

美国国会大幅修订房地产投资信托基金及《外国投资房地产税法案》条例

修订包括对房地产投资信托基金免税分拆项目实施限制以及其他普遍利好房地产投资信托基金及外国投资者购买美国房地产的改革

美国总统奥巴马于2015年12月18日签署了《2015年保护美国人免于高税法》（Protecting Americans from Tax Hikes Act of 2015，以下简称“《免高税法》”），延长若干即将到期的个人及公司税务优惠，当中有一些影响到房地产投资信托基金及外国投资者购买美国房产的规定，包括：(1)对房地产投资信托基金免税分拆项目实施限制；(2)放宽若干房地产投资信托基金资格规定；及(3)放宽《外国投资房地产税法案》对外国投资者的规范，打开房地产市场门户，让外国投资者在购买美国房产时无须支付美国税项及预提税。

对房地产投资信托基金免税分拆的限制

根据《美国联邦税法》（以下简称“《联邦税法》”）第355条，若满足若干条件，公司（母公司）对其子公司（分拆公司）股东做出的分派部分，母公司及其股东无须缴税。近年许多拥有大量房产的公司都通过免税分拆将运营中的业务从房地产控股公司中分拆或宣布分拆计划。在这些分拆交易中，持有房产的公司一般会把公司变成房地产投资信托基金，但由于这种公司结构可能违反《联邦税法》第355条下的一项或多项规定，美国国税局于2015年9月宣布已着手研究有关问题，表明在没有任何特殊及迫切情况下，若母公司或分拆公司任一为公司将结构变成房地产投资信托基金而进行的分拆，当局不会做出裁决。

《免高税法》限制了涉及房地产投资信托基金的免税分拆项，指出若母公司或分拆公司是房地产投资信托基金，则有关分拆不适用《联邦税法》第355条规定。《免高税法》也规定，进行免税分拆十年内，母公司或分拆公司不得变成房地产投资信托基金。《免高税法》规定，只有在两种特殊情况下可以进行涉及房地产投资信托基金的免税分拆：(1)分派后母公司及分拆公司立即变成房地产投资信托基金；或(2)母公司为房地产投资信托基

金，分拆公司为课税的房地产投资信托基金子公司，而母公司对分拆公司的（直接或间接）拥有权不少于三年。

免高税法的这些规定适用于2015年12月7日之后进行的分拆项目，但如果交易是按照该日前已经提交给美国国税局但未获回复的私人裁决要求函件进行的除外。

房地产投资信托基金规定的修订

优先股利的豁免

房地产投资信托基金需要每年至少分派90%的原应课税收入，如分派率低于100%需要缴付企业税，免高税法实施前“优先股利”并不计算在内。一般来说，并非按比例分派给股东的股利（即无选择性地分派给任何类别股东的股利，但因为某类股东有优先分派权的就另作别论）就叫做“优先”股利。

免高税法废除了“公开买卖的”房地产投资信托基金（例如根据《1934年证券交易法》需要每年或定期向美国证交会提交报告的房地产投资信托基金）的优先股利限制，适用于2014年12月31日后开始的课税年度做出的分派。

尽管有关优先股利的规定将继续适用于其他的房地产投资信托基金，但如违规是出于无心或有合理理由而非故意疏忽造成，免高税法赋予美国财政部权力要求有关基金做出适当措施补救。这项监管权力适用于2015年12月31日后开始的课税年度做出的分派。

扩大房地产投资信托基金资产及收入的限制范围

房地产投资信托基金必须遵守“75%及95%收入限制”以及“75%资产限制”，意思就是房地产投资信托基金每个课税年度总收入的最少75%及95%必须来自房地产租金、房产按揭利息及其他指定收入，另于每个课税年度每季完结时最少有75%资产是房产、现金及现金项目以及美国政府证券。收入限制的房产租金包括以房产租约出租动产所得的租金，但此等租金不得超过同一课税年度出租有关房产及动产所得总租金收入的15%。

免高税法订明，符合到上述15%限制要求并以房产租约出租的动产所得的租金在考虑75%资产限制时计算在内。免高税法也订明，在考虑75%资产限制时，用房产及动产按揭抵押的债券可以计算在内；在考虑75%及95%收入限制时，此等债券的利息可以计算在内，但前提是此等动产的公平市场价值不超过用做按揭抵押的房产及动产总公平市场价值的15%（同时要符合若干其他要求）。

免高税法又订明，在考虑75%资产限制时，公开买卖的房地产投资信托基金所发行的债务工具可以计算在内；在考虑95%收入限制时，此等债务工具所得收入计算在内，但在考虑

75%收入限制时并不计算在内。此等债务工具占房地产投资信托基金总资产的比例不得超过25%。

这些规定适用于2015年12月31日之后开始的课税年度。

内在增值的五年确认期

当一家C股份有限公司转型为房地产投资信托基金或一家房地产投资信托基金通过免税交易向一家C股份有限公司购买资产，该房地产投资信托基金应就其于转型或收购后的特定确认期内所确认的“内在增值”（例如在出售资产时产生的）缴付企业税。免高税法实施前，确认期一般为十年，在2009年及2010年开始的课税年度缩短到七年，在2012年、2013年及2014年开始的课税年度进一步缩短到五年，到2015年及之后开始的课税年度，确认期又恢复到十年。

免高税法把确认期固定为五年，自2014年12月31日后开始的课税年度生效。

对应课税房地产投资信托基金子公司（TRS）拥有权的限制

免高税法实施前，房地产投资信托基金拥有的TRS证券价值不得多于其总资产的25%。

免高税法将限制降到20%，自2017年12月31日后开始的课税年度生效。

禁制交易安全港

房地产投资信托基金进行“禁制交易”（例如在日常买卖或业务过程中出售主要持作出售用途的资产，抵押物业除外）所得收入需缴付百分之百的税项。但房地产投资信托基金规定下的安全港订明，若符合若干条件：(1) 房地产投资信托基金在同一课税年度没有出售多于七个物业；或(2) 同一课税年度出售的物业，其经调整或公平市场价值不超过该课税年度开始时全部物业的总经调整或公平市场价值（视适用者而定）的10%，则出售持有两年或以上的物业并不构成“禁制交易”。免高税法实施前，如果无法满足到上述第(1)项条件，则物业相关的营销及开发支出必须要通过该房地产投资信托基金的独立承办商支付，该独立承办商从中不赚取任何费用。

免高税法放宽了满足上述第(2)项条件的门槛，将百分比升到20%，但前提是所出售的物业占该课税年度的三年期经调整或公平市场价值（视适用者而定）平均百分比不超过10%。这项修订自2015年12月18日后开始的课税年度生效。

免高税法也放宽了上述第(1)项条件，改为可通过TRS（而非单纯由独立承办商）支付上述的物业营销及开发开支，自2015年12月31日后开始的课税年度生效。

《外国投资房地产税法案》的修订

扩大上市房地产投资信托基金小股东的豁免范围

在《外国投资房地产税法案》的若干规定下，投资于美国房产权益（USRPI）的非美籍人士须要缴付美国税项。免高税法实施前，只有在(i) 股东持股期；或(ii) 截至股份出售前五年内（相关限制期）的较短者，非美籍人士所持有的“在成熟证券市场交投活跃”的美国房产控股公司（USRPHC）股份占比多于5%，有关股份才被视为USRPI，所以购买上市USRPHC股份没有超过5%的非美籍投资者一般无须缴付《外国投资房地产税法案》下的税项或预扣税。新修订豁免上市房地产投资信托基金向分派前一年内持股不多于5%的非美籍股东所得分派课税（免高税法实施前在《外国投资房地产税法案》监管范围内）。

免高税法把上市房地产投资信托基金的持股百分比限制由5%提高到10%，至于其他的上市USRPHC，有关获豁免的百分比维持在5%。

免高税法同时为“合资格股东”提供《外国投资房地产税法案》下的新豁免（即符合若干记录和其他要求的若干上市非美国投资工具），只要该房地产投资信托基金没有任何单一股东持有10%股份，合资格股东可以在有关股份不被视为USRPI的情况下持有和出售任何数额的股份。

这些修订适用于2015年12月18日或之后发生的出售及分派。

扩大内资房地产投资信托基金的豁免范围

“内资”房地产投资信托基金股份不被视为USRPI，所以购买内资房地产投资信托基金的非美籍投资者一般不受《外国投资房地产税法案》约束。就这项豁免来说，只要在(i) 截至股份出售或做出分派前的五年期；或(ii) 在房地产投资信托基金一直存在的期间的较短者，价值少于50%的股份系由非美籍人士直接或间接持有，有关房地产投资信托基金的即被视为“内资”。

免高税法为了加速上市房地产投资信托基金内资状态的判定提供了若干前提假设。第一，房地产投资信托基金可以假设于整个限制期内在美国成熟证券市场交投活跃的股份持有量少于5%的股东为美籍人士，除非该房地产投资信托基金明知事实是相反的。第二，上市房地产投资信托基金持有另一房地产投资信托基金股份的，有关股份将被视为由非美籍人士持有，除非持股一方是内资的，在此情况下股东将被视为美籍人士。最后，非上市房地产投资信托基金持有另一房地产投资信托基金股份的，有关股份将被视为由美籍人士持有，前提是另一房地产投资信托基金的股份系由美籍人士持有的。

这项修订自2015年12月18日起生效。

合资格外国退休金所持权益的豁免

美国退休金一般获豁免缴付美国所得税，但在免高税法实施前，非美国退休金所得的美国房产权益收益须缴付《外国投资房地产税法案》下的美国所得税及预扣税。

免高税法通过豁免由合资格外国退休金（具体定义见免高税法）或由合资格外国退休金全资拥有的非美国实体所持有的USRPI免缴《外国投资房地产税法案》下的税项及预扣税，将非美国退休金及美国退休金的处理方法差异缩窄。

尽管合资格外国退休金再无须缴付《外国投资房地产税法案》下的税项，合资格外国退休金须继续为《联邦税法》第864条下的美国贸易或业务所得收入缴税。因此，如合资格外国退休金投资于（就美国所得税来说）被视为合伙公司的实体，该合资格外国退休金应占的来自美国贸易或业务所得合伙收入须继续缴付美国所得税。另外，根据美国税务局在第91-32项税收裁定中采取的立场，¹如出售有关实体权益确认的收入归属于美国贸易或业务，则有关收入须缴付美国所得税。基于这个原因，豁免合资格外国退休金免缴《外国投资房地产税法案》下税项的规定对投资于属美国房产或USRPHC股份的被动投资者的合伙公司（例如房地产投资信托基金）的意义最大。

此修订适用于2015年12月18日后进行的出售及分派。

“清洗规定”不适用于房地产投资信托基金份额

USRPI包括在有关限制期内任何时间被视为USRPHC的公司的股份，但根据俗称的“清洗规定”，如满足到以下要求：(1) 截至股份出售当日，公司不持有任何USRPI；及(2) 公司于有关限制期任何时间持有的全部USRPI (i) 已经全部出售并已确认全额收益；或(ii) 通过申请清洗不再是USRPI，则该公司的股份不被视为USRPI。

免高税法规定清洗规定不适用于在有关限制期任何时间为房地产投资信托基金的公司，理由是即便房地产投资信托基金将出售USRPI所得的全数收益确认，但由于房地产投资信托基金一般无须缴付企业税项，“清洗”属于USRPI的房地产投资信托基金份额会使得所有收益永久避开了美国的税务体制。

此修订适用于2015年12月18日后进行的出售。

提高《外国投资房地产税法案》下的预扣率

免高税法实施前，除非有其他豁免，否则向非美国退休金购买USRPI的买家须预缴总购买价10%的款项。

免高税法把出售USRPI的预扣率提高到15%，但如果出售买作住宅用途的物业而变现金额不超过100万美元的，旧有的10%预扣率将仍然适用。

此修订适用于2016年2月16日后进行的出售。

如对本客户通信有任何疑问，请联系下述任一编者或您最常咨询的瑞生律师：

Michael J. Brody

michael.brody@lw.com

+1.213.891.8724

洛杉矶

Ana G. O'Brien

ana.obrien@lw.com

+1.213.891.8721

洛杉矶

Pardis Zomorodi

pardis.zomorodi@lw.com

+1.213.891.7805

洛杉矶

Eric Cho

eric.cho@lw.com

+1.213.891.8238

洛杉矶

您也许对以下也感兴趣：

[Court Decision Helps REITs Strategize for Successful Acquisitions in the Face of Shareholder Litigation](#)

[IRS Proposes Guidance on Real Property Definition for REIT Purposes](#)

[Transfer of Fixed-Term Lease Agreements in a Corporate Acquisition: Beware the Written Form!](#)

[IRS to Resume Work on REIT Conversion Ruling Requests](#)

本文是瑞生国际律师事务所向客户及其他友好各方提供的新知通讯。本文所载信息不应被诠释为法律意见。如果您需要关于上述事宜的进一步分析或说明，请联络您最通常联系的律师。邀请加入发布名单，并不是在瑞生未获授权执业的任何司法管辖区的法律下要约提供法律服务的行为。完整的瑞生客户通讯列表可于www.lw.com浏览。如欲更新您的联系资料或定制从本所处获得的信息，请通过<http://events.lw.com/reaction/subscriptionpage.html>订阅本所的全球客户邮件。

注脚

¹ Rev. Rul. 91-32, 1991-1 C.B. 107.