



根据《[财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知](#)》2016年36号，附件1，《[营业税改征增值税试点实施办法](#)》中规定“租赁服务，包括融资租赁服务和经营租赁服务。融资租赁服务，是指具有融资性质和所有权转移特点的租赁活动。即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或者不动产租赁给承租人，合同期内租赁物所有权属于出租人，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租赁物，以拥有其所有权。不论出租人是否将租赁物销售给承租人，均属于融资租赁。

税率方面，按照标的物的不同，融资租赁服务可分为有形动产融资租赁服务和不动产融资租赁服务，分别适用17%（现为13%）或11%（现为9%）。对于不动产融资租赁服务，根据《[财政部 国家税务总局关于进一步明确全面推开营改增试点有关劳务派遣服务、收费公路通行费抵扣等政策的通知](#)

》财税〔2016〕47号第三条第三款规定，一般纳税人2016年4月30日前签订的不动产融资租赁合同，或以2016年4月30日前取得的不动产提供的融资租赁服务，还可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算缴纳增值税。

销售额计算方面可以采用差额扣除的方式进行计算，以取得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）、发行债券利息和车辆购置税后的余额为销售额。

税收优惠方面，根据《[营业税改征增值税试点过渡政策的规定](#)》，提供有形动产融资租赁服务，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。

02 类直接融资租赁

如果一家非批准从事融资租赁的公司A，按照承租人的要求去指定的设备及生产厂家购买设备并且出租给承租人，并且若干年后将设备转让给承租人，那公司A应该如何缴纳增值税呢？

企业A出租环节，在适用的税率方面，《[商务部](#)

[国家税务总局关于从事融资租赁业务有关问题的通知](#)

》商建发〔2004〕560号第六条阐述，本通知第二、三条所列的融资租赁公司（即内资融资租赁试点企业

、外商投资融资租赁公司）可按照《

[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〔2003〕16号）的规定享受融资租赁业务的营业税政策。该文件所述为已经报批了的融资租赁公司可以享受融资租赁业务的营业税政策，该文件现时仍然有效。虽然营改增的文件没有沿用该表述，但是考虑到文件的延续性，即使公司从事的业务实质与融资租赁业务一致，仍然考虑只有通过审批的融资租赁公司，税法才将其纳税融资租赁的范围。财政部

[国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知](#)》2016年36号，附件1中阐述“租赁服务，包括融资租赁服务和经营租赁服务。”类直接融资租赁租赁服务不能归类为融资租赁服务，那只能归类为经营租赁，适应税目“现代服务-租赁服务”，对于出租标的物为有形资产的，适用税率17%（现为13%），对于标的物为不动产的自2016年5月1日后取得，适用一般计税方法计税，适用税率为11%（现为9%）。不动产为2016年4月30日前取得，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。

销售额计算和税收优惠方面，也适用一般经营租赁的相关规定。

最后把资产卖给承租人，由于出售价格会远远低于买入价格，所以不需要缴纳增值税。

03 融资性售后租回

融资性售后租回，有时又称出售回租、回租赁等，是指物件的所有权人首先与租赁公司签定《买卖合同》，将物件卖给租赁公司，取得现金。然后，物件的原所有权人作为承租人，与该租赁公司签订《回租赁合同》，将该物件租回。承租人按《回租赁合同》还完全部租金，并付清物件的残值以后，重新取得物件的所有权。