

税务

期数 P362 – 2022 年 10 月 19 日

## 税务评论

# 不良资产处置税务系列之一： 金融业不良债权以物抵债税收 新政解读

作者：

**俞娜**

合伙人

电话：+86 10 8520 7567

电子邮件：[natyu@deloitte.com.cn](mailto:natyu@deloitte.com.cn)**李浩文**

总监

电话：+86 10 8520 7681

电子邮件：[haowenli@deloitte.com.cn](mailto:haowenli@deloitte.com.cn)**王芳芳**

经理

电话：+86 10 8512 4170

电子邮件：[florafwang@deloitte.com.cn](mailto:florafwang@deloitte.com.cn)

近两年来，受到国际环境和疫情延宕的影响，经济下行压力增大，宏观经济金融环境面临一定挑战，推进不良资产管理的重要性正日益凸显。在 2022 年初公布的《政府工作报告》中，加快不良资产处置首度被明确列入政府部门推进财税金融体制改革的重要任务之一。在此背景下，财政部、国家税务总局于 2022 年 9 月 30 日发布《关于银行业金融机构、金融资产管理公司不良债权以物抵债有关税收政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 31 号，以下简称“31 号公告”），允许符合条件的银行业金融机构、金融资产管理公司（以下统称“不良债权处置机构”）在处置抵债不动产时，选择适用差额征税方式计征增值税，并对接收、处置抵债不动产或抵债资产相关的印花税、契税等予以免征。此举预期将减轻上述主体接收、处置抵债不动产、抵债资产的成本负担，有利于加快不良债权的处置进程。

从本期税务评论开始，我们将陆续对金融企业在不良资产处置、债务重组中的若干热点税务问题进行探讨，分析金融企业在抵债资产接收处置、资产损失扣除、债务重整后续处理等方面可能涉及的税务风险和解决方案，以期对不良资产处置所涉及的相关各方有所帮助。本期税务评论将简要梳理 31 号公告要点，并解读公告对不良债权处置过程中相关方的影响。

### 31 号公告要点

#### 适用主体

适用公告的不良债权处置机构纳税人包括**银行业金融机构、金融资产管理公司**。银行业金融机构是指在境内设立的商业银行、农村合作银行、农村信用社、村镇银行、农村资金互助社以及政策性银行。实践中，除五家由银保监会直属管理的全国性金融资产管理公司以外，地方资产管理公司也是不良债权处置的主要市场参与者，但对于地方资产管理公司是否可以适用 31 号公告或待进一步明确。

## 适用场景

公告适用于不良债权处置机构接收、处置经人民法院判决裁定或仲裁机构仲裁的抵债不动产、抵债资产的情形。其中，金融资产管理公司的抵债不动产、抵债资产，限于其承接银行业金融机构不良债权涉及的抵债不动产、抵债资产。

根据《银行抵债资产管理办法》，不良债权处置机构接收抵债资产有两种方式：①协议抵债，②法院、仲裁机构裁决抵债（注：诉讼程序和仲裁程序中的和解，参照协议抵债处理）。因此，只有前述第②种方式才可以适用 31 号公告的规定。

此外，金融资产管理公司的抵债不动产或资产，需要考虑不良债权的来源。如果相关不良债权来源于信托、保险、小贷公司、担保公司等机构或类不良债权处置机构，抑或金融资产管理公司通过债务重组等方式取得的债权等，均不在 31 号公告适用范围内。

## 适用税种

增值税	一般纳税人处置抵债不动产，可选择以取得的全部价款和价外费用扣除取得该抵债不动产时的作价为销售额（即差额征税方式），适用 9% 税率计缴增值税，抵债不动产作价部分不得向购买方开具增值税专用发票
印花税	不良债权处置机构接收、处置抵债资产过程中涉及的合同（例如动产买卖合同）、产权转移书据（例如股权或不动产转让合同）和营业账簿免征印花税，但应税凭证其他各方当事人仍应照章纳税
契税	接收抵债资产免征契税
房产税 城镇土地使用税	各地可根据授权和实际情况实施减免

## 适用期限

公告执行期限为 2022 年 8 月 1 日至 2023 年 7 月 31 日。

在判断不良债权处置机构能否享受上述税收待遇时，一般应以纳税义务时点作为依据。符合条件的纳税人可以考虑进行适当的业务安排以充分享受 31 号公告的相关税收待遇。

如欲垂询更多本文相关信息，请联络：

金融服务行业  
税务与商务咨询  
全国领导人

俞娜  
合伙人  
电话：+86 10 8520 7567  
电子邮件：[natyu@deloitte.com.cn](mailto:naty@deloitte.com.cn)

华北区  
徐继厚  
合伙人  
电话：+86 10 8520 7664  
电子邮件：[jihxu@deloitte.com.cn](mailto:jihxu@deloitte.com.cn)

李浩文  
总监  
电话：+86 10 8520 7681  
电子邮件：[haowenli@deloitte.com.cn](mailto:haowenli@deloitte.com.cn)

苏冷莎  
总监  
电话：+86 10 8524 8386  
电子邮件：[gsu@deloitte.com.cn](mailto:gsu@deloitte.com.cn)

陆曦  
总监  
电话：+86 10 8520 7673  
电子邮件：[xibjlu@deloitte.com.cn](mailto:xibjlu@deloitte.com.cn)

华东区  
方建国  
合伙人  
电话：+86 21 6141 1032  
电子邮件：[jfoun@deloitte.com.cn](mailto:jfoun@deloitte.com.cn)

陈静娜  
合伙人  
电话：+86 21 6141 1419  
电子邮件：[annachen@deloitte.com.cn](mailto:annachen@deloitte.com.cn)

华南区  
姜妍  
合伙人  
电话：+86 755 3353 8088  
电子邮件：[aileenjiang@deloitte.com.cn](mailto:aileenjiang@deloitte.com.cn)

华西区  
李军  
合伙人  
电话：+86 23 8823 1205  
电子邮件：[juncqli@deloitte.com.cn](mailto:juncqli@deloitte.com.cn)

## 31号公告税务影响

### 不良债权处置机构负担有望降低

从抵债资产处置过程的链条来看，一般涉及两道环节——环节一：不良债权处置机构接收债务人的抵债资产；环节二：不良债权处置机构处置抵债资产给资产受让人。在很多情况下，不良债权的债务人经营状况严重恶化乃至濒临破产，已无力承担以物抵债产生的相关税费，因此不良债权处置机构在第一道环节（即接收抵债资产时）往往需要代为承担原本应由债务人缴纳的各项交易税费，由此可能增加不良债权处置机构的负担。而且，由于债务人的经营状况异常，不良债权处置机构很可能无法就第一道环节中债务人的增值税应税行为取得由债务人开具的增值税专用发票等抵扣凭证，导致不良债权处置机构在第二道环节无法抵扣前道环节增值税，相应的进项税额也将成为不良债权处置机构的一项成本。这些因素使得不良债权处置机构在追偿债权时接受抵债资产意愿较低，相关不良债权的清理因此受到阻碍。

31号公告的发布则有望改善上述局面，降低不良债权处置机构处置抵债资产（尤其是处置抵债不动产）的相关成本。以下我们将通过一则示例来简要比较31号公告执行前后，由不良债权处置机构所负担的税费相关成本变化。

案例背景：经人民法院判决裁定，某商业银行从债务人处取得不含税市场价格1亿元（即含税价10,900万元，下同）的不动产用于抵债。债务人无力承担交易税费，由银行代为承担；因债务人处于非正常经营状态，银行无法从债务人处取得不动产的增值税专用发票用于进项抵扣。银行随即以1亿元不含税价格出售该抵债不动产。假设按一般计税方法计算增值税，暂不考虑土地增值税、附加税费，以及持有期间的其他税费等项目。

(单位：人民币万元)	31号公告执行前	31号公告执行后 (选择差额征税)
<b>环节一：银行收取抵债不动产</b>		
增值税（债务人）	900.00 <sup>1</sup>	0.00
印花税（债务人/银行） <sup>2</sup>	0.00	0.00
契税（银行） <sup>3</sup>	300.00	0.00
环节一相关成本合计	1,200.00	0.00
<b>环节二：银行处置抵债不动产</b>		
印花税（银行）	5.00	0.00
环节二相关成本合计	5.00	0.00
<b>总计</b>	<b>1,205.00</b>	<b>0.00</b>

注：1. 假设不考虑债务人的进项抵扣事宜；此外，由于无法取得抵扣凭证，这部分增值税计入银行成本；2. 根据《财政部 税务总局关于印花税法若干事项政策执行口径的公告》（财政部 税务总局公告2022年第22号），人民法院的生效法律文书不属于印花税法征收范围；3. 契税税率3%

上述比较显示，如果案例中的银行符合条件并选择适用31号公告中的差额征税方法，其总体负担降低约1,205万元。这些成本的节约来自于两部分：

- 31号公告免除了银行在收取、处置抵债不动产环节的契税、印花税305万；
- 31号公告执行前，银行无法取得债务人关于不动产的增值税专用发票，导致其在处置抵债不动产时无法抵扣前道环节进项税900万，这部分支出计入银行成本；31号公告则通过引入差额征税，起到与实际抵扣上述900万进项税相类似的效果，以消除原先的不利影响。

### 合理选择31号公告差额征税方法

对于符合31号公告有关条件的不良债权处置机构而言，可以根据自身实际情况合理选择是否适用31号公告关于处置抵债不动产的差额征税方法。从上述示例来看，31号公告下的差额征税方法，主要用于解决因收取抵债不动产环节无法获取增值税抵扣凭证而导致的成本增加问题。因此，如果纳税人可以顺利取得增值税抵扣凭证，或者在31号公告生效之前已经能够根据其他政策适用差额征税待遇，那么也可以考虑不予选择适用。例如，若抵债不动产系2016年4月30日之前（即全面营改增之前）取得，则不良债权处置机构可以按5%征收率适用简易计税方法下的差额征税待遇，与31号公告下的差额征税相比，前者需要负担的成本可能更低。

值得注意的是，是否选择适用 31 号公告的差额征税还可能对第二道环节中抵债不动产受让人的税务情况和不动产不含税购置价格产生影响。不良债权处置机构如果选择适用差额征税方法，则仅允许就增值差额部分开具增值税专用发票——对于具备一般纳税人资格的受让人而言，相比不适用差额征税的情形，在购置抵债不动产含税价格不变的前提下受让人未来可抵扣或退还的进项税将因此减少，抵债不动产的不含税购置价格可能随之上升。在此情形下，受让人可能产生合同价格的调整诉求，不良债权处置机构需要将这些潜在影响一并加以考虑。

### 债务人税费承担问题有待观察

代债务人支付或承担应由其缴纳的各项税费，是长期困扰包括银行在内的不良债权处置机构的实践难题。银监会曾在 2016 年的一则政协提案答复中明确，在抵债资产税费问题方面，“银行并不负有代企业缴纳税款的法定或约定义务，应由银行请求法院扣除相关税费后裁定抵债金额”。在实践中，以结清各方交易税费作为抵债资产过户前提的做法仍较为常见，从而使得不良债权处置机构为顺利收取抵债资产不得不实际支付或承担本应由债务人缴纳的税款。31 号公告的实施传递出了政府希望降低不良债权处置相关成本的积极信号，上述实践在 31 号公告实施之后是否将有所变化亦有待观察。

### 结语

31 号公告的出台将通过税收手段助力加快不良债权的处置进程。涉及不良债权处置的各当事方应充分考虑 31 号公告的影响，针对政策适用期间对拟接收、处置抵债资产提前进行成本测算，确定合理的定价、税负承担、税务处理及发票开具方式，适时引入专业机构协助。对于银行业金融机构和金融资产管理公司，如涉及的不动产较多且分布地域广泛，则建议考虑是否对已有的税务流程进行优化管理和税务系统逻辑改造。

同时，我们也注意到，31 号公告没有提及土地增值税、异地不动产增值税预缴安排等事项，我们期待未来财税部门可以在政策和实操层面对这些问题作进一步明确。我们也将持续关注后续政策，并及时分享洞察见解。

本文由德勤中国为本行中国内地及香港之客户及员工编制，内容只供一般参考之用。我们建议读者就有关资料作出行动前咨询税务顾问的专业意见。若有其他垂询，请联络各地域领导人：

**德勤中国税务与商务咨询主管合伙人**

**李旭升**  
合伙人  
电话：+86 755 3353 8113  
传真：+86 755 8246 3222  
电子邮件：[vicli@deloitte.com.cn](mailto:vicli@deloitte.com.cn)

**华北区**  
**黄晓里**  
合伙人  
电话：+86 10 8520 7707  
传真：+86 10 6508 8781  
电子邮件：[xiaoli Huang@deloitte.com.cn](mailto:xiaoli Huang@deloitte.com.cn)

**华东区**  
**梁晴**  
合伙人  
电话：+86 21 6141 1059  
传真：+86 21 6335 0003  
电子邮件：[mliang@deloitte.com.cn](mailto:mliang@deloitte.com.cn)

**华南区**  
**张慧**  
合伙人  
电话：+86 20 2885 8608  
传真：+86 20 3888 0115  
电子邮件：[jenzhang@deloitte.com.cn](mailto:jenzhang@deloitte.com.cn)

**华西区**  
**汤卫东**  
合伙人  
电话：+86 23 8823 1208  
传真：+86 23 8857 0978  
电子邮件：[ftang@deloitte.com.cn](mailto:ftang@deloitte.com.cn)

**关于德勤中国税务技术中心**

德勤中国税务团队于二零零六年成立德勤中国税务技术中心，致力于不断改善德勤中国的税务服务质量，为客户提供更优质的服务及协助税务服务团队卓越成长。德勤中国税务技术中心出版、发布了“税务评论”等刊物，从技术的角度就新近出台的相关国家法规、法例作出评论分析与介绍。针对税务疑点、难点问题德勤中国税务技术中心也会进行专题税务研究并提供专业意见。如欲垂询，请联络：

**中国税务技术中心**  
电子邮件：[ntc@deloitte.com.cn](mailto:ntc@deloitte.com.cn)

**主管合伙人/华北区**  
**张博**  
合伙人  
电话：+86 10 8520 7511  
传真：+86 10 6508 8781  
电子邮件：[juliezhang@deloitte.com.cn](mailto:juliezhang@deloitte.com.cn)

**华东区**  
**朱正萃**  
合伙人  
电话：+86 21 6141 1262  
传真：+86 21 6335 0003  
电子邮件：[kzhu@deloitte.com.cn](mailto:kzhu@deloitte.com.cn)

**华西区**  
**张书**  
合伙人  
电话：+86 28 6789 8008  
传真：+86 28 6317 3500  
电子邮件：[tonzhang@deloitte.com.cn](mailto:tonzhang@deloitte.com.cn)

**华南区(内地)**  
**张文杰**  
总监  
电话：+86 20 2831 1369  
传真：+86 20 3888 0115  
电子邮件：[gercheung@deloitte.com.cn](mailto:gercheung@deloitte.com.cn)

**华南区(香港)**  
**威維之**  
合伙人  
电话：+852 2852 6608  
传真：+852 2543 4647  
电子邮件：[dchik@deloitte.com.hk](mailto:dchik@deloitte.com.hk)

如欲索取本文的电子版或更改收件人信息，请联络德勤中国全国市场部 ([cimchina@deloitte.com.hk](mailto:cimchina@deloitte.com.hk))。

## 关于德勤

德勤中国是一家立足本土、连接全球的综合性专业服务机构，由德勤中国的合伙人共同拥有，始终服务于中国改革开放和经济建设的前沿。我们的办公室遍布中国 30 个城市，现有超过 2 万名专业人才，向客户提供审计及鉴证、管理咨询、财务咨询、风险咨询、税务与商务咨询等全球领先的一站式专业服务。

我们诚信为本，坚守质量，勇于创新，以卓越的专业能力、丰富的行业洞察和智慧的技术解决方案，助力各行各业的客户与合作伙伴把握机遇，应对挑战，实现世界一流的高质量发展目标。

德勤品牌始于 1845 年，其中文名称“德勤”于 1978 年起用，寓意“敬德修业，业精于勤”。德勤专业网络的成员机构遍布 150 多个国家或地区，以“因我不同，成就不凡”为宗旨，为资本市场增强公众信任，为客户转型升级赋能，为人才激活迎接未来的能力，为更繁荣的经济、更公平的社会和可持续发展的世界而开拓前行。

Deloitte（“德勤”）泛指一家或多家德勤有限公司，以及其全球成员所网络和它们的关联机构（统称为“德勤组织”）。德勤有限公司（又称“德勤全球”）及其每一家成员所和它们的关联机构均为具有独立法律地位的法律实体，相互之间不因第三方而承担任何责任或约束对方。德勤有限公司及其每一家成员所和它们的关联机构仅对自身行为承担责任，而对相互的行为不承担任何法律责任。德勤有限公司并不向客户提供服务。

德勤亚太有限公司（即一家担保有限公司）是德勤有限公司的成员所。德勤亚太有限公司的每一家成员及其关联机构均为具有独立法律地位的法律实体，在亚太地区超过 100 座城市提供专业服务。

请参阅 <http://www.deloitte.com/cn/about> 了解更多信息。

本通讯中所含内容乃一般性信息，任何德勤有限公司、其全球成员所网络或它们的关联机构（统称为“德勤组织”）并不因此构成提供任何专业建议或服务。在作出任何可能影响您的财务或业务的决策或采取任何相关行动前，您应咨询合格的专业顾问。

我们并未对本通讯所含信息的准确性或完整性作出任何（明示或暗示）陈述、保证或承诺。任何德勤有限公司、其成员所、关联机构、员工或代理方均不对任何方因使用本通讯而直接或间接导致的任何损失或损害承担责任。德勤有限公司及其每一家成员所和它们的关联机构均为具有独立法律地位的法律实体。

© 2022。欲了解更多信息，请联系德勤中国。