

财富规划与美国税制（四） — 投资美国房地产的机遇与挑战（下）：房地产投资信托基金 REITs

作者：姜冬妮 | John Fitzpatrick | 宋雨博¹

引言

美国为外国投资者对房地产市场进行投资设置了诸多阻碍，其复杂税制更是给不少投资者带来了挑战，前篇文章中介绍了外国投资房地产税法的相关影响，[《财富规划与美国税制（四） — 投资美国房地产的机遇与挑战（上）：外国投资房地产税法 FIRPTA》](#)。本文将继续深入探讨美国房地产投资中的税务问题，尤其是大名鼎鼎的投资工具 — 房地产投资信托基金（Real Estate Investment Trusts, REITs）的投资结构及税务优惠政策，并进一步提示投资者其中的重要涉税合规事项，为投资美国房地产的财富规划保驾护航。

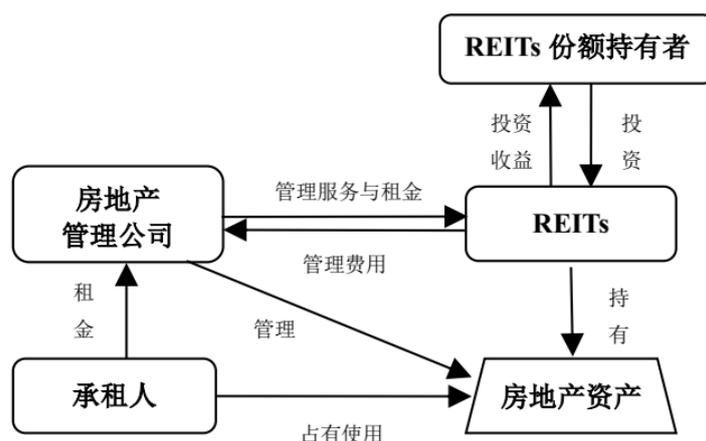
一、REITs 投资概要与结构

REITs（Real Estate Investment Trusts）是一种将多个投资者的资金汇集起来，投资于产生租金收入的房地产项目的投资工具。REITs 为投资者提供了一种相对低风险、高流动性的投资方式。REITs 的实践始于 1960 年的美国。美国国会修改《国内税收法典》，给予了 REITs 和共同基金同等的税收优惠，使其拥有税收中性特征。美国 REITs 市场经历了多个发展阶段，目前已成为全球最大的 REITs 市场，较为有名的美国 REITs 包括工业物流类 REITs Prologis, Inc.（普洛斯）、酒店类 REITs Host Hotels & Resorts，零售类 REITs Simon Property Group 等。

2001 年，REITs 成为标准普尔的一个交易指数。历史地看，REITs 能够在世界范围内得到充分的发展，其重要因素在于 REITs 税收中性的特征。基于税收上的优惠，REITs 成为投资者进入美国房地产市场时主要考虑的投资方式之一。本部分在介绍 REITs 相关基本概念及税收优势的基础上，提示投资者在设立 REITs 时应当注意的包括税务在内的合规事项，以保证投资者税收利益最大化，并规避相应的税务风险。

REITs 投资的主要对象是包括房地产所有权在内的不动产权，其收益为不动产物业的运营收入或资本增值。REITs 与房地产企业的最大区别在于，房地产企业的盈利模式在于开发房地产并出售；而 REITs 在取得实体产权后，应当以经营房地产为主要业务，也因此，如后文所述，美国法律对 REITs 转让房产的行为作了严格规制。较为常见的 REITs 结构图如下：

¹ 实习生孙峻哲对本文的写作亦有贡献。



二、REITs 的税收优惠政策

一般认为，税收中性政策是 REITs 得以发展的重要乃至决定性因素。在美国，REITs 的基本组织和运作形式在 1900 年前后就已初具雏形，但因“双重征税”的问题，发展一度受阻。1960 年，美国第 86 届国会通过的《国内税收法典》修正案增加了有关 REITs 的条款，明确了 REITs 的定义及税收地位，规定 REITs 的实体形式可以是公司、信托和非法人组织，且这些实体若选择按照 REITs 税收处理，其分红的部分在 REITs 层面不纳税，被认为有效地避免了双重征税。但另一方面，美国法律对 REITs 在权益结构、经营活动类型、利润分配等方面事项做出了详细规定，若不满足相关要求，则可能影响税收优惠的适用，甚至面临严格的税收处罚。

在分红的层面，以往美国法对 REITs 权益人的股息、红利所得未规定税收优惠，但这一立法取向近年被一定程度突破。当前，REITs 的普通分红在满足《国内税收法典》有关合格营业收入 (Qualified Business Income) 规定的情形下，享受最多 20% 的应纳税所得额扣除；且 REITs 的分红享受资本回报 (Return of Capital, ROC) 优惠。ROC 会减少投资者当年应税收入，降低投资者的税基，并且在部分应税收入递延到未来资产出售时，按长期资本利得缴税。

值得一提的是，美国在吸引国外资本投资 REITs 方面给予了较大的优惠政策。如根据现行法，对于在美国公开交易的或由美国国内实体控制的 REITs（其 50% 以上份额由美国投资者所有），在其分配和处置时，外国投资者享有对 FIRPTA 规则的豁免：

- 对于公开交易的豁免类型：无论 REITs 是否被国内实体控制，都适用 10% 以上份额作为公开交易部分的门槛。如果投资者在此类 REITs 中拥有份额超过 10%，分配时仍要适用预扣税的规定，FIRPTA 此时仍应适用；
- 对于国内实体控制的豁免类型：无论 REITs 是否公开交易，国内控制的 REITs 比例门槛都适用。外国投资者可以持有一定比例的权益用于处置，但不能用于分配。

三、REITs 运营中的重要涉税合规事项

美国法律对 REITs 的权益结构、利润分配、经营行为等诸多方面做出了严格的规制，为充分享受 REITs 税收优惠，规避潜在的法税风险，下文对美国法律的相关重要规定做了梳理，提请投资者注意。

（一）权益结构要求

在 REITs 生命周期中，每一年至少有 335 天需要满足以下条件，即该 REITs 权益持有人人数应在 100 名以上；但在 REITs 成立的第一年，可以不满此要求。在每一纳税年度的最后半年内，5 名或更少的人所占的份额不能超过全部权益的 50%；但在 REITs 成立的第一年，可以不满此要求。美国法律对 REITs 权益结构分散化的要求，体现了 REITs 的设立初衷，即给小投资者提供参与大规模商业地产投资的机会，使得对房地产投资有兴趣的投资者不受资金等限制，从事相应投资业务。

（二）资产要求

美国法律规定，REITs 总资产的 75% 以上应当由包括房地产权益、房地产抵押权益、土地及附着物的权益等项目在内的房地产资产、现金及政府债券组成。若 REITs 持有某企业的证券，则该部分证券价值不得超过 REITs 自身总资产的 5%；另一方面，REITs 持有的股份不得超过该发行人发行总额的 10%。

（三）收入来源、利润分配要求

收入来源方面，在每一缴税年度，REITs 总利润的 75% 以上须为被动的与房地产有密切联系的租金、房地产抵押投资的利息或投资其他 REITs 的所得；总利润的 95% 以上是来自上述收益或其他投资分红。分配方面，若 REITs 未能分配至少 85% 的普通收入，以及年度内净资本利得的 95%，则需要加征 4% 的消费税（Excise Tax）。

需要注意的是，REITs 中房产租金是重要收入来源，而该租金又被美国法律区分为合格租金与不合格租金，其区分标准是 REITs 经营者为取得相应对价而提供的服务是否为“符合惯例的服务（Customary Service）”。为客户提供供水、供电、电梯维护等服务取得的对价被视为是合格租金，反之，因为客户提供健美课程、租赁期中重新粉刷房屋等服务而收到的对价被认为是不合格租金。美国法严格控制不合格租金的比重，若其超过一定比重，则 REITs 层面的税收豁免不得享受。

（四）经营活动限制

REITs 经营活动限制主要体现为对买卖房地产行为的限制，REITs 买卖房产的行为受到较大限制，其用意为防止房产的炒买炒卖。在某些情况下，REITs 转让房产的行为可能构成“禁止交易”，受到较为严厉的税收处罚。美国法律同时规定了此类“禁止交易”行为的例外情形。在“禁止交易”的情形中，如若不能同时满足例外情形的要求，则可能被处以高昂的税收处罚。例如，若 REITs 对持有期限未满 2 年的房产进行转让，其税收后果是可计入税基的花费合计不超过该财产售价的 30%。又如，若 REITs 在一年内转让房产的行为超过 7 次，或转让房产价值超过该 REITs 总税基比例 10% 以上，该部分将会面临 100% 的税收处罚，相应金额的亏损也不得从应税收入中抵扣。

四、结论

对于海外投资者而言，美国房地产投资是较为不错的投资机遇，但同时美国国内法律与税收规则也为海外投资者带来了挑战。合理规划税务，不仅能保障投资收益，更能在复杂的税制中找到新的增长点。通过专业的税务筹划，投资者可以更好地把握投资机遇，应对挑战，实现财富的保值增值。美国房地产市场为全球投资者提供了丰富的投资机遇，但同时也伴随着复杂的税务问题。深入理解 FIRPTA 和 REITs 的税收影响，合理规划税务策略，是投资者成功的关键。

因此，对于有意进入这一市场的投资者而言，专业税务顾问的支持至关重要。税务顾问能够帮助投资者准确无误理解美国税法，确保其投资活动符合当地法规与监管要求，避免不必要的法律风险，游刃有余地游

走在千变万化的市场环境之中。

汉坤税务团队持续关注美国税务合规与规划问题，我们很荣幸就税务合规、规划建议及潜在税务风险化解等相关问题为您提供建议和帮助，包括但不限于以下内容：

- **定制化咨询与税务优化：**了解客户的财务状况和税务需求，提供定制化的税务规划和咨询服务，包括但不限于中国投资者进入美国房地产市场时的投资架构设计等；
- **税务申报服务：**提供全面税务申报服务，包括个人和公司的联邦税和州税申报，满足美国税务合规要求；
- **税务风险评估：**我们为客户提供税务风险评估服务，帮助识别潜在的税务风险，并提出相应的风险缓解策略。

敬请注意，本系列文章的内容，系我们根据法律法规、政府网站内容及实操服务经验总结，不构成我们针对特定美国税事项的任何法律意见。

特别声明

汉坤律师事务所编写《汉坤法律评述》的目的仅为帮助客户及时了解中国或其他相关司法管辖区法律及实务的最新动态和发展，仅供参考，不应被视为任何意义上的法律意见或法律依据。

如您对本期《汉坤法律评述》内容有任何问题或建议，请与汉坤律师事务所以下人员联系：

姜冬妮

电话： +86 10 8524 5898

Email: dongni.jiang@hankunlaw.com