

融资租赁作为一种融资方式，是企业生产经营中常见的商业行为，全面营改增后，

融资租赁

相关涉税政策在变

化中也更加完善和明确，下面我们分

析一下在融资租赁过程中的相关涉税问题。

一、相关概念

什么是融资租赁呢？根据《民法典》第七百三十五条规定，融资租赁合同是出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择，向出卖人购买租赁物，提供给承租人使用，承租人支付租金的合同。而《新企业会计准则第21号——租赁》第三十五条规定，融资租赁，是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。其所有权最终可能转移，也可能不转移。《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），附件1《销售服务、无形资产、不动产注释》规定，融资租赁服务，是指具有融资性质和所有权转移特点的租赁活动。即出租人根据承租人所要求的规格、型号、性能等条件购入有形动产或者不动产租赁给承租人，合同期内租赁物所有权属于出租人，承租人只拥有使用权，合同期满付清租金后，承租人有权按照残值购入租赁物，以拥有其所有权。不论出租人是否将租赁物销售给承租人，均属于融资租赁。按照标的物的不同，融资租赁服务可分为有形动产融资租赁服务和不动产融资租赁服务。融资性售后回租，是指承租方以融资为目的，将资产出售给从事融资性售后回租业务的企业后，从事融资性售后回租业务的企业将该资产出租给承租方的业务活动。

从以上相关法律法规的规定来看，融资租赁是出租人根据承租人对租赁物的特定要求和对供货人的选择，由出租人出资向供货人购买租赁物，并租给承租人使用，承租人则分期向出租人支付租金，在租赁期内租赁物的所有权属于出租人所有，承租人拥有租赁物的使用权。租期届满，按照合同有关条款，承租人有权按照残值购入租赁物，以拥有其所有权，也有可能约定租赁物的所有权最终不转移给承租人的情况。融资租赁除了按照租赁标的物不同分为有形动产融资租赁和不动产融资租赁，还根据租赁模式不同分为直租模式和售后回租模式，直租是出租人应承租人的要求与第三方签订购销合同，向第三方购买指定的租赁标的物后，出租人将租赁标的物租赁给承租人使用；融资性售后回租是由承租人先将自己的资产出售给出租人，然后再通过租赁方式将已经出售的资产租回使用。

二、分税种分析相关涉税问题

(一) 增值税方面

1. 直租模式

直租模式的融资租赁，与分期收款购物有相似性，但融资租赁业务的租赁期内，标的物所有权为出租人所有，而分期收款业务的分期付款期间，标的物所有权归买受人所有。

符合相关条件的纳税人计算应税销售额时可以适用差额征税政策，扣除支付的借款利息（包括外汇借款和人民币借款利息）、发行债券利息和车辆购置税后的余额为销售额，不动产融资租赁服务适用和不动产销售相同的税率，有形动产融资租赁服务适用和有形动产销售相同的税率，符合条件的一般纳税人提供有形动产融资租赁服务，对其增值税实际税负超过3%的部分实行增值税即征即退政策。

融资租赁的直租业务在租赁期内虽然租赁标的物的所有权未转移，但随着租赁时间租赁标的物价值在下降，所以不论最终租赁标的物所有权是否转移给承租人，一般情况下租赁期满后租赁标的物残值也所剩无几，因此直租业务相似于分期付款购买货物，应按租金全额计算的税额填写增值税专用发票。融资租赁业务的承租人取得的增值税专用发票可以作为扣税凭证抵扣销项税额。

主要依据：

(1) 根据财税[2016]36号文件规定，经人民银行、银监会或者商务部批准从事融资租赁业务的试点纳税人，提供融资租赁服务，以取得的全部价款和价外费用，扣除支付的借款利息（包括外汇借款和人民币借款利息）、发行债券利息和车辆购置税后的余额为销售额。经商务部授权的省级商务主管部门和国家经济技术开发区批准的从事融资租赁业务的试点纳税人，实收资本达到1.7亿元的，从达到标准的当月起按照上述规定执行。另根据《关于明确金融房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》(财税〔2016〕140号)规定“经人民银行、银监会或者商务部批准”包括经上述部门备案从事融资租赁业务的试点纳税人。

经人民银行、银监会或者商务部批准从事融资租赁业务的试点纳税人中的一般纳税人，提供有形动产融资租赁服务和有形动产融资性售后回租服务，对其增值税实际税负超过3%的部分实行增值税即征即退政策。商务部授权的省级商务主管部门和国家经济技术开发区批准的从事融资租赁业务和融资性售后回租业务的试点纳税人中的一般纳税人，2016年5月1日后实收资本达到1.7亿元的，从达到标准的当月起按照上述规定执行；2016年5月1日后实收资本未达到1.7亿元但注册资本达到1.7亿元的，在2016年7月31日前仍可按照上述规定执

行，2016年8月1日后开展的有形动产融资租赁业务和有形动产融资性售后回租业务不得按照上述规定执行。本规定所称增值税实际税负，是指纳税人当期提供应税服务实际缴纳的增值税额占纳税人当期提供应税服务取得的全部价款和价外费用的比例。

(2).根据《财政部 税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)规定，一般纳税人提供有形动产融资租赁服务适用税率13%，不动产融资租赁服务适用税率9%。小规模纳税人法定征收率为3%，自2022年4月1日至2022年12月31日，增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，免征增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，暂停预缴增值税。

(3).
《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》(国家税务总局公告2016年第23号)规定：“按照现行政策规定适用差额征税办法缴纳增值税，且不得全额开具增值税发票的(财政部、税务总局另有规定的除外)，纳税人自行开具或者税务机关代开增值税发票时，通过新系统中差额征税开票功能开具增值税专用发票。”

2.售后回租模式

售后回租模式与抵押贷款相似，两者都有融资性质，区别在于标的物所有权的归属。相关部门批准的试点纳税人是以取得的全部价款和价外费用(不含本金)，扣除对外支付的借款利息(包括外汇借款和人民币借款利息)、发行债券利息后的余额作为销售额，按照金融服务中贷款服务的适用税率计算缴纳增值税，符合条件的一般纳税人提供有形动产融资性售后回租服务，对其增值税实际税负超过3%的部分实行增值税即征即退政策。

试点纳税人提供有形动产融资性售后回租服务，向承租方收取的有形动产价款本金，不得开具增值税专用发票，可以开具普通发票。售后回租可以按照差额征税开票功能开具增值税专用发票(按剔除本金后)。因为融资性售后回租服务属于贷款服务，承租方取得出租方开具的融资性售后回租服务增值税专用发票，不得抵扣进项税额。

主要依据：(1).
《关于全

面推开营业税改征

增值税试点的通知》(财税〔2016〕

36号)文件规定,

(1)经人民银行、银监会或者商务部批准从事融资租赁业务的试点纳税人,提供融资性售后回租服务,以取得的全部价款和价外费用(不含本金),扣除对外支付的借款利息(包括外汇借款和人民币借款利息)、发行债券利息后的余额作为销售额。(2)试点纳税人根据2016年4月30日前签订的有形动产融资性售后回租合同,在合同到期前提供的有形动产融资性售后回租服务,可继续按照有形动产融资租赁服务缴纳增值税,可以选择以下方法之一计算销售额:①以向承租方收取的全部价款和价外费用,扣除向承租方收取的价款本金,以及对外支付的借款利息(包括外汇借款和人民币借款利息)、发行债券利息后的余额为销售额。可以扣除的价款本金,为书面合同约定的当期应当收取的本金。无书面合同或者书面合同没有约定的,为当期实际收取的本金。②以向承租方收取的全部价款和价外费用,扣除支付的借款利息(包括外汇借款和人民币借款利息)、发行债券利息后的余额为销售额。(租金中不含本金)。

下列项目的进项税额不得从销项税额中抵扣:购进的旅客运输服务、贷款服务、居民日常服务和娱乐服务。纳税人接受贷款服务向贷款方支付的与该笔贷款直接相关的投融资顾问费、手续费、咨询费等费用,其进项税额不得从销项税额中抵扣。

(2).根据《财政部 税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号),一般纳税人提供有形动产融资售后回租服务按照金融服务适用税率6%。小规模纳税人法定征收率为3%,自2022年4月1日至2022年12月31日,增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入,免征增值税;适用3%预征率的预缴增值税项目,暂停预缴增值税。

(3).《财政部 税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)

附件2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》规定:试点纳税人提供有形动产融资性售后回租服务,向承租方收取的有形动产价款本金,不得开具增值税专用发票,可以开具普通发票。

(二) 企业所得税

1.直租模式

对于出租方的租金收入金额,应当按照有关租赁合同或协议约定的金额全额确定,租赁合同或协议约定的金额应当包括承租人行使优惠购买租赁资产的选择权所支付的价

款。同时

出租人将融资租赁

资产出租时，实质上资产的所有权已

经转移，

以融资租赁方式租出的固

定资产不得计算折旧扣除，

根据《企业所得税法实施条例》第二十五条规定，应当视同转让财产处理，租赁资产的公允价与其计税基础之间的差额，应当确认资产转让所得或损失；对于承租方

租入固定资产发生的租赁费支出，按照规定构成融资租入固定资产价值的部分应当提取折旧费用，分期扣除。

主要依据：（1）. 根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第512号

）第十九条规定：“租金收入，按照合同约定的承租人应付租金的日期确认收入的实现。

第四十七条规定：以融资租赁方式租入固定资产发生的租赁费支出，按照规定构成融资租入固定资产价值的部分应当提取折旧费用，分期扣除。

（2）.

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第512号）第五十八条规定：融资租入的固定资产，以租赁合同约定的付款总额和承租人在签订租赁合同过程中发生的相关费用为计税基础，租赁合同未约定付款总额的，以该资产的公允价值和承租人在签订租赁合同过程中发生的相关费用为计税基础。

（3）.

根据《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令 第63号）第十一条规定：以融资租赁方式租出的固定资产不得计算折旧扣除。

2. 售后回租模式

在回租业务中，税收上作为融资处理，对于承租方销售资产的行为不确认收入，同时对融资性租赁的资产，仍按承租人出售前原账面价值作为计税基础计提折旧。租赁期间，承租人支付的属于融资利息的部分，作为企业财务费用在税前扣除。出租方取得的收入按照利息收入计缴企业所得税。

主要依据：（1）.

《企业所得税法实施条例》第十八条第二款，“利息收入，按照合同约定的债务人应付利息的日期确认收入的实现。

(2).

《国家税务总局关于融资性售后回租业务中承租方出售资产行为有关税收问题的公告》(国家税务总局公告2010年第13号)规定：“融资性售后回租业务中，承租人出售资产的行为，不确认为销售收入，对融资性租赁的资产，仍按承租人出售前原账面价值作为计税基础计提折旧。租赁期间，承租人支付的属于融资利息的部分，作为企业财务费用在税前扣除。

3. 涉及非居民企业的规定

根据《国家税务总局关于非居民企业所得税管理若干问题的公告》(国家税务总局公告2011年第24号)规定：在中国境内未设立机构、场所的非居民企业，以融资租赁方式将设备、物件等租给中国境内企业使用，租赁期满后设备、物件所有权归中国境内企业(包括租赁期满后作价转让给中国境内企业)，非居民企业按照合同约定的期限收取租金，应以租赁费(包括租赁期满后作价转让给中国境内企业的价款)扣除设备、物件价款后的余额，作为贷款利息所得计算缴纳企业所得税，由中国境内企业在支付时代扣代缴。

(三) 印花税

《中华人民共和国印花税法》规定，融资租赁合同按照租金的万分之零点五计算缴纳印花税。特殊规定《财政部 国家税务总局关于融资租赁合同有关印花税政策的通知》(财税[2015]144号)第二条规定：“在融资性售后回租业务中,对承租人、出租人因出售租赁资产及购回租赁资产所签订的合同，不征收印花税。”(《关于印花税法实施后有关优惠政策衔接问题的公告》(财政部 税务总局公告2022年第23号)规定，2022年7月1日起《印花税法》实施后，此条印花税优惠规定继续执行。)

(四) 房产税

根据《财政部 国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关问题的通知》(财税[2009]128号)规定：“三、关于融资租赁房产的房产税问题。融资租赁的房产，由承租人自融资租赁合同约定开始日的次月起依照房产余值缴纳房产税。合同未约定开始日的，由承租人自合同签订的次月起依照房产余值缴纳房产税。”

上述规定将融资性售后回租业务实质界定为融资借款，故房地产企业开展融资性售

售后回租业务应以房产余值缴纳房产税。

(五) 契税

直租业务，融资租赁期间房产的所有权仍属于出租人，融资租赁期间的房产不交契税。但是如果在融资租赁期满后，租赁双方的房屋所有权发生转移，则承租人应按规定缴纳契税。售后回租业务，融资租赁机构取得不动产权时应按照相关规定缴纳契税，房地产企业在期满后回购不动产时无需缴纳契税。根据《财政部 国家税务总局关于企业以售后回租方式进行融资等有关契税政策的通知》(财税[2012]82号)第一条规定：“对金融租赁公司开展售后回租业务，承受承租人房屋、土地权属的，应当依照章征收契税。对售后回租合同期满，承租人回购原房屋、土地权属的，免征契税。”

(本文部分内容来源网络，个人进行整理和谈了一点学习思考，内容仅供参考，不作为实际工作依据，受限于个人水平，难免有理解偏差和疏漏，欢迎大家共同交流，共同提高！)