

融资租赁标的物	税率（一般纳税人）
动产	13%
不动产	9%

## 计税依据：

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：		
有形动产融资租赁	即征即退	增值税实际税负超过 3% 的部分实行增值税即征即退政策。
	跨期合同	在纳入营改增试点之前签订的尚未执行完毕的有形动产租赁合同，可选择适用简易计税方法计税。
不动产融资租赁	跨期合同	在纳入营改增试点之前签订的尚未执行完毕的不动产租赁合同，或不动产于 2016 年 4 月 30 日前取得，可选择适用简易计税方法计税。
	试点后	在纳入营改增试点之日后签订的不动产租赁合同，且不动产于 2016 年 4 月 30 日后取得，适用一般计税方法。
融资性售后回租	即征即退	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。
	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	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。 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。

## 印花税

根据《国家税务总局关于对借款合同贴花问题的具体规定》（国税地字（1988）第30号）第四条的规定，银行及其金融机构经营的融资租赁业务，是一种以融物方式达到融资目的的业务，实际上是分期偿还的固定资金借款。因此，对融资租赁合同，可根据合同所载的租金总额暂按“借款合同”计税贴花。税率为万分之零点五。

根据《关于融资租赁合同有关印花税政策的通知》（财税〔2015〕144号）第一条的规定，对开展融资租赁业务签订的融资租赁合同（含融资性售后回租），统一按照其所载明的租金总额依照“借款合同”税目，按万分之零点五的税率计税贴花。这里明确了融资租赁合同按“借款合同”税目征收印花税。

## 04

### 契税

契税是以所有权发生转移变动的不动产为征税对象，向产权承受人征收的一种财产税。而融资租赁，是指出租人根据承租人对供货人和租赁物的选择，由出租人向供货人购买租赁物，然后租给承租人使用。资产的所有权最终可以转移，也可以不转移。由于在融资租赁期间房产的所有权仍属于出租人，没有发生转移变动，因此，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。

另，根据《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）第一条的规定，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，照章征税。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。

## 05

### 房产税

财政部、国家税务总局下发的《关于房产税城镇土地使用税有关问题的通知》（财税〔2009〕128号）第三条规定，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次月起依照房产余值缴纳房产税。

06

## 土地增值税

《土地增值税暂行条例》规定，转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税义务人。融资租赁期间，并未转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物，出租人不需要缴纳土地增值税。若融资租赁期限届满，不动产权属发生转移，出租人需要缴纳土地增值税。

来源：华税学院