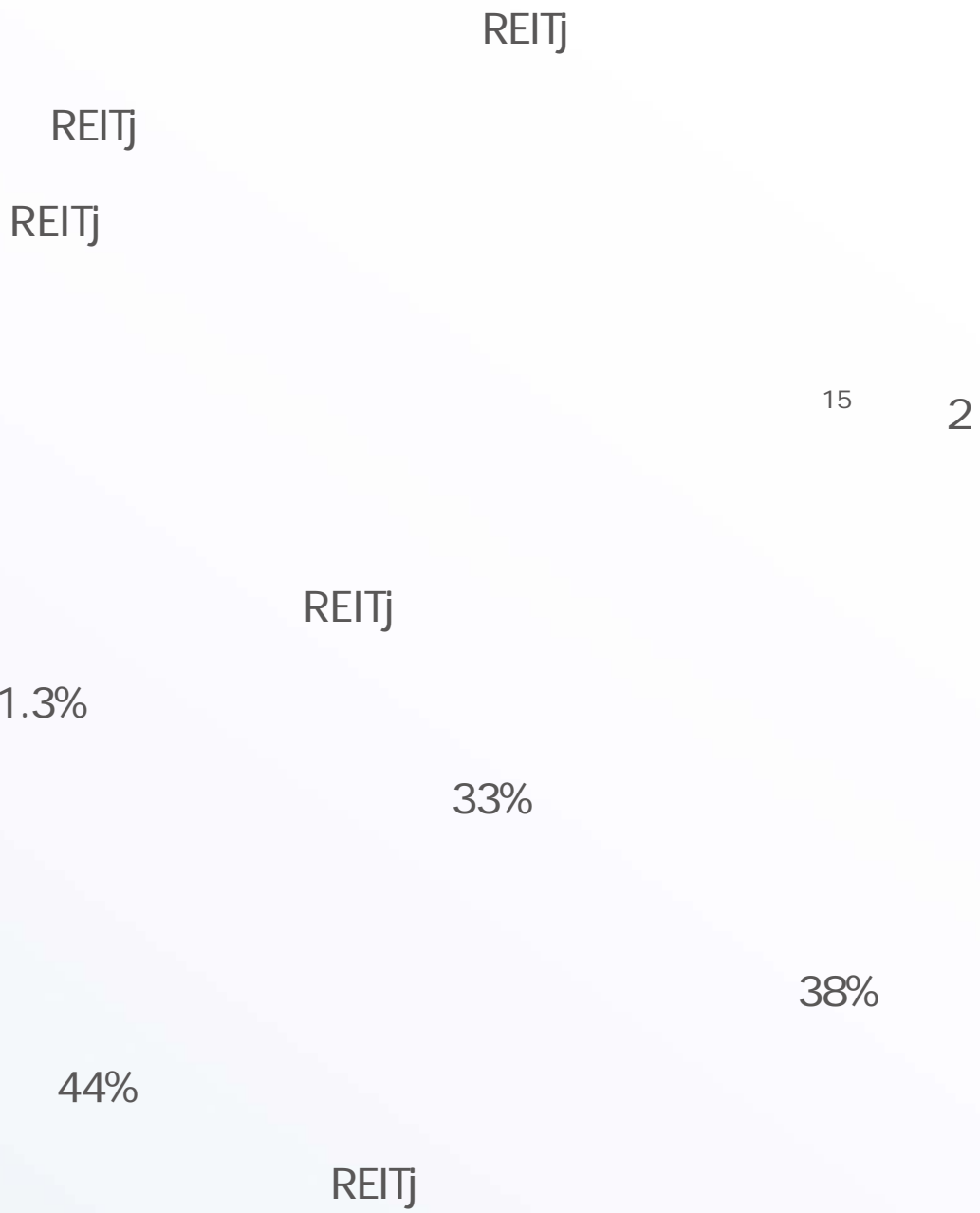


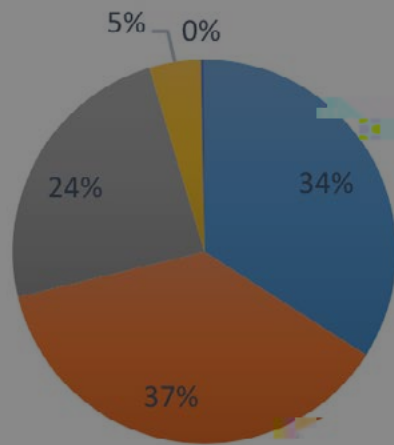
图 1. 设立环节税额构成分析

12

13

14





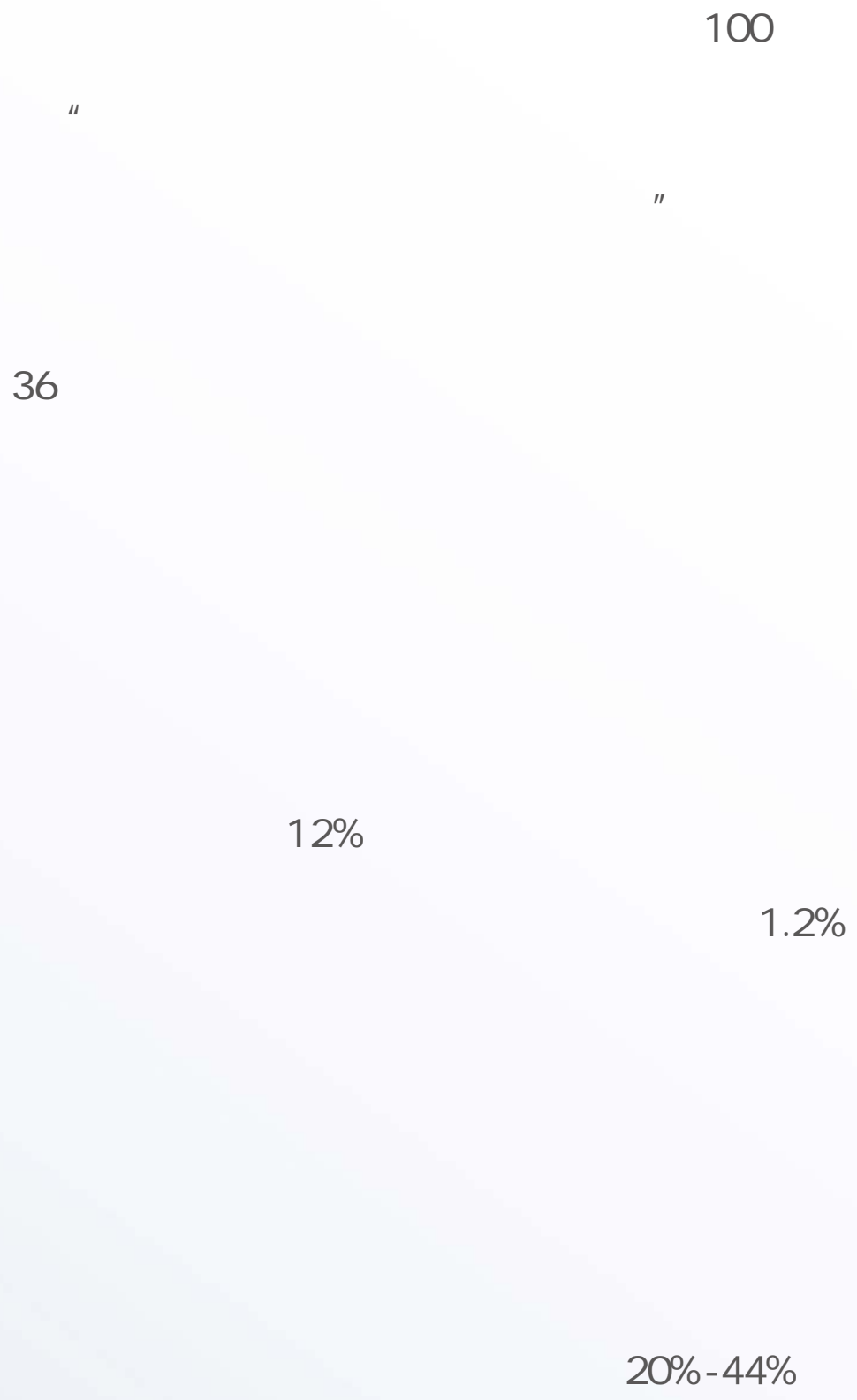
■ 增值税 ■ 房产税 ■ 企业所得税 ■ 印花税 ■ 其他

图 2. 存续环节税额构成分析

5% REITj

3.8%

3%





245

180

50

REITj

REITj

REITj

REITj

REITj

4

12

REITs

REITj

"

"

REITj

3

REITj

SPV

Table 3. Hong Kong REITs' acquisition of domestic REITs

表3. 香港REITs收购内地REITs的情况

Year	Acquirer	Target
2004	REITj	REITi
2006	REITj	REITi
2011	REITj	REITi

REITj

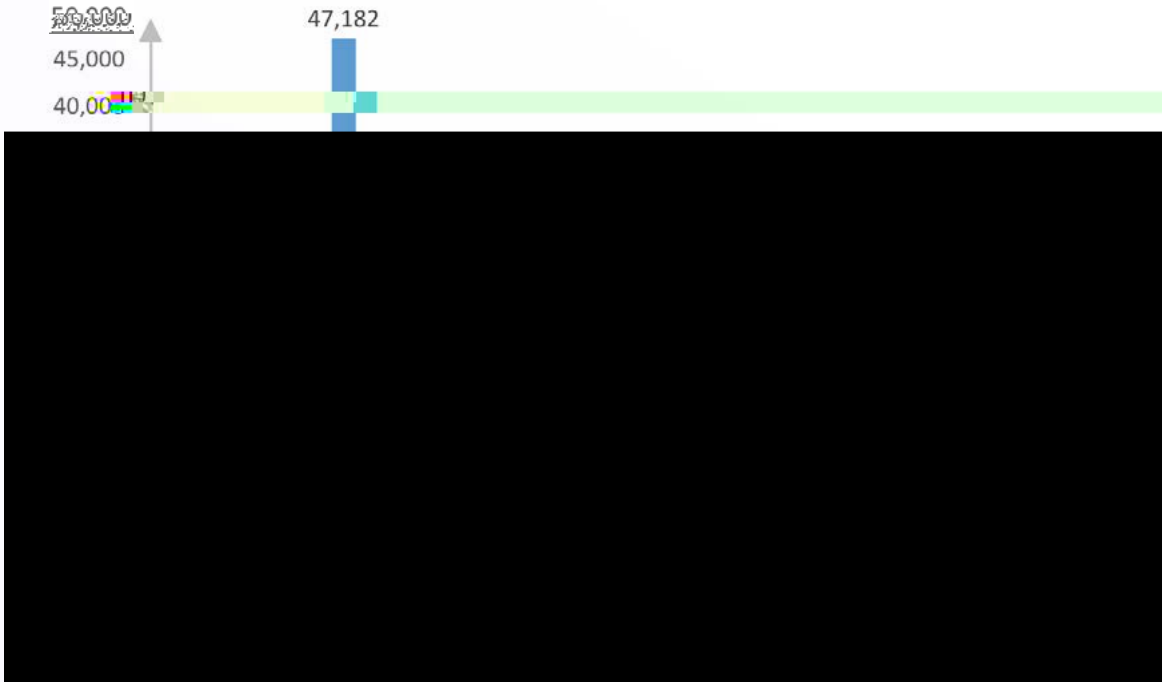
2004

2006

REITj

470

2011



REITj

REITj 1993

114

500

490

2

REITj

REITj

REITs

REITj

REITj

REITj

20-44%

4-14%

30% REITj

2%

REITj

REITj

REITs

REITj

REITj

REITj

REITj

REITs

REITj

REITj

REITj

REITj

REITj

REITj



REITj

REITj

REITj

REITj

REITj

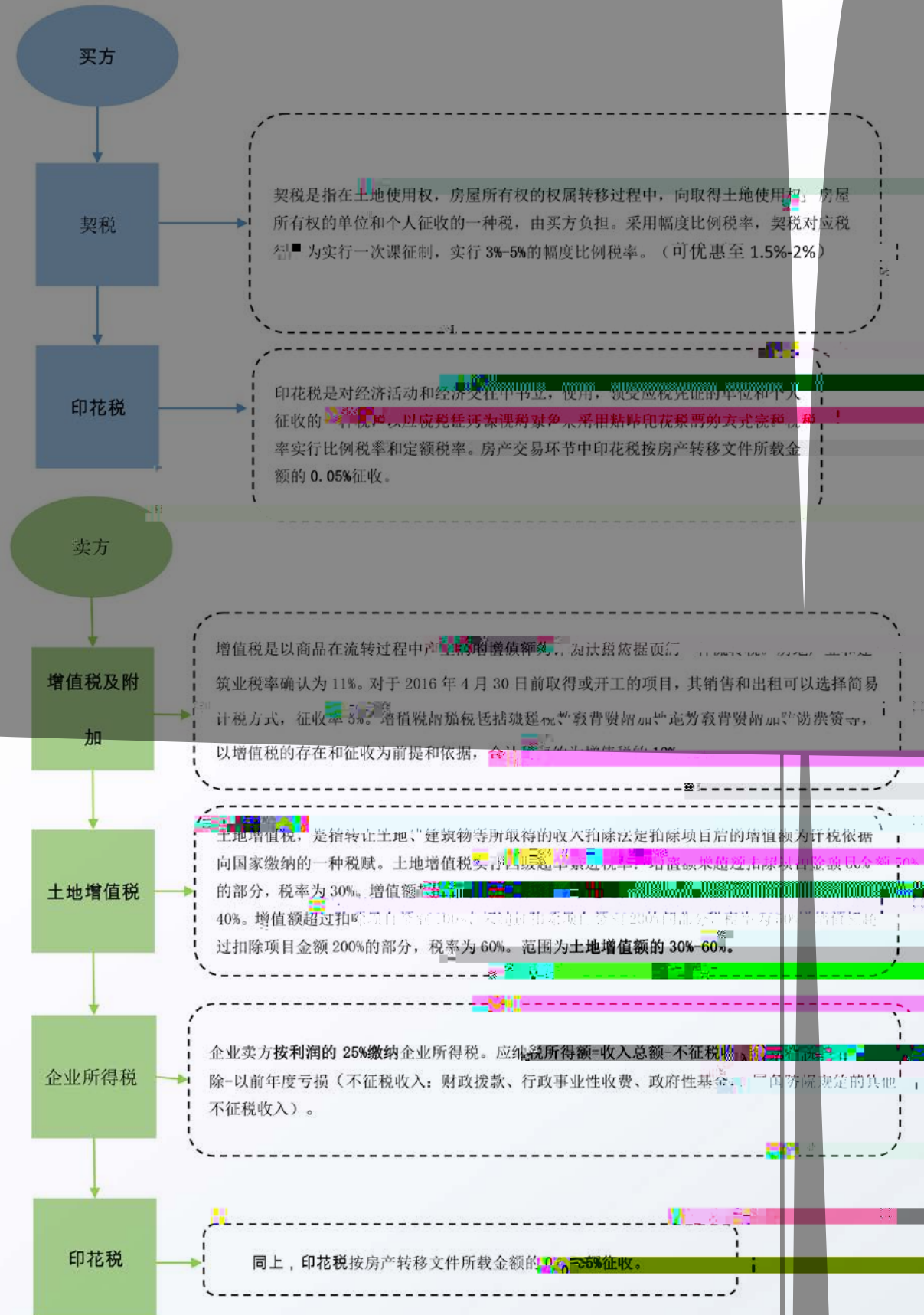
REITj

REITj

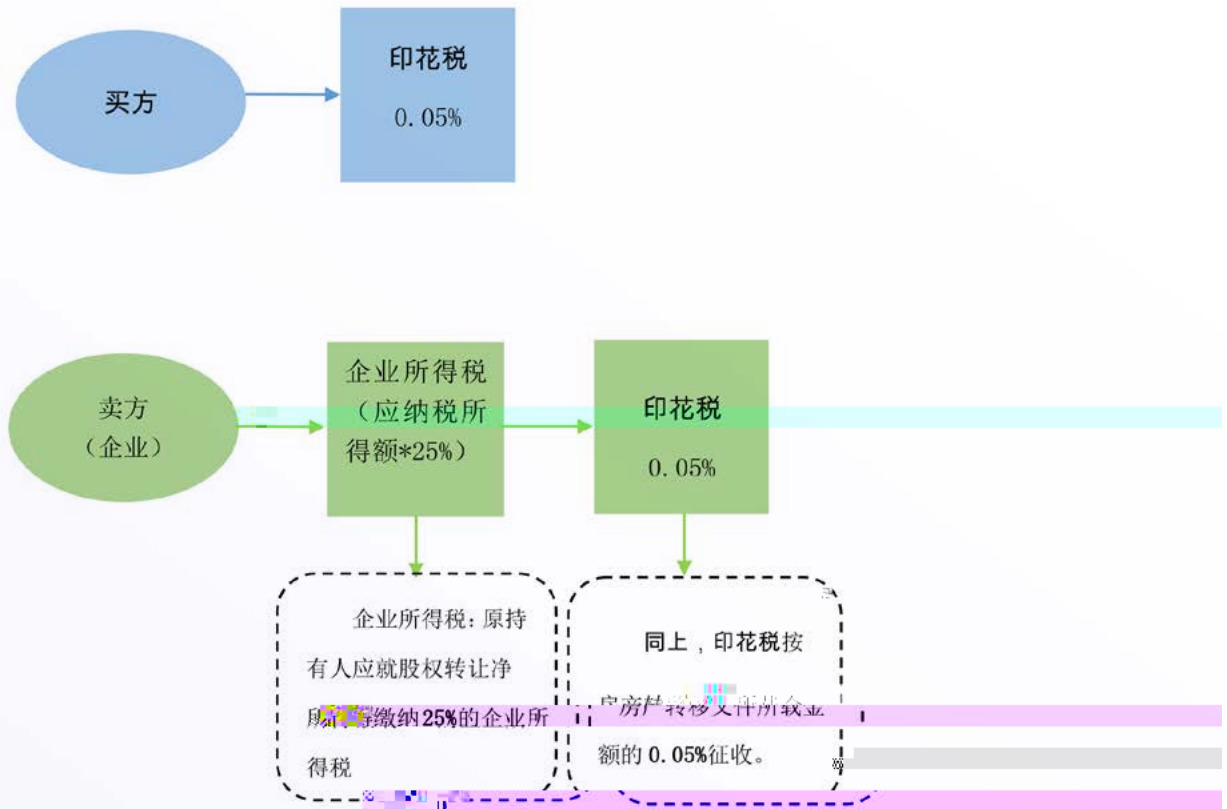
REITj

REITj

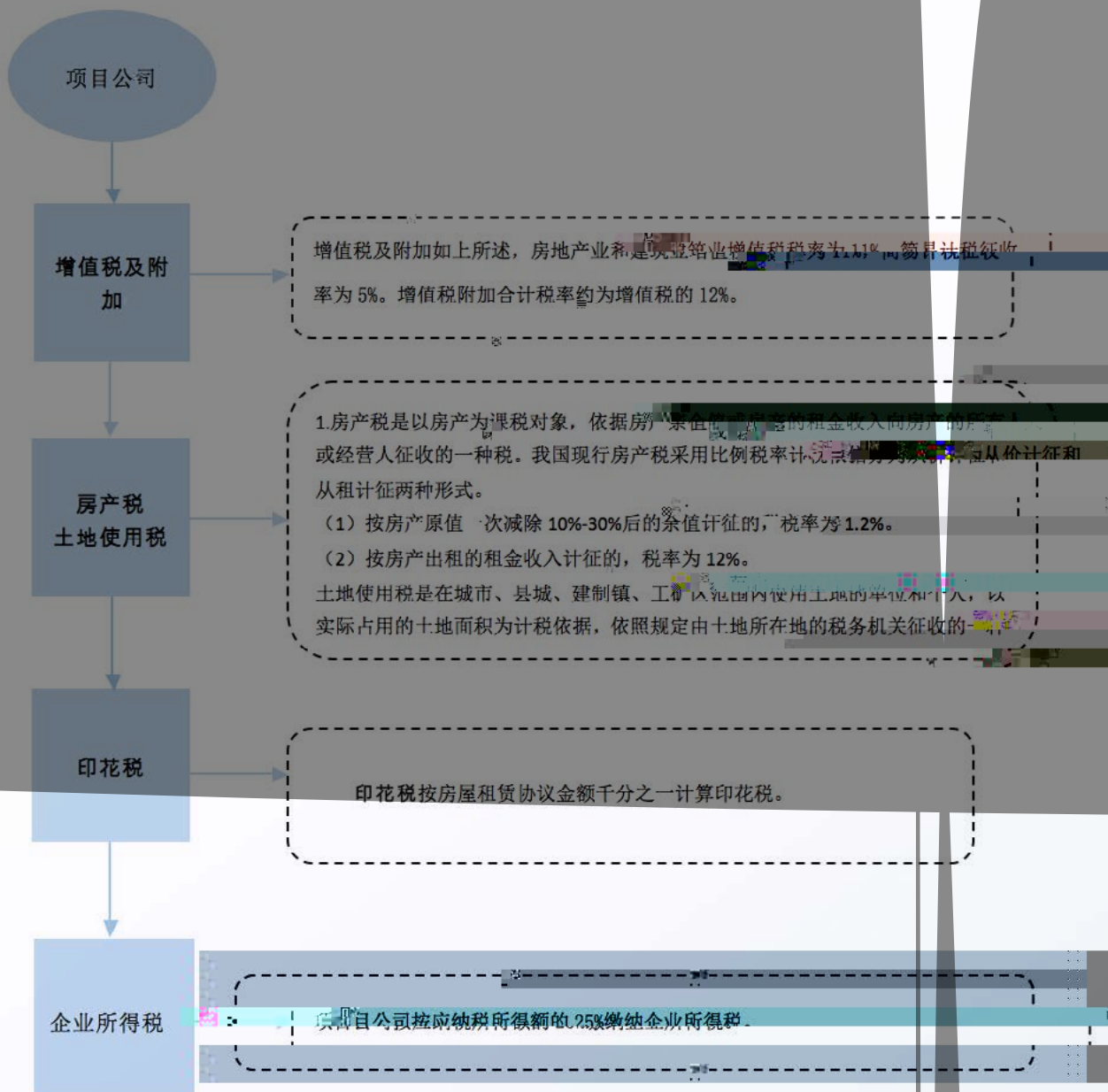
附图 1. 资产交易方式税收情形



附图 2. 股权收购方式税收情形



附图 3. 项目公司持有期间税收项目



1 <http://www.gsm.pku.edu.cn/1.pdf>

2 <http://www.gsm.pku.edu.cn/2.pdf>

3 <http://www.gsm.pku.edu.cn/pdf/33333.pdf>

“ ”



<http://www.gsm.pku.edu.cn>

media@gsm.pku.edu.cn

010- 62747137

5