



房地产投资信托/财产信托基金单位持有人的税收

*Public ruling No. 1/2021*



# 什么是房地产投资信托？

REITs 代表房地产投资信托基金

REITs 允许投资者在没有实际持有房产的情况下进行广泛的房地产投资

它是一种封闭式基金/信托投资工具，使普通投资者能够以较低的门槛参与房地产市场

一般由熟悉房地产的专业人士管理



如果 REITs 将其总课税年收入的 90% 分配给单位持有人，那么他们将*免于该课税年的税款*，并且不能享有税收抵免

## 对 REITs 持有人的税务处理

对于 REITs 持有人，将在收到分配收入的该课年征税。但是，这种分配将带有税收抵免，单位持有人可以利用税收抵免来抵消根据 ITA 第 110(9A) 款向他们收取的税款。





另一方面，REITs 收到并随后分配给单位持有人的免税收入，将在这些单位持有人手中**继续免税**。

## 对 REITs 持有人的税务处理 (续)

如果单位持有人是免税的，REITs 的收入分配已根据 ITA 第 109D 条缴纳预扣税 (WHT)，则该单位持有人将有权根据 ITA 第 111 条获得退款。



# 对 REITs 持有人的税务处理 (续)

适用于单位持有人的税率将取决于他们的居住身份。

相关税率汇总如图：

Chargeable Person	YA 2009 to 2015		YA 2016 to 2025	
	Type of Tax	Rate	Type of Tax	Rate
(A) Company	(i) Resident	Corporate	Corporate	24% <sup>2</sup>
	(ii) Non-Resident	WHT (final tax)	WHT (final tax)	24% <sup>2</sup>
(B) Foreign Institutional Investor	WHT (final tax)	10%	WHT (final tax)	10%
(C) Individual	(i) Resident	WHT (final tax)	WHT (final tax)	10%
	(ii) Non-Resident	WHT (final tax)	WHT (final tax)	10%
(D) Others	(i) Resident	WHT (final tax)	WHT (final tax)	10%
	(ii) Non-Resident	WHT (final tax)	WHT (final tax)	10%

**\* 注意：**

居民公司和非居民公司 24% 的税率对 2016 年及以后的 YA 生效。



取决于居住状况...

Unit Holder	Residence Status
Daya Maju Sdn Bhd	Resident company
Gupta India Pte Ltd	Non-resident company
Padzli	Resident individual
Johnson	Non-resident individual
German Pension Fund	Non-resident foreign institutional investor
Discretionary Trust	Resident and non-resident

将会有不同的税率如下:

Unit Holder	Tax Treatment
Daya Maju Sdn Bhd	Corporate Tax 24% <sup>3</sup>
Gupta India Pte Ltd	WHT 24% <sup>4</sup>
Padzli	WHT 10% <sup>4</sup>
Johnson	WHT 10% <sup>4</sup>
German Pension Fund	WHT 10% <sup>4</sup>
Discretionary Trust	WHT 10% <sup>4</sup>

\* 注意:

Daya Maju Sdn Bhd 无需缴纳预提税, 但在 2021 课税年按 24% 的公司税率征税。

Gupta India Pte. Ltd, Mr Padzli, Mr Johnson, German Pension Fund 和 Discretionary Trust 收取预提税是其 2021 课税年的最终税。



# Reference

- Phl.hasil.gov.my. 2021. *TAXATION OF UNIT HOLDERS OF REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS / PROPERTY TRUST FUNDS PUBLIC RULING NO. 1/2021*. [online] Available at: <[https://phl.hasil.gov.my/pdf/pdfam/PR\\_01\\_2021.pdf](https://phl.hasil.gov.my/pdf/pdfam/PR_01_2021.pdf)>.



## Contact Us



Like & Follow our Facebook page for more information!



欲了解更多详情，  
赶快与我们联系吧！

■ Kuala Lumpur (HQ) 吉隆坡

Tel : 03 - 7981 1799  
Fax : 03 - 7980 4796  
Email : kuala-lumpur@ecovis.com.my

■ Johor Office 柔佛

Tel : 07 - 562 9000  
Fax : 07 - 562 9090  
Email : johor@ecovis.com.my

■ Penang Office 檳城

Tel : 04-226 7210  
Fax : 04-226 2212  
Email : penang@ecovis.com.my

■ Sabah Office 沙巴

Tel : 088 - 231 790  
Fax : 088 - 266 842  
Email : sabah@ecovis.com.my

本文中包含的信息仅供指导，并非详尽无遗。信息是无偿和无责任提供的。Ecovis Malaysia 将对使用或依赖本文中提供的信息和指南以及从其网站获得的其他信息而造成的任何损失或损害不承担任何责任。在根据所提供的任何指导采取行动之前，使用者必须获得专业建议和帮助。请参阅各自的信息来源、立法和监管机构，以获得权威指导。

