

| 增值税 |

(一) 不动产融资租赁：

- 1.一般纳税人不动产融资租赁服务税率为9%，小规模纳税人征收率为5%。
- 2.一般纳税人2016年4月30日前签订的不动产融资租赁合同，或以2016年4月30日前取得的不动产提供的融资租赁服务，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算缴纳增值税。

(二) 有形动产融资租赁服务：增值税一般纳税人适用税率13%，小规模纳税人征收率3%（小规模纳税人疫情期间可以享受1%税率）。

(三) 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。

(四) 增值税优惠

- 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。
- 2.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。

政策依据：

《财政部 国家税务总局关于进一步明确全面推开营改增试点有关劳务派遣服务、收费公路通行费抵扣等政策的通知》（财税〔2016〕47号）

《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）

| 印花税 |

(一) 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。

(二) 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。

政策依据:

《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)

| 企业所得税 |

(一) 承租方可计提折旧并税前扣除。

承租方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。

(二) 承租方计税基础:

1. 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。

2. 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。

(三) 融资性售后回租业务:

1. 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。

2. 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。

政策依据:

《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令 第714号)

《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）

| 房产税 |

（一）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。

（二）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。

政策依据：

《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）

| 契税 |

（一）融资租赁：

融资租赁期间如果产权没有转移，承租方不缴纳契税。如果在融资租赁期满后，承租方按照协议购买房屋时，应缴纳契税。

（二）售后回租：

1.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。

2.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。

政策依据：

《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）

| 土地增值税 |

（一）融资租赁期间如果产权没有转移，出租方不缴纳土地增值税。

（二）如果在融资租赁期满后，出租方按照协议转让房屋时，应缴纳土地增值税。

政策依据：

《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令588号）