

轉讓中國大陸企業股權可能被穿透認定需繳納土地增值稅

勤業眾信聯合會計師事務所
稅務部-中國稅務暨商務諮詢 徐曉婷會計師、謝淑華經理

實質課稅原則

根據中華人民共和國《土地增值稅暫行條例》第 2 條規定：轉讓國有土地使用權、地上的建築物及其附著物，並取得收入的單位和個人，為土地增值稅的納稅義務人，應當依照本條例繳納土地增值稅。換言之，移轉大陸公司股權並不直接涉及轉讓土地使用權，是否就無需課徵土地增值稅呢？從國稅函〔2000〕687 號、國稅函〔2009〕387 號及國稅函〔2011〕415 號等文件，一直至近期 2019 年 10 月 8 日大陸上市公司恒立實業發展集團股份有限公司被岳陽市稅務局裁定股權轉讓之行為需徵收土地增值稅可知，若股權轉讓之標的公司主要價值大部份來自於中國境內不動產，依照實質課稅原則，該交易極有可能被認定實質上是不動產轉讓交易，進而核課土地增值稅。處於全球反避稅時代，不只中國有這樣課稅的方式，很多國家也同樣制定了實質課稅原則的機制，凡是掛羊頭賣狗肉的交易行為，依照實質課稅的精神，將無所遁形。以下擬說明不動產轉讓與股權轉讓可能涉及之議題。

不動產轉讓與股權轉讓之分析說明

- 一、 直接轉讓中國公司帳上不動產，依照中國現行法令涉及以下稅種：
 1. 土地增值稅：依照《土地增值稅暫行條例》第 2 條規定：轉讓國有土地使用權、地上的建築物及其附著物，並取得收入的單位和個人，為土地增值稅的納稅義務人，應當依照本條例繳納土地增值稅。另依據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》第 10 條規定，增值額實行四級累進稅率，稅率分別為 30%/40%/50%/60%；
 2. 企業所得稅：企業因轉讓土地所實現之利得需併入企業所得課稅，其稅率為 25%，享有高新技術之公司稅率為 15%，但須注意若轉讓收入比例較高，將可能影響當年度的高新技術企業資格；
 3. 增值稅：依照財稅 2016 年 47 號文規定，營改增前取得的土地使用權，可選擇簡易計稅方式，按照 5%徵收率計算繳納增值稅；若是營改增後取得之土地使用權，依照財稅 2016 年 36 號文規定，按照 9%銷項稅率繳納增值稅；
 4. 印花稅：依照合同價課徵萬分之 5。

二、 轉讓中國公司股權又可分為直接轉讓與間接轉讓，說明如下：

1. 直接轉讓中國公司股權：轉讓公司股權納稅義務人為轉讓方，又依轉讓方為內資或外資，法人或自然人而有以下不同課稅方式：

轉讓方身份	稅種	稅率	法源
中國公司	企業所得稅	25%/15%(註)	中華人民共和國企業所得稅法
外資企業	資本利得稅	10%	財稅函[2009]59 號文
中國個人	中國個人所得稅	20%	中華人民共和國個人所得稅法
外籍個人			

註：申請高新技術的公司，企業所得稅率 15%，但須注意若轉讓收入比例較高，將可能影響當年度的高新技術企業資格。

2. 間接轉讓中國公司股權：依國家稅務總局公告[2015]7 號公告《非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》之規定，若被轉讓境外公司股權出售價款和帳列長期股權投資之組成價值，主要來自於中國之投資和應稅財產，係為間接轉讓中國公司股權之行為，依法規定課徵資本利得稅。

不論是直接轉讓或是間接轉讓中國公司股權，皆需自股權轉讓合同簽訂日起 30 日內，向被轉讓中國公司之管轄稅局辦理扣繳稅款登記。

綜合上述分析得知，股權轉讓看似轉讓方僅需繳納資本利得稅，所涉及的稅負成本較低，但真的稅負成本較低嗎？或是除了稅負成本外，還有哪些議題是需要額外留意的呢？本文將進一步探討土地轉讓與股權轉讓可能面臨的議題，逐一列示如下：

議題 1：利用股權轉讓方式移轉不動產，看似無土地增值稅之納稅義務，其實存在因交易實質被主管機關補課徵土地增值稅外，還有依照稅收徵收管理法規定，再徵收滯納金與罰款。

議題 2：若交易本質是不動產轉讓，即使包裝成股權轉讓，除了議題 1 之稅務風險外，土地增值稅並非真正省下來，只是納稅時間從股權交易當下遞延至實際將土地處份時，因股權移轉當下之土地成本仍然維持在土地購入時之成本，在下次要處份土地時，交易價格終會反應此部分稅負成本。

議題 3：直接轉讓不動產除了稅負成本較高外，不少企業主考量的是資金回收的時點，因不動產處份後之利得需先併入企業所得課稅，並非股東可直接

收回，且需視企業本身是否有累積虧損才能決定次年有無盈餘可供分配，盈餘分配時則需再扣繳 10% 稅款。若是處份土地後企業隨即進行清算，也需待企業清算完稅後才能取回剩餘資產。

議題 4：股權轉讓前，買方通常需投入時間與成本聘請相關專家進行財務、稅務及法律層面之盡職調查，再針對各項盡職調查之結果與賣方談判交易價格，故股權買賣程序所花的時間與成本相較不動產買賣複雜許多。

結語

近年中國大陸勞工及物價成本逐年提升，早期前往中國大陸發展的第一代台商紛紛有了退場的想法，加上中美貿易戰延燒至今，巨額的關稅成本已侵蝕了生產型企業大部份的利潤，企業主不論選擇南向遷移生產基地或是直接退場，皆需處理早期於中國當地購置之不動產。綜上相關法令及稅務議題，建議企業主在執行不動產處份前，事先與專業會計師討論應注意事項並分析相關方案可行性，明確了解相關納稅義務和申報要求後，再進一步執行標的物買賣交易，以符合法令的遵循並降低相關的稅務風險。