# 金融企业抵债资产税收流失探析

来源：网络 作者：独影花开 更新时间：2024-08-26

*金融企业抵债资产税收流失探析近年来，金融企业抵押贷款的业务量不断增大，在清收不良资产时，以物抵债的情况非常普遍，处理以物抵债资产的涉税问题也较为复杂。由于企业对有关政策掌握不准或重视性不高，极易造成以物抵债环节税收流失严重，应引起各级税务机...*

金融企业抵债资产税收流失探析

近年来，金融企业抵押贷款的业务量不断增大，在清收不良资产时，以物抵债的情况非常普遍，处理以物抵债资产的涉税问题也较为复杂。由于企业对有关政策掌握不准或重视性不高，极易造成以物抵债环节税收流失严重，应引起各级税务机关的高度重视，并切实加以解决。

一、抵债资产税收流失的具体表现

（一）金融企业收回抵债资产，不做相应的账务处理，而是将抵债资产做帐外经营。金融企业收回抵债资产，应冲减投放资金的本金和应收利息，并将清算所得计入当期经营利润。但我们在检查中发现，很多企业在处理以物抵债业务的过程中，一方面不及时结算已收回利息，漏交营业税；另一方面不以公允价格结转经营成本，甚至长期以不良贷款或呆滞贷款挂账，造成经营成果失实，偷逃企业所得税。

（二）收回的抵债房屋不缴房产税。根据《中华人民共和国房产税暂行条例》的有关规定，对于金融企业收回的抵债房屋，包括居民住宅和生产办公用房，除房产闲置不用或纳税确有困难的，可以向房产所在地主管地税机关申请减免税。除以上两种情况外，均应以抵债价值作为房产原值，按照自有房产申报缴纳房产税。但是，多数金融企业收回抵债资产的帐务处理是列入“其他资产”科目，不在“固定资产”帐核算，导致偷逃房产税。

（三）金融企业收回的抵债房屋自用，长期在“其他资产”科目挂帐，不及时转入“固定资产”科目，不缴房产税。目前，金融企业收回的抵债房屋，多以借贷双方签订的书面抵债协议为转让依据，而产权转移的确权手续却不能及时办理或者因故不予办理，当金融企业将收回的房屋作为营业用房时，常常以产权未确定为由长期在“其他资产”挂帐，不及时增加固定资产，不申报缴纳房产税。同时，对于这部分房产的装修改造费用，大多记入“待摊费用”或“递延资产”，同样造成少缴纳房产税。此外，由于摊销期较折旧期短，也影响了金融企业当期损益，少缴了企业所得税。

（四）金融企业收回的抵债资产对外出租，将收回的租金冲减贷款本息，不缴纳租赁业营业税和房屋租赁房产税。由于金融企业均采用微机记账方式核算，而金融企业的微机帐与我们税务人员相对熟悉的传统手工帐有较大的区别，加之利用微机查帐是我们目前税务机关迫切需要提高的方面，造成税务稽查的难度较大，对偷税行为形不成有效的震慑。

（五）金融企业收回的抵债资产再销售，发生了产权转移，而不申报缴纳销售不动产营业税或转让无形资产营业税。根据《财政部、国家税务总局〈关于营业税若干政策问题的通知〉》财税字[2024]

（16）号文第20条规定：“单位和个人销售或转让抵债所得的不动产、土地使用权的，以全部收入减去抵债时该项不动产或土地使用权作价后的余额为营业额，申报缴纳销售不动产营业税或转让无形资产营业税”。但由于金融企业处理抵债资产时不按要求使用税务机关的发票，造成该环节的税收流失。目前金融企业处理抵债资产的方式主要有委托专业机构拍卖和金融企业自己对外销售两种。前者竞拍后由拍卖机构出具拍卖专用票据，金融企业不需提供专用发票和交纳税金。而对于后者的情况，房屋和土地产权的转让确权，房产和土地管理部门不需要税务机关的正规发票，只凭双方签订的转让协议即可办理产权转移手续。由于存在可以不开具正规发票的空间，未能够有效的发挥发票的“以票管税”的作用，造成了金融企业处理以物抵债资产偷税的可能。

（六）金融企业收回的抵债资产（不动产和土地）所占用的土地在处理前，不申报缴纳土地使用税。与前面所述不缴纳房产税的原因一样，金融企业多以“其他资产”产权手续未办理为由，不申报缴纳所占用抵债资产的土地使用税。根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》和《国家税务总局关于印发〈关于土地使用税若干具体问题的解释和暂行规定〉的通知》的有关规定，金融企业收回的抵债土地或抵债房屋所占用的土地，在处置之前未改变用途且符合政策性减免条件的，可以申请减免税，经主管地方税务机关审批，报经省级地方税务机关审批后，方可进行减免；凡未经批准减免税的，应如实申报缴纳土地使用税。

（七）借贷双方签订的以物抵债资产协议不缴纳印花税。根据《中华人民共和国印花税暂行条例》以及[1998]国税发30号文规定，“因借款方无力偿还借款而将抵债资产转移给贷款方，应就双方书立的产权转移书据，按照‘产权转移书据’计税贴花”。但是，由于税务机关缺乏有效的监控手段、企业纳税意识差等原因，借贷双方在签订以物抵债协议时很少缴纳印花税。

二、加强金融企业以物抵债资产税务管理的几点建议

（一）完善金融企业纳税申报资料。建议在金融企业向税务机关报送的纳税资料中，增加《其他资产增减情况明细表》。设置该表能够详细反映以物抵债资产发生时间、抵顶的贷款本息金额、抵帐不动产或土地占用面积、对外出租出售情况、应缴纳地方各税等内容，有利于加强基层征管单对金融企业应税资产的管理。

（二）完善金融企业“地方三税”税源普查制度。当前，税务管理机关使用的《地方三税税源普查表》是多年来一直沿用下来的表格，不分行业，格式一致，统计内容比较简单，已不能满足准确、及时反映地方三税税源真实状况的要求。建议应区分不同行业分别设置《地方三税税源普查表》。以金融企业为例，普查表中应分别统计“其他资产”和“固定资产”原值与面积、增减变化、应纳房产税和土地使用税。

（三）建立和完善源泉控管网络。针对金融企业以物抵债资产处理过程中暴露出的发票管理漏洞，应尽快在当地拍卖机构、房产管理部门和土地管理部门分别建立委托代征机制。对于拍卖的应税房产和土地，委托拍卖机构代征销售不动产和转让无形资产营业税；在产权转让环节，强调必须开具地方税务机关监制的“销售不动产专用发票”和“转让无形资产专用发票”方可办理确权手续。

（四）提高税务稽查部门的微机查账水平，尽快扭转当前不能够利用被查单位会计软件进行查帐的被动局面。通过提高税务稽查质量，发现和纠正金融企业的税收漏洞，达到以查促管的目的。根据《中华人民共和国税收征收管理法》第二十条规定：“从事生产、经营的纳税人的财务、会计制度或者财务、会计处理办法和会计核算软件，应当报送税务机关备案。”实施细则第二十四条第二款规定：“纳税人使用计算机记账的，应当在使用前将会计电算化系统的会计核算软件、使用说明书及有关资料报送主管税务机关备案。” 首先要落实微机记账纳税人向主管税务机关报送会计核算软件备案制度；其次应重点组织税务稽查人员和管理人员对纳税人会计核算软件的学习和培训，大力提高利用会计软件进行稽查和纳税辅导的能力。

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找