

融资租赁业务操作流程史上最完整版（超级干货）

【课程大纲】

融资租赁（Financial Leasing）又称设备租赁（Equipment Leasing）或现代租赁（Modern Leasing），是指实质上转移与资产所有权有关的全部或绝大部分风险和报酬的租赁。资产的所有权最终可以转移，也可以不转移。

一、项目初审

1.1.向企业介绍中小企业融资租赁的特征和优势。

1.2.调查项目是否符合中小企业融资租赁的要求。为了减少不必要的谈判，节省前期费用，承租人或出卖人首先要了解可以采取中小企业融资租赁的原则。

1.3.由准备承租的企业填写《租赁项目登记表》（或《承租企业基本情况调查表》，代替项目可研报告），租赁公司根据表内项目，按照项目评估条件对项目进行初步的定性和定量评估。

二、项目评估

2.1.对项目进行实地调查，取得项目论证第一手资料。

2.2.在租赁公司内部正式立项对，由市场人员撰写租赁项目评估暨申请报告。

2.3.将评估报告交市场部主管、项目(独立)审查部门评审，决定项目取舍。

2.4.将项目归档立案，以备今后对项目的进程和风险检测进行对比、控制和调整。

三、商务谈判

3.1.谈判原则。商务谈判的条件一定要和中小企业融资租赁的条件对应，并且不能脱离租赁本质特征。要求承租人对供货商的选择务必货比三家，特别在售后服务方面对供货商要有严格的要求。租赁公司以商务谈判为主，企业以技术谈判为主双方在供货合同上签字，作为企业认可商务条件的依据。

3.2.询价、比价。根据承租人的需要和双方共同掌握的供应商资料，向有关厂商发送询价单。对供货商的资信情况做充分的了解和调查，确定可能的合作对象。对拟合作的设备厂商至少要有三家在技术、价格、性能、科技含量、备件供应、售后服务和环境保护等方面进行综合比较，选定最优厂商。

3.3.商务谈判。租赁公司根据项目条件和企业协调制定基本的商务条件和谈判方案。租赁公司办理内部购置租赁物件申请文件。由评估小组对上述方面进行综合评价、审批，选择合适的厂商，进行实地商务考察(如有必要)，租赁三方当事人进行商务谈判。办理购货合同审批手续，申领购货合同号。如果租赁物件是从国外进口时，应由租赁公司向国家商务部申领进口许可证。

四、租赁谈判

根据商务条件确认租赁条件：

4.1.根据供货合同用款期，确定租赁合同起租日。没有宽限期的可以递交开证押金或直接付款日期为起租日即租赁开始日。有宽限期的以用款第一天为起租日，承租人希望以最后一次用款期为起租日的，需支付用款期额外利息或将利息摊入租赁成本。

4.2.将所需要的中小企业融资成本费用记录概算成本作为计算租金的基础，当供货合同执行完毕后，调整概算成本为实际成本。

4.3.根据当期的市场利率、加上合理利差确定租赁利率。

4.4.根据折旧规定、设备使用寿命和最低租期的限制，确定租赁期和租赁资产余值。

4.5.根据可行性报告的创造利润能力，通过租金测算，调整、确定每期租金的金额和支付方式。

4.6.承租人取得担保单位出具的担保函(如有必要)。

4.7.承租人到当地办理偿还外汇租金的换汇手续(如果租赁合同约定租金以人民币结算，则无必要)。

4.8.签定企业融资租赁合同

4.9.办理租赁合同审批手续，申请租赁合同号，批准后对外签字、盖章，并与购货合同同时生效

4.10.市场部建立项目台帐，安排进程;市场部、财务部门建立租赁债权明细台帐;办公室建立项目档案。

五、购货合同流程

5.1.付款、审单

5.1.1.如果进口租赁物件购货合同为一次性付款，没有宽限期，付款采用信用证(L/C)：按购货合同约定的开证日期开信用证。如果银行要求提前押付开证资金时，起租日应调整为动用租赁公司款项那天开始。当接到装船通知单以及相关运输单据时，经过审单确认无误时对外付款。

5.1.2.如果分期、分批付款和交货或有宽限期时：应以首期动用租赁公司资金为起租日，付款原则同一次性付款。或以最后一期动用租赁公司资金为起租日，但必须把前几期的利息支付给租赁公司或摊入租赁成本。付款原则同一次性付款。

5.1.3.预付货款和尾款。必须有承租人出具的付款同意书，才能支付给供货商预付货款。必须有承租人提供的设备安装、调试合格证明，才能支付给供货商尾款。

5.2.运输、保险。进口租赁物件一般以 CIF 条件交货，在购货合同签订之后，由供货商办理运输和运输保险事宜。

5.3.交货。当供货商安排完装船，并将有关单据交给租赁公司时，租赁公司应把运单、提单、装箱单、商业发票等有关单据交给承租人，完成租赁物件的法律移交。

5.4.报关、商检、提货。如果租赁物件从国外进口，租赁公司应将有关提货单据连同进口许可证交给承租人，由租赁公司协助承租人在当地口岸办理进口报关、商检手续。承租人负责提货和到租赁物件安置地的内陆运输。

5.5.安装、调试、验收。由租赁物件供应商按合同规定的时间，现场安装调试租赁物件。合格后承租人出具验收合格证明给供货商和租赁公司，如果有必要的话，租赁公司凭此付给供货商购货合同尾款。

5.6.索赔。当承租人发现租赁物件有瑕疵或安装、调试、质量标准等达不到购货合同规定的要求，立即通知租赁公司。租赁公司协助承租人向供货商索赔。

5.7.资产保险。在交货前承租人要以出租人为收益人对租赁物件投保财产综合险、机器毁坏险等租赁合同规定的险种。

5.8.资产标识。将租赁物件进行标识粘贴和监督承租人将租赁资产做会计处理。

六、租赁合同流程

6.1.明晰租赁债权。

监督承租人是否将租赁设备列入财务报表，中小企业融资租入固定资产帐簿。

如果建立，取得租入固定资产明细帐簿副本，将租赁物件粘贴租赁资产标签，

或喷涂中小企业融资租入固定资产标志。承租人按《企业会计准则》文件规

定，到主管税务部门申请通过(非全额)中小企业融资租入设备可享有的折旧政

策。出租人调整租赁计算表，列立租金偿还计划书。合同双方建立中小企业融

资租赁会计科目。

6.2.回收租金。

在租金支付日的前一个月，给承租人发送还租准备书，承租人筹措还租资金。

在租金支付日的前一个星期，给承租人发送还租通知书，如有必要承租人在外

汇管理局办理换汇手续。在租金应付日向财务部门询查租金是否到位：如果没

有到位查询原因;如果近期到位，到位后，计算迟延利息通知承租人支付并追索到位;如果租金正常到位，给承租人开据租赁收据，租金必须由承租人直接以电汇方式支付给出租人，中间不得经过他人转手。)

6.3.租赁结束处理。

如果租金按租赁合同的约定正常回收，按合同的要求处理租赁物件：租赁合同没有约定租赁余值的项目，在收取名义货价款项后，将物件的所有权转移给承租人，开据销售发票。承租人凭此将中小企业融资租入固定资产转为本企业固定资产，双方结束租赁关系。租赁合同留有租赁余值且承租人愿意继续续租，承租双方签定续租合同;租赁合同留有租赁余值但承租人不愿意继续租赁，出租人收回租赁物件或拍卖或转租他人。承租人将中小企业融资租入固定资产移出本企业资产帐簿，不再享受提取折旧的权利。

七、租赁合同管理

7.1.项目归档程序

7.2.租金提醒程序

7.3.租金接受程序

7.4.租金催收程序

7.5.项目监控程序

7.6.租赁物件诉讼保全程序

7.7.租赁物件提存程序

7.8.租赁物件索赔程序

7.9.租赁物件标签

7.10.租赁统计

7.11.财务、业务报表

八、风险监控系統

8.1.商务风险

8.1.1.风险预测。对供货商的资信进行调查，对欲购租赁物件的先进性、技术寿命及行业市场等进行分析。

8.1.2.风险防范。选择资信良好的供应商作为市场合作伙伴，选择技术先进、质量上乘、价格合理的机械设备作为租赁物件;尽量采用 C.I.F 价格，减少装船风险;选择资信良好的运输公司和保险公司，对从业人员进行风险意识教育和防范、化解、转移风险技能的培训。

8.1.3.风险监控。对资信发生变化的供货商进行监察，对于不符合供货合同要求的单据拒绝付款，跟踪业务进程，监测商务风险。

8.1.4.风险化解。在未支付货款前发现供货商有问题应立即终止合同，执行租赁风险监控程序。对于出险事故，及时从保险公司索取补偿。在商务阶段，发现承租人出现问题时，终止或转卖购货合同。

8.2 金融风险

8.2.1.风险预测。对国内外金融市场动态进行监测，预测政治和经济的重大变化对金融的影响，对利率市场进行近期和中期预测，分析对中小企业融资和还债的影响;中小企业融资成本来源能否降低，浮动利率的转租赁合同承租人能否

承受利率变化;对汇率市场进行近期和中期预测，分析汇率对中小企业融资还债的影响，作出中短期汇率预报。

8.2.2.风险防范。研究金融市场寻找有利点和不利点，寻找防范措施，不定期调配外汇头寸，减少汇率损失建立外汇调剂渠道，以备承租人没有外汇偿还租金而引起的汇率损失;禁止短期资金长期使用，禁止投资股票和外汇买卖等高风险项目，利用长期低息资金弥补短期高息。对从业人员进行风险意识教育和防范、化解、转移风险技能的培训。

8.2.3.风险化解。用调期技术转换利率和汇率债权风险，利用外汇调剂渠道，调剂外汇头寸，化解承租人没有外汇偿还租金的风险。

8.2.4.风险转移。尽量多的吸收和利用中小企业融资租赁基金，多方寻找出资人，减少自有资金的使用，对汇率疲软的币种以购买远期汇率的方式转移风险，执行租赁风险监控程序。

8.3.租赁风险.

8.3.1.风险预测。选择资信良好的生产企业作为租赁业务的合作伙伴，对国内外经济热点进行跟踪预测，上项目前必须判定企业信用等级，以此决定租赁成本和风险;对承租人过去的财务报表进行分析，对承租人用租赁设备生产的产品与市场前景进行分析，对现有租赁资产进行软性拍卖，掌握二手市场行情。

8.3.2.风险防范。承租企业法人、股东必须承担连带责任担保，对承租人经营状况进行跟踪了解，建立信息中心，及时交流和处理不良信息，建立呆帐准备金，建立二手设备退出渠道，适量开展委托租赁业务。

8.3.3.风险监控。对租金偿还进程进行巡回跟踪，租赁债权超过一个工作周，应收回迟延利息，超过三个月将作为不良债权处理，对承租人的经营情况和可行性研究报告比较对照寻找差距，对承租人的经营情况和资信情况进行监测。对从业人员进行风险意识教育和防范、化解、转移风险技能的培训。

8.3.4.风险化解。对出现违反租赁合同的事件，按合同规定，加快收回租金，结束租赁项目，将租赁物件收回拍卖，同时对承租人和担保人进行起诉。利用

资本市场将债权证券化，开展租赁保险，将企业风险转为社会风险，调整、修改风险防范系统。

8.4 管理风险

8.4.1. 风险预测。建立现代企业管理制度，随时检查风险管理制度的落实情况，坚持财务日报、月报、年报制度。

8.4.2. 风险防范。资金流转签字制度，项目评估审查制度，回收租金必须直接汇入租赁公司帐户，对从业人员进行风险意识教育和防范、化解、转移风险技能的培训，建立人才流动离任审计制度，建立法律保障体系，合法经营，规范管理。

8.4.3. 风险监控。建立民主经营监督机制，根据现金流量表和责权发生制的财务报表，综合考核企业经营状况和能力。通过考核资金利用率，考核企业经营能力，控制应收帐款与总债权的比率，防止不良资产的扩大。控制资产负债率，提高企业资信度，建立计算机自动管理和风险监控系統，对风险管理实行定期检查执行情况制度等。

九、实务运作

(一) 办理融资租赁业务的程序

9.1 中小企业决定采用租赁方式筹取某项设备时，首先需取得租赁公司的融资条件和租赁费等资料，并加以比较，从而择优选定。

9.2 办理租赁委托和资信审查

企业选定租赁公司后，便可向其提出申请，办理委托。

9.3 选择设备

选择设备的方法有：由企业委托租赁公司选择设备，商定价格；由企业先同设备供应商签订购买合同，然后将合同转给租赁公司，由租赁公司付款；经租赁公司指定，由企业代其订购设备，代其付款，并由租赁公司偿付贷款；由租赁公司和承租企业协商洽购设备等。

9.4 签订购货协议

购货合同应由承租人、出租人和供应商三者参加签订。委托租赁的情况下，由租赁公司向制造厂商订购，并签订订货合同，同时由承租人副签。

9.5 签订租赁合同

租赁合同由承租企业与租赁公司签订，是租赁业务的重要法律文件。融资租赁合同的内容可分为一般条款和特殊条款两部分。

9.6 申办融资租赁合同公证

融资租赁可申办融资租赁合同公证。融资租赁合同公证由当事人约定地或合同签订地的公证处管辖。当事人申办融资租赁合同公证应当填写公证申请表，并提交相关材料。

9.7 租赁物件交货

制造厂商将租赁公司订购的设备到期直接拨交给承租人，并同时通知租赁公司。

9.8 办理验货与投保

承租人收到制造厂商交来的设备后，即进行安装并运转试验。租赁公司根据验收情况向厂商支付设备价款，并开始计算租赁日期，计收租赁费用。同时租赁公司根据租赁物件的价值向保险公司投保，签订保险合同，并支付保险费。

9.9 支付租金

承租企业按合同规定的租金数额、支付方式，向租赁公司分期交纳租金。租金根据租赁对象的不同以及双方承担的义务和费用情况来确定。

9.10 维修保养

承租人可与供应租赁物件的制造厂商或其他有关供货人签订维修保养合同，并支付有关费用。

9.11 税金缴纳

租赁公司与承租人根据租赁合同的规定，各自向税务机构缴纳应负担的税收。

9.12 租赁期满处理设备

融资租赁合同期满时，承租企业应按照租赁合同的规定，实行退租、续租或留购。在融资租赁中，租赁期满的设备一般以象征价格（一般是残值价）卖给承租企业或无偿转给承租企业，也可以以低廉租金续租。

融资租赁业务中的利润操纵

伴随着融资租赁业的盛行,融资租赁业务中所存在的问题也日益凸显。以下将拟从融资租赁的角度探讨企业利用融资租赁业务进行利润操纵的动因与条件,以期完善我国的融资租赁准则与相关的法律制度提供借鉴。

一、动因

融资租赁业务中利润操纵的动因有两个:根本动因与具体动因。根本动因能否实现取决于具体动因,但动因决定于条件。融资租赁立法滞后、会计选择权的存在以及“界线检验”的出现、信息的非对称性是融资租赁业务中利润操纵得以实现的关键所在。

利润操纵是会计学中的一个术语,意指公司管理层在编制财务报表时利用各种合法、甚至非法的手段炮制有利于自己的利润数据,误导大众。利润操纵的魔爪遍

及全球,涉及各行各业,利润操纵,为何能如此长期且大范围存在并屡禁不止?这说明利润操纵有它生存的土壤。一方面由于内部人的利益驱动,作为内部人的经理存在操纵公司利润的动机与偏好;另一方面,所有权与经营权的分离导致上市公司的投资者与管理层存在严重的信息不对称,信息非对称的存在,是利润操纵实现的必要条件。因此,作为上市公司的管理层,不仅有愿望而且有可能进行利润操纵。

二、融资租赁业务中利润操纵的动因分析

众所周知,人是理性的经济人,他们所做的一切都与他们所获得的经济利益息息相关,利益越大,其动机就越强烈,强烈的利益动机会促使他们想方设法地采取一切合法甚至非法手段牟取最大利益。可见,利润操纵是有强烈的动因的。纵观形形色色的利润操纵,其动因基本上没什么不同,都可以从根本动因和具体动因两方面进行分析,融资租赁业务中的利润操纵也不例外。

(一)利润操纵的根本动因

“天下熙熙,皆为利来;天下攘攘,皆为利往。”毫无疑问,企业通过融资租赁进行利润操纵的根本动因就是获取私人利益。Jensen 和 Meckling(1976)将企业定义为“一组契约的联结”(anexusofcontracts),这种现代企业理论把企业看成是拥有不同要素的所有者为了获得各自的要素报酬,通过一组明示的或默认的契约(譬如,法律、合同、承诺、文化、习惯等)相互联结在一起的利益混合体。瓦茨和齐默尔曼延引了这种企业理论的契约观,指出“企业并非是独立存在的主体,它只不过是一种若干契约的结合”。这一“利益混合体”或者说这一组契约的参与人是由一群有自身利益的个人所组成,他们都为企业的生产提供某种投入,并期望能从投入中得到报酬。这种自利性要求,使得每个个体都存在转移财富的行为或者动机,并采取各种不同的手段力图使自己的利益最大化。

(二)利润操纵的具体动因

具体动因是企业管理者在进行利润操纵以谋求私人利益的过程中,有意促进企业发展的动因。根本动因能否实现取决于具体动因,因此,管理者会潜意识地将根本动因与具体动因相统一,以企业利益为基础实现私人利益的最大化。由于每一

个国家或地区会计环境以及市场机制、经济结构等的差异,利润操纵动机也会带有各国的特色。就目前我国的情况来看,企业进行利润操纵的动机具有极其浓厚的“中国特色”。

1.管理者薪酬动因

管理者薪金是由企业经营效果来决定的,而衡量经营绩效的基本指标主要借助于财务报表或会计数据。公司股东通过聘用经理,形成一种委托—代理关系,股东不亲自参与企业的日常管理事务,往往会以企业的会计盈余为依据,考核经理的工作绩效。经理人即企业的管理者,从经济学角度来看,他们都是具有有限理性的经济人,追求自身效用最大化的动机是强烈的。在这种情况下,他们为了追求自身利益的最大化,就会采取一定的利润操纵行为。一般来说,管理者通常倾向于选择增加报告盈利的会计方法,通过报告高收益来提高管理者的奖酬。当经营业绩不佳,影响公司乃至个人在证券市场上的生存和发展时,便会引发其进行利润操纵的动机。

2.保牌动因

按照《中华人民共和国证券法》规定,公司股票上市交易后如果“最近三年连续亏损,在其后一个年度内未能恢复盈利”,由证券交易所决定终止其股票上市交易;公司债券上市交易后如果“最近二年连续亏损,在限期内未能消除的”,由证券交易所决定终止其公司债券上市交易。一般来说,公司取得发行股票、债券且上市交易的资格非常不容易,公司股票、债券上市后又被摘牌,不仅对股东是莫大的损失,而且丧失上市资格,意味着一种稀缺资源被白白浪费掉。因此,上市公司往往认为股票、债券被摘牌是对公司最严厉的处罚。为保住上市资格,管理层往往会在利润上下功夫,将三亏或两亏变为两亏一赢、一亏两赢或一亏一赢,亏是大亏,赢是小赢。

3. 避税动因

财富转移最直接的方式是税收制度。在所有税种中,所得税直接影响企业的税后利润,对所得税进行调节是企业最常见的利润操纵方式。《中华人民共和国企业所得税法》第四条明确规定企业所得税的税率为 25%。其中第二十八条又规定:符合条件的小型微利企业,减按 20%的税率征收企业所得税。符合条件的小

型微利企业,是指符合下列条件的企业:(1)工业企业,年度应纳税所得额不超过 30 万元,从业人数不超过 100 人,资产总额不超过 3000 万元;(2)其他企业,年度应纳税所得额不超过 30 万元,从业人数不超过 80 人,资产总额不超过 1000 万元。为了享受小型微利企业的税收优惠,有的企业往往会从规定的界限上下功夫,以达到避税目的。

三、融资租赁业务中利润操纵产生的条件

“动机”是促使人们从事某种活动的念头;“条件”是事物存在、发展的影响因素。

与动机相比,条件更重要。各利益主体虽然主观上存在利润操纵的动机,但如果客观条件不允许,利润操纵也只是一种空想。但实际情况正好相反,我国会计准则的不完善和相关法规制度的不健全在很大程度上给管理人员进行利润操纵留下了空间。

(一)融资租赁立法滞后

融资租赁自上个世纪 80 年代初从国外泊来后,国内法律十年间近于空白。虽然

1999 年 3 月颁布的《中华人民共和国合同法》第十四章“融资租赁合同”就融资

租赁合同的内容及当事人权利义务作了较为全面的规定,但从总体来看,我国还欠缺有关融资租赁业管理的专门立法,这对我国融资租赁业的发展极其不利。虽然《融资租赁法》立法计划于 2004 年 3 月正式启动,《融资租赁法》报审稿在 2007 年就已完成,但是一直到 2008 年 10 月 29 日十一届全国人大常委会立法规划出台共列入 64 件立法项目,《融资租赁法》仍然彻底被排除在外。尽管融资租赁的报审稿结合了我国的实际情况,在租赁业的监管、租赁物的公示登记、租赁物取回权的行使、租赁物的适用范围、融资租赁的促进政策等关键问题上作出了原则性的法律规定,获得了相关部门和国内外融资专家及租赁业界的基本认可,但《融资租赁法》究竟何时能出台还是个未知数。对于实务中所存在的问题,企业在进行具体处理时仍然有很大的操纵空间。

(二)会计选择权的存在

会计选择权表现在两个方面:一是会计政策的选择权;二是会计估计权。无论是会计政策的选择权还是会计估计权,决定权都在企业手中,企业可以根据自己的

意愿,有针对性地选择对自己有利的会计政策,或者说有意识地按照其所期望的利润额度,对需要予以估计的数据进行人为操纵。

融资租赁准则关于租赁资产的处置权、计算最低租赁付款额现值时的折现率、租赁资产的折旧方法、折旧期限等,都有几种备选方案可供选择,为了使自己的利益最大化,企业往往会合法地或通过变通的手法运用会计政策选择权进行利润操纵。对于租赁资产的公允价值、固定资产的剩余使用年限和折旧年限、资产余值等数据,则需要通过会计估计权才能获得。这时,企业就会根据自己的意愿行使估计和判断,人为地操纵这些数据,粉饰报表,迷惑投资者。

(三)“界线检验”的出现

“界线检验”用来确定不同经济业务的类型时,处于“界线”两边的经济业务将被视为不同性质的交易类型,从而作出不同的会计处理。《企业会计准则第 21 号——租赁》应用指南解释了融资租赁的五个判断标准,其中第三条“租赁期占租赁资产使用寿命的大部分”;第四条“承租人在租赁开始日最低租赁付款额的现值几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值,出租人在租赁开始日最低租赁收款额的

现值几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值”。这里的“大部分”掌握在租赁期占租赁开始日租赁资产使用寿命的 75%以上(含 75%),“几乎相当于”掌握在 90%以上(含 90%)。符合条件之一者,视为融资租赁,否则作为经营租赁处理。因为融资租赁的确认将会显著提高企业的资产负债率,使企业的财务风险凸显,从而不利于企业的后续债务融资。为了使企业的筹资能力不受影响,承租企业往往会通过“界线检验”,故意将租赁期限定在租赁资产经济寿命的 74%,最低租赁付款额的现值控制在 89%以内,从而躲避融资租赁在财务报表上进行确认。

(四)信息的非对称性

信息经济学揭示了社会经济生活中广泛存在的信息不对称现象。信息不对称通常会导致这样的后果:拥有信息优势的一方可能利用这一优势来损害信息劣势一方的利益。他们有更多的机会将收益留给自己,而将风险与损失转嫁给投资者。由于所有权与经营权的分离,上市公司的投资者与管理层存在严重的信息不对称,信息不对称是会计造假的诱因之一。因为会计信息是由管理层负责编制和提供的,他们有能力决定信号的质量——在多大程度上反映公司实际,以维护自己

的利益。对于公司当前以及未来的收益流的信息,当前和潜在的股东是不拥有的,在不完全了解信号质量的情况下,投资者无法甄别出不同公司之间的价值差异,他们只能根据公司对外发布的会计报表以及某些私人信息进行筛选,这就使得企业的管理层能轻而易举地操纵企业的利润。只要存在非对称信息,利润操纵就不可能根除,并且,信息非对称的程度越高,利润操纵的可能性就越大,利润操纵的程度也就越深。

四、结论

融资租赁业务中利润操纵的根本动因与具体动因是一个问题的两个方面,它们在相互包容中体现着各自的价值取向。因此,了解企业利润操纵的动因将有助于财务信息的使用者正确理解会计数据,进而作出公允的评价。动因是利润操纵得以产生的前提;条件是利润操纵得以实现的关键。融资租赁立法滞后、会计选择权的存在、“界线检验”的出现、信息的非对称性,最终导致了融资租赁业务中利润操纵的实现。要想彻底解决这个问题,只有将动因和条件同时消灭,但这不是一朝一夕就能解决的,它需要时间来证明。

融资租赁业务税务问题

一、融资租赁业务涉税分析

流转税

有形动产租赁服务已于 2013 年 8 月 1 日起纳入营改增试点范围。纳税人提供

有形动产融资租赁服务的，不再缴纳营业税，而应按照相关规定缴纳增值税。

而提供不动产融资租赁服务仍按照相关规定缴纳营业税。

(一)提供有形动产融资租赁服务缴纳增值税

根据《财政部国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试

点的通知》(财税〔2013〕106号)及其附件的规定，将有形动产融资租赁分为

融资性售后回租和直接融资租赁。

1.有形动产融资性售后回租

有形动产融资性售后回租，是指承租方以融资为目的，将资产出售给从事融资

租赁业务的企业后，又将该资产租回的业务活动。

经中国人民银行、银监会或者商务部批准从事融资租赁业务的试点纳税人，提供有形动产融资性售后回租服务，以收取的全部价款和价外费用，扣除向承租方收取的有形动产价款本金，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计缴增值税。其中，境内的单位和个人提供的有形动产租赁服务，标的物在境外使用的免征增值税，但财政部和国家税务总局规定适用增值税零税率的除外。

提供有形动产融资性售后回租服务，增值税税率为 17%。对经中国人民银行、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，在 2015 年 12 月 31 日前，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.有形动产直接融资租赁

有形动产直接融资租赁，是指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租赁给承租人，合同期内设备所有权属于出租人，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有形动产，以拥有其所有权。

经中国人民银行、银监会或者商务部批准从事融资租赁业务的纳税人，提供除融资性售后回租以外的有形动产融资租赁服务，以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、保险费、安装费和车辆购置税后的余额为销售额计缴增值税。其中，境内的单位和个人提供的有形动产租赁服务，标的物在境外使用的免征增值税，但财政部和国家税务总局规定适用增值税零税率的除外。

提供有形动产直接融资租赁服务，增值税税率为 17%。对经中国人民银行、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，在 2015 年 12 月 31 日前，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。

(二)提供不动产融资租赁服务缴纳营业税

由于营业税改征增值税仅将有形动产租赁服务纳入试点范围，而不动产融资租赁又具有融资性质以及所有权转移特点，相当于分期收款销售不动产，不应按照“服务业-租赁业”税目征税，应按照“销售不动产”税目，在收到预收款时全额计缴营业税。

企业所得税

1. 租赁方

租赁方取得的租金等收入，应在当期确认收入，计缴企业所得税。

2. 承租人

由于承租人取得融资租赁资产符合资产的确认条件，租入资产的税务处理应按照《企业所得税法实施条例》第 58 条的规定：“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”。

按照上述规定，以融资租赁方式租入固定资产发生的租赁费支出，承租人不得税前一次性扣除，而应该计入租入资产的计税基础，按照规定计提折旧费用，分期在企业所得税前扣除。

房产税

《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，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。

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》((1988)国税地字第30号)，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。

契税

契稅是以所有權發生轉移變動的不動產為徵稅對象，向產權承受人徵收的一種財產稅。融資租賃期間，不動產權屬仍屬於出租人，因此不應繳納契稅。若融資租賃期限屆滿，不動產權屬發生轉移，承租方應繳納契稅。

另，根據《財政部國家稅務總局關於企業以售後回租方式進行融資等有關契稅政策的通知》(財稅〔2012〕82號)，對金融租賃公司開展售後回租業務，承受承租人房屋、土地權屬的，照章徵稅。若售後回租合同期滿，承租人回購原房屋、土地權屬的，免徵契稅。

土地增值稅

《土地增值稅暫行條例》規定，轉讓國有土地使用權、地上的建築物及其附着物(以下簡稱轉讓房地產)並取得收入的單位和個人，為土地增值稅的納稅義務人。融資租賃期間，並未轉讓國有土地使用權、地上的建築物及其附着物，出租人不需要繳納土地增值稅。若融資租賃期限屆滿，不動產權屬發生轉移，出租人需要繳納土地增值稅。

营改增试点政策的推行使融资租赁行业的增值税抵扣链条更加完整，增强了业务的吸引力，有利于促进行业快速发展；但同时，营改增试点也使融资租赁行业的流转税适用税率、征税机制发生重大变化，给企业带来一定的与发票相关的税务风险。华税律师建议企业在营改增环境下，调整业务模式，充分重视发票管理，加强税务风险管理，合理合法降低企业税负水平。

二、会计核算疑难问题

由于这类业务并不像原材料采购、产品销售等业务那样常见，在其会计核算中还存在一些疑难问题，以下将针对这些问题进行探讨。

1、承租人融资租入固定资产时，如果产生可抵扣暂时性差异，是否需要确认递延所得税资产？

按照租赁准则规定，在租赁期开始日，承租人通常应当将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者较低者及租赁人在租赁谈判和签订合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入融资租入资产的价值；而依据企业所得税法实施条例，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。

按照会计准则与税法的规定可以知道，如果承租人在会计核算中以最低租赁付款额现值为入账基础，该入账价值一定小于计税基础，会产生可抵扣暂时性差异，但由于企业发生的融资租赁业务不是企业合并，并且该业务发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额，因此，依据所得税会计准则，不确认相应的递延所得税资产。其根本原因在于该递延所得税资产的确认找不到对应的科目。具体来说，如果递延所得税资产的对应科目为“所得税费用”，则会影响留存收益；而融资租赁业务产生的可抵扣差异也不涉及实收资本(股本)和资本公积，因此递延所得税资产的确认不能对应所有者权益类科目；另外，由于融资租赁业务不是企业合并，因此，形成的递延所得税资产也不能对应商誉。

为了使“资产=负债+所有者权益”的恒等式成立，如果企业要确认递延所得税资产，那么就必须减少其他资产的价值或增加负债的价值，但这种处理方式违背

了历史成本计量属性，更不符合会计信息的可靠性要求，因此，不应确认承租人融资租入固定资产入账时可能产生的递延所得税资产。

2、企业售后租回形成经营租赁的，当有确凿证据表明售后租回交易不是按公允价值达成的，且售价高于公允价值时，应如何确认损益？

2012年版注会教材提及，售后租回交易认定为经营租赁 dev，如果有确凿证据表明交易不是按照公允价值达成，且售价高于公允价值的，售价高出公允价值的部分应予递延，并在预计的使用期限内摊销。但并未说明，此时公允价值与账面价值的差额应该如何处理。而2012版注会教材例题中却将公允价值与账面价值的差额同样也进行了递延，在预计的使用期限内摊销。

笔者认为，售后租回交易认定为经营租赁的，将售价高于公允价值的差额在固定资产预计的可使用年限内进行摊销不符合会计谨慎性要求和全责发生制原则。试分析，如果采用售后租回方式，企业在出售资产时，就已经将所出售资产所有权相关的所有风险和报酬都转移给了出租方，仅是通过支付租金的方式又获得了已出售资产的使用权。此时已符合资产终止确认条件，我们完全可

以将出售资产公允价值与账面价值的差额直接计入出售当期的损益，而不需要递延。

3、出租人进行融资租赁业务会计处理时，“长期应收款——应收融资租赁款”科目反映的实质内容是什么？

2012 版注会教材认为在租赁期开始日，出租人应按最低租赁收款额与初始直接费用之和，记入“长期应收款——应收融资租赁款”科目。对此，笔者并不认同。因为在融资租赁业务中，出租人要通过收取租金的方式收回租出资产的价值及相关利息，还有出租人在融资租赁业务中的利润。如果出租人在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生了可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，也必须通过收取租金的方式收回，并且也要计算相关的利息。

因此在融资租赁业务中，出租人的最低租赁收款额应含有租出资产的价值、初始直接费用的本金及利息，还应有出租人的利润。准确的说，“长期应收款——

“应收融资租赁款”科目反映的实质内容是出租人的最低租赁收款额，而不是最低

租赁收款额与初始直接费用之和，注会教材上的表述不严谨，值得商榷。