

Tax-related Analysis and Treatment of Real Estate for Debt Repayment in Rural Commercial Banks

Xiaoli Huang

Yunnan Chuxiong Rural Commercial Bank Co., Ltd., Chuxiong, Yunnan, 675000, China

Abstract

Nowadays, financial institutions often encounter lenders who mortgage real estate and can't repay the loan when due. They offset the mortgaged real estate to the bank to repay the loan principal and interest. In this case, as a financial institution, it is also helpless to offset the debtor's mortgaged assets. For the financial structure, the mortgaged real estate shall pay relevant taxes in the arrival link. If it cannot be disposed in time, the retention link shall also pay relevant taxes. Finally, the disposal link shall still pay the taxes in the disposal link.

Keywords

loans; financial institutions; taxes

农村商业银行有关抵债不动产的涉税分析与处理

黄晓丽

云南楚雄市农村商业银行股份有限公司, 中国·云南 楚雄 675000

摘要

时下金融机构经常会遇到以不动产抵押的贷款人, 到期归还不了贷款, 把抵押不动产抵给银行, 偿还贷款本息。这种情况作为金融机构来说, 把债务人抵押资产抵入, 也是无奈之举。对于金融结构来说, 抵押不动产在抵入环节要缴纳相关税费, 如果不能及时处置, 保有环节也要缴纳相关税费, 最后处置环节仍然要缴纳处置环节的税费。

关键词

贷款; 金融机构; 税费

1 引言

为了抵债不动产顺利过户, 还需要垫付债务人抵入不动产的相关税费, 对金融企业来讲无疑是加大了税收负担。下面以不动产为例全面分析一下抵债方(贷款人)与抵入方(金融机构)的税费问题, 希望能引起主管财税部门的关注降低金融机构抵债资产税负。

2 抵债方(债务人)涉及税费

以不动产抵债, 应视同销售处理, 涉及增值税及附加、土地增值税、企业所得税、个人所得税、印花税等, 具体做如下分析。

2.1 增值税

①一般纳税人2016年4月30日取得的不动产(不含自建)出售可按简易计税, 差额缴纳增值税, 小规模纳税人包括个人一律按简易计税缴纳增值税, 差额计缴。但如果不能提供原取得该项不动产的发票等合法有效凭证, 则不能差额缴纳增值税。

【作者简介】黄晓丽(1984-), 女, 彝族, 中国云南大姚人, 本科, 会计师, 从事财税研究。

②一般纳税人2016年5月1日取得的不动产出售应按适用税率缴纳增值税不得选择简易计税差额缴纳增值税, 差额缴纳增值税。小规模纳税人包括个人一律按简易计税缴纳增值税, 差额计缴。

③个人将购买不足2年的住房对外销售的, 按照5%的征收率全额缴纳增值税; 个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的, 免征增值税。上述政策适用于中国北京市、上海市、广州市和深圳市之外的地区^[1]。

2.2 土地增值税

债务人以不动产抵偿债务, 为有偿转让不动产行为, 债务人应缴纳土地增值税。土地增值税是对转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并收取收入的单位和个人征收的一种税。土地增值税可以采取核定征收方式, 也可采取按土地增值额缴纳税款。计算土地增值税税额, 可按增值额乘以适用的税率减去扣除项目金额乘以速算扣除系数的简便方法计算, 具体公式如下:

①增值额未超过扣除项目金额50%, 土地增值税税额 = 增值额 × 30%。

②增值额超过扣除项目金额50%, 未超过100%的土地增值税税额 = 增值额 × 40% - 扣除项目金额 × 5%。

③增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200% 的土地增值税税额 = 增值额 × 50% - 扣除项目金额 × 15%。

④增值额超过扣除项目金额 200%，土地增值税税额 = 增值额 × 60% - 扣除项目金额 × 35%。

公式中的 5%，15%，35% 为速算扣除系数。

如抵债不动产都已投入使用，不属于新建房，应按转让旧房计缴土地增值税。

转让旧房计缴土地增值税有以下 3 种方法：

①按房屋评估价格、取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定缴纳的有关费用以及在转让环节缴纳的税金作为扣除项目金额，计征土地增值税。对取得土地使用权时，未支付地价款或不能提供已支付的地价款凭据的，不允许扣除取得土地使用权所支付的金额。需要注意的是，该评估价格指由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价格。评估价格须经当地税务机关确认。

②不能取得评估价格，但能提供购房发票的，经当地税务机关确认，土地增值税暂行条例第六条第（一）（三）项规定的扣除项目的金额，可按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计 5% 计算，计算扣除项目时，“每年”按购房发票所载日期起至售房发票开具之日止，每满 12 个月计 1 年；超过 1 年，未满 12 个月但超过 6 个月的，可以视同为 1 年。

③既没有评估价格，又不能提供购房发票的，地方税务机关可以实行核定征收。按照《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（国税发〔2010〕53 号）规定，核定征收率原则上不得低于 5%，各省级税务机关要结合本地实际，区分不同房地产类型制定核定征收率。

实际操作过程中，税务机关给以核定征收的情况极其严格，执行起来难度较大。但根据《财政部国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税〔2008〕137 号）第三条规定：“对个人销售住房暂免征收土地增值税。”这里包括非普通住宅^[2]。

2.3 印花税

根据《国家税务总局关于印花税若干具体问题的解释和规定的通知》（国税发〔1991〕155 号）规定，财产所有权转移书据的征税范围是：经政府管理机关登记注册的动产、不动产的所有权转移所立的书据，以及企业股权转让所立的书据。印花税税目税率表规定，产权转移书据按所载金额万分之五贴花。

但根据《财政部国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税〔2008〕137 号）第二条的规定，对个人销售或购买住房暂免征收印花税。本通知自 2008 年 11 月 1 日起实施。

2.4 企业所得税或个人所得税

企业抵入抵债不动产应按处置收益缴纳企业所得税，

但实际这类企业基本都处于亏损状态，大多弥补亏损后不用缴纳企业所得税。如是个人抵入不动产（住房除外），应按财产转让所得，以 20% 的比例税率缴纳个人所得税。

如抵入是住房（满五年唯一除外），如能准确提供购入成本，按差额 20% 比例缴纳个税，不能准确提供购入成本的由当地税务机关，以不含税收入 1%~2% 征收，具体以当地税务机关规定为准。住房符合“满五且唯一”（自用 5 年以上，并且是家庭唯一生活用房），免征个人所得税。

3 金融机构（债权人）抵债不动产涉及税费

3.1 抵入环节涉及的税费

3.1.1 印花税

在实施以不动产抵贷的过程中，债务人、担保人或第三人实际上是转移了抵债资产的所有权。根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》规定，发生产权转移的，应就双方订立的产权转移书据缴纳印花税。即使抵入的不动产是住房，抵入方金融机构也要产权书据转移万分之五缴纳印花税。

3.1.2 契税

根据《契税法》第二条 本法所称转移土地、房屋权属，是指下列行为：

以作价投资（入股）、偿还债务、划转、奖励等方式转移土地、房屋权属的，应当依照本法规定征收契税。因此对于抵入方金融机构要按当地契税的法定税率缴纳契税大多省份为 3%，个别省份为 4%，具体以各地人大常委会决定通过税率为准。个人抵入住房，对于抵入方金融机构不能享受购买住房的契税优惠税率。

3.2 保有环节涉及的税费

3.2.1 增值税

金融机构在抵债处置前将其用于出租而获取的租金收入涉及增值税，按实际取得的不含税收入缴纳增值税。

3.2.2 印花税

抵债资产出租时，就签订的租赁合同或协议应当按财产租赁合同千分之一，缴纳印花税。

3.2.3 房产税

如抵债资产为房产，无论是否出租均应缴纳房产税。房产出租的，以房产租金不含税收入为房产税的计税依据，税率 12%。房产未出租的则按抵债资产抵入时的价格扣除 10%~30% 后的余值按 1.2% 的税率缴纳房产税。

实际业务中金融企业抵入的不动产，有的不能及时处置，造成长时间闲置，闲置期间还要按税收规定缴纳房产税，无疑加大了金融企业税收负担，希望有关税务主管部门，能否减免抵债不动产闲置期间的房产税。

3.2.4 土地使用税

如抵债资产为房地产的，则应按照实际占用的土地面积缴纳土地使用税。

3.2.5 企业所得税

租金收入应按规定缴纳企业所得税。

3.3 处置环节涉及的税费

通过以下举例说明：

某市农商银行有一处抵债资产出售基本情况：抵入时价格：2741000元，抵入环节缴纳税费，契税：82230元，不动产为营改增之后取得。现拟330万元出售，如何计算各种税费。计算列示如下：

①增值税=330/(1+9%)=27.25(万元)。

②城建税、教育费附加、地方教育费附加=27.25(7%+3%+2%)=3.27(万元)。

③印花税2种选择方式：

签订销售合同金额价税未分别列明按价税合计计算印花税=330×0.0005%=0.165(万元)；

签订销售合同金额价税分别列明按金额计算印花税=330/(1+9%)×0.0005%=0.1514(万元)。

④土地增值税2种选择方式：

一是核定征收，按不含税销售乘以主管税务机关核定的税率（关键在于税务机关是否允许核定）。例如，售价330万，税务机关核定土地增值税为3%，应缴纳土地增值税=330/(1+9%)×3%=9.08(万元)。

二是按超率累进税率征收，应纳税额=增值额×适用税率—速算扣除数(扣除项目金额×速算扣除系数)。

土地增值税实行四级超率累进税率：

按照土地增值税税率表，增值额未超过扣除项目金额50%的部分，税率为30%。

增值额超过扣除项目金额50%、未超过扣除项目金额100%的部分，土地增值税税率为40%。

增值额超过扣除项目金额100%、未超过扣除项目金额200%的部分，土地增值税税率为50%。

按照土地增值税税率表，增值额超过扣除项目金额200%的部分，税率为60%。

按超率累进计算土地增值税如下：

扣除项目金额=2741000+82230(契税)+32700(转让环节城建税、教育费附加)+1650(转让环节价税合计印花
税)=2857580(元)

收入额=3300000/(1+9%)=3027522.94(元)

增值额=收入额—扣除项目金额=3027522.94—
2857580=169942.94(元)

增值率=增值额/扣除项目金额=169942.94/2857580=6%

增值额未超过扣除项目金额50%的部分，税率为30%。

应缴纳土地增值税=169942.94(增值额)×30%(适用税率)—0(速算扣除数为0)=50982.88元。

比较来看土增税计算选择第二种方式税负较低

⑤企业所得税计算。

当期缴纳企业所得税=3027522.94(转让不含税收入)—
[2741000+82230(契税)+32700(转让环节城建税、教育费
附加)+1650(转让环节价税合计印花税)+50982.88(转让
环节土地增值税)]×15%=118960.06×15%=17844.01元。

合计纳税=272500+32700+1650+50982.88+17844.01=37
5676.89元。

通过以上举例，我们可以比较清晰地看出。金融机构出售营改增之后的抵债不动产涉及税费计算。但如果是金融机构营改增之前取得抵债不动产按规定可以适用简易计税按5%的征收率，差额缴纳增值税。但要在此特别强调一点，如果是金融机构营改增之后取得抵债不动产抵入时金融机构要尽可能的取得不动产专票^[1]。

因为营改增之后抵入不动产在销售时应按一般税率缴纳增值税，不得适用简易计税，及差额征税。要按销售收入及价外费用全额缴纳增值税。

但具体业务中比如债务人个人的住房满两年是免税的，抵入时金融机构就无法取得专票抵扣进项，在销售时要按取得全部收入及价外费用按一般税率9%缴纳增值税，无疑加大了金融机构流转税的税负。

另一方面，抵押物过户时，债务人应缴纳的税费，大多都有金融机构垫付，且债务人抵押物过户时，找不到债务人，或债务人不配合过户时有发生，造成缴纳相关税费成本无法取得合规票据以及过户时负担债务人各种税费，按税法规定，企业负担其他单位和个人的税费属于和生产经营无关的支出，不得税前扣除。

4 结语

通过以上分析，呼吁有关财税部门能否从降低金融企业税负考虑，减免抵债不动产保有闲置期间相关税费，允许金融企业在过户时负担债务人的税费可以在税前扣除，切实让金融企业享受税收减免红利，降低在抵债不动产的各个环节税负，促进金融企业健康发展。

参考文献

- [1] 傅小梅. 商业银行税收筹划策略[J]. 金融博览, 2011(7): 12-14.
- [2] 中国人民银行郑州中心支行课题组. 金融业增值税征收的国际比较及我国银行业“营改增”方案研究[J]. 金融发展评论, 2015(2): 51-52.
- [3] 李本贵. 实行简易计税办法 推进中国金融保险业“营改增”[J]. 国际税收, 2014(6): 77-76.