

美国参议院财政委员会于2015年2月11日批准了一项对《外国人房地产投资税收法》(FIRPTA)带来巨大变化的议案,该议案通过若干方式鼓励在美国的不动产投资,但提高了外国人房地产投资的代扣代缴税,同时变更了与房地产投资信托(REITs)和受监管投资公司(RICs)等领域内外国投资有关的其他要求。该议案内容包括:

- 提高了股东可持有的无需作为美国不动产权益(USRPI)对待的股权上限,同时,对于因出售或交换美国不动产权益所得而对公开交易之房地产投资信托股票持有人所作的分配,亦提高了导致其作为股息对待的所有权占比。
- 更新了“受国内控制(domestically controlled)”的定义。
- 将《外国人房地产投资税收法》项下的代扣代缴税率从10%提高到15%。
- 在某些情况下要求公司披露其美国不动产控股公司(USRPHC)身份,推定合格的投资实体均在控制中,并且对未披露其美国不动产控股公司身份的公司进行处罚。
- 通常要求经纪人承担外国人房地产投资税的代扣代缴工作。
- 规定清理规则(cleansing rule)不适用于受监管投资公司(RICs)或房地产投资信托(REITs)。
- 为确定外国公司发放的股息是否有资格享受收受股息扣除(dividends-received deduction),明确了受监管投资公司和房地产投资信托所发放的股息不视作国内公司的股息。

该议案并未如人们所希望的那样为外国投资者提供特别的救济。议案支持者之一的参议员Robert Menendez(民主党-新泽西州)表示,该议案仅体现了《外国人房地产投资税收法》改革的要素之一,他计划将来继续寻求更全面的改革。他建议对《外国人房地产投资税收法》进行相应的修订,以鼓励外国的退休金计划在美投资房地产。

该议案是财政委员会在2月11日审定的17个税收议案中的一个。参议院财政委员会主席Orrin Hatch表示,这次审定工作“在许多方面是继续”该委员会上一次大会所启动的“(审定)程序”,接下来的几个月很可能会进行更多的审定工作。

关于委员会审定的上述17个议案,Hatch主席强调所有议案均要求满足以下条件:(1)“正好落在”委员会的管辖范围内;(2)由两党提出且无争议;(3)对预算无影响或影响甚微(这些议案均标注为成本要求冲抵);(4)是关于一个已被详尽审查的议题;(5)参议院上层或白宫未主动表示反对;以及(6)被视为是参议院44号规则项下的有限税务福利。此外,Hatch主席和高级参议员(Ranking Member) Ron Wyden(民主党-俄勒冈州)强调,委员会致力于确保所有十七个议案均以“平衡的、两党参与的”方式在参议院进行审议。参议院并未对议案的审议工作规定时限。

下文中我们概括地介绍了《外国人房地产投资税收法》改革议案的几个要素:

## 股权上限

根据该议案,测试期间(testing period)股东在公开交易的房地产投资信托中可持有且在处置时不作为美国不动产权益的股权可高达10%(以前是5%)。此外,对于因出售或交换美国不动产权益所得而向公开交易的房地产投资信托股票持有人所作的分配,若要将其作为股息而非外国人房地产投资所得对待,该议案规定占比不得超过10%(以前是5%)。此类分配如果不被视为股息,则可豁免美国税收。

美国《国内税收法典》(“法典”)第897(c)(6)(C)节的归属原则将变更为确定某主体是否持有超过5%的公开交易的某类股票(对于非房地产投资信托的股东而言)或持股超过10%(对于房地产投资信托的股东而言)。该议案不会改变现有法律关于股东持有公司某类股份超过5%时触发股东与公司之间归属的归属原则(attribution rule)。

议案还规定,由合格股东(qualified shareholder)持有的房地产投资信托股份不属于美国不动产权益,除非合格股东的一个投资方(本身即为合格股东的投资方除外)持有超过10%的房地产投资信托类股份。

议案中的处置条款(disposition provisions)适用于颁布之日及以后的处置行为,而归属原则的变更将在颁布之日生效,分配条款(distribution provision)将适用于房地产投资信托在颁布之日或之后做出的、就该房地产投资信托于颁布日之后截止的应纳税年度而言享受扣除待遇的任何分配。

1合格股东是指具有以下特征的实体:(i)有资格享受某综合所得税条约的福利(该条约须包括信息交换计划),(ii)属于合格的集体投资载体(qualified collective investment vehicle,定义见下文),(iii)其主要类别的股权在一个以上公认的股票交易所(定义见相关的综合所得税条约)挂牌并长期交易,以及(iv)对于该合格股东的应纳税年度期间直接拥有10%以上该主要类别权益的每个主体均保留了有关其身份的记录。

合格的集体投资载体是具有以下特征的实体:(i)有资格享受上述综合所得税条约下的代扣代缴折扣税率,即使该实体持有该房地产投资信托超过10%的股份;(ii)被划归为美国不动产控股公司(对其的确定不考虑提案中关于将某实体持有的房地产投资信托股份不作为美国不动产权益对待的规则),或(iii)其此等身份由财政部长指定且具有以下两个特点之一:(a)894节所指的财务透明,或(b)须将股息纳入其收入总额,但对投资人所作分配可享受扣除。

## “受国内控制”的定义

为确定某合格投资实体 (qualified investment entity) 是否受国内控制, 议案规定了若干新的规则与推定。

合格投资实体将获许推定, 由某类在美国境内既定证券市场上长期交易的股票不足5%持有人所持有的股份, 在整个测试期间均为美国主体所持有, 除非合格投资实体确实知晓股权的实际情况。

合格投资实体的任何股份若被另一合格投资实体持有, 且后者存在以下任何一种情况: (i) 其任何类别的股票在既定的股票交易所长期交易, 或 (ii) 其属于发行可赎回证券的受监管投资公司, 则上述股份将作为被外国主体持有来对待, 除非持股的合格投资实体受国内控制 (在此情况下上述股份则作为被美国主体持有来对待)。合格投资实体的任何股份若被任何其他合格投资实体所持有, 且后者不存在前述 (i) 或 (ii) 所描述的情况, 则该等股份只有在持股的该其他合格投资实体的股份由 (或依新规定视同由) 美国实体所持有的情况下, 方可享受由美国主体持有的待遇。

## 外国人房地产投资税的代扣代缴税率

议案将美国不动产权益处置和某些分配的代扣代缴税率从10%调高至15%。对于住宅的销售, 若购买者用于个人用途且购买价不超过100万美元, 则不适用调高后的代扣代缴税率。增税将适用于颁布日后超过60天所发生的处置行为。

## 披露和通知

议案要求任何公司须披露其美国不动产控股公司身份, 只要其系或在披露日前五年内的任何时候曾系一家美国不动产控股公司。公司须: (1) 在其年度税务申报中随附一份有关其在过去五年内美国不动产控股公司身份的声明; 以及 (2) 在发送给股东的1099表格中、在年度报告内以及在网站上 (私人持有的公司须在股份证书上) 披露该身份。若无相反披露, 任何合格投资实体均将推定为受国外控制。

若不遵守美国不动产控股公司的通知要求, 将受处罚。

对于收入总额低于500万美元的公司, 其不遵守该通知要求的行为将被处以50万美元的罚金; 若公司的收入总额为500万美元或更多, 则罚金增至150万美元。对于拥有美国不动产权益达10亿美元或更多的公司, 罚金为500万美元, 若属故意不披露或不报告, 则罚金增至1000万美元。公开交易的合伙企业亦须遵守上述规则。

披露和通知条款将于2016年1月1日生效。

## 由经纪人代扣代缴外国人房地产投资税

议案修订了外国人房地产投资税的代扣代缴规则, 要求经纪人代扣代缴相当于处置美国不动产控股公司股权所得金额15%的税款。出售受国内控制的合格投资实体的股份无需进行代扣代缴, 对于房地产投资信托不作为美国不动产权益对待的股份亦无需代扣代缴, 因为是由合格股东出售。在涉及处置以下股份的情况下, 可豁免经纪人的代扣代缴义务, 即: 被处置的是一家在既定证券市场上长期交易的美国不动产控股公司的股份, 而转让方在处置前夕仅持有5%或更少的此等股份 (若系房地产投资信托的股份, 则为10%或更少)。在经纪人实际知晓或依合理判断应当知晓被处置的是美国不动产控股公司的股份时, 方才要求经纪人执行代扣代缴。在处置公开交易的合伙企业权益时, 在合伙企业若为美国公司则属于美国不动产控股公司的情况下, 类似的代扣代缴规则亦适用于经纪人。

代扣代缴规则将适用于2015年12月31日之后发生的处置行为。

## 清理规则

议案对“清理规则”进行了修改, 使其仅在以下情况下适用于公司的股份, 即: 在纳税义务人自1980年6月18日起持有该等股份的期间, 或在处置该等股份之日前五年的期间, 以较短者为准, 无论公司还是公司的前身在此期间的任何时候均非受监管投资公司或房地产投资信托。

该提案对颁布日或之后的处置行为有效。

## 收受股息扣除

为确定外国公司派发的股息 (可归因于一家享有80%所有权的国内公司所派发的股息) 是否有资格享受法典第245节下的收受股息扣除, 提案将不受监管投资公司和房地产投资信托发放的股息视作国内公司的股息。

提案将适用于颁布之日或之后收自受监管投资公司和房地产投资信托的股息。

## 税收成本

联合税收委员会 (Joint Committee on Taxation) 估计提案在接下来的10年期间将耗费约3800万美元。

## 下一步?

在审定期间内对该议案进行讨论时, 参议员Robert Menendez (民主党-新泽西州) 表示他计划未来寻求更多的全面改革。特别值得一提的是, 他建议对《外国人房地产投资税收法》进行相应的修订, 以鼓励外国的退休金计划投资美国的房地产。除了参议员Johnny Isakson (共和党-乔治亚州) 和Chuck Schumer (民主党-纽约州) 的支持外, 高级参议员Wyden也倡导《外国人房地产投资税收法》的进一步改革, 并指出“仍有很大空间可为”。Hatch主席表示, 寻求此等改革须认识到将对改革受益产业造成影响的“代价 (pay-fors)”, 但参议员Menendez向他保证委员会在此问题上能够达成一致。

## 联系人

林赛·范尼 (Lindsay M. Fainé)  
T +971 2 651 5925  
E lindsay.faine@squirepb.com

詹姆斯·戈瑞 (James D. Gray)  
T +1 216 479 8682  
E james.gray@squirepb.com

尼古拉斯·格林 (Nicholas J. Green)  
T +44 121 222 3519  
E nick.green@squirepb.com

唐纳德·穆尔黑德 (Donald V. Moorehead)  
T +1 202 457 5212  
E don.moorehead@squirepb.com

史蒂文·芒特 (Steven F. Mount)  
T +1 614 365 2727  
E steven.mount@squirepb.com

布兰顿·罗曼 (Brandon C. Román)  
T +1 202 457 5330  
E brandon.roman@squirepb.com

黛比·莱恩 (Deborah C. Ryan)  
T +1 214 758 6628  
E debbie.ryan@squirepb.com

乔治·舒策 (George J. Schutzer)  
T +1 202 457 5273  
E george.schutzer@squirepb.com

约翰·托马斯 (John E. Thomas)  
T +1 703 720 7835  
E john.thomas@squirepb.com

米奇·汤普森 (Mitch Thompson)  
T +1 216 479 8794  
E mitch.thompson@squirepb.com

---

The contents of this update are not intended to serve as legal advice related to individual situations or as legal opinions concerning such situations nor should they be considered a substitute for taking legal advice.

© Squire Patton Boggs.