

# 银行抵债资产可能要交哪些税

王宝田(教授) 王宏伟

(辽宁税务高等专科学校 大连 116023 大连铁实技术服务中心 大连 116000)

**1. 银行抵债资产契税的征纳。**契税是以权属发生转移变动的土地、房屋为征税对象,向权属承受人征收的一种税赋。银行收取抵债土地、房屋,应当依照规定,在签订土地、房屋权属转移合同的当天起10日内,向土地、房屋所在地地方税务机关办理纳税申报,在核定期限内缴纳契税。然后再持契税完税凭证和其他规定的文件材料,依法向土地、房产管理部门办理有关土地、房屋的权属变更登记手续。因此,权属转移合同何时签订是契税征纳的结点,与产权是否过户无关。契税计缴时,借记“固定资产——房屋”、“无形资产——土地”科目,贷记“银行存款”或“应交税费——应交契税”科目。

**2. 银行抵债资产印花税的征纳。**印花税是境内单位和个人书立、领受应纳税凭证时按照规定缴纳的一种税赋。印花税实行由纳税人根据规定自行计算应纳税额,购买并一次贴足印花税票(简称贴花)的缴纳办法。银行对抵债土地、房屋签署权属转移合同,应当于书立或领受时在应纳税凭证上贴花;以及办理产权过户书据,应当按抵债土地、房屋产权转移书据所载金额的万分之五贴花。因此,签订权属转移合同、办理产权过户书据是印花税征纳的结点。国税发[1991]155号文规定:土地使用权出让、转让书据(合同),不属于印花列举征税的凭证,不贴印花。银行购买印花税票时,借记“管理费用”科目,贷记“银行存款”科目。

**3. 银行抵债资产房产税的征纳。**房产税是以房屋为征税对象,按房屋余值或租金收入为计税依据,向产权所有人征收的一种税赋。银行抵债房产按原值(协议或仲裁价)一次减除10%~30%(由省级人民政府在规定减除幅度内确定)后余值的1.2%计算缴纳房产税;若出租抵债房产,按租金收入的12%计算缴纳房产税。银行抵债房产,自办理房屋权属转移、变更登记手续并取得权属登记机关签发房屋权属证书之次月起,缴纳房产税;出租抵债房产的,自交付出租房产次月起,在抵债房产所在地缴纳房产税。因此,持有、出租抵债房产是房产税征纳的结点。银行缴纳房产税时,借记“管理费用”科目,贷记“银行存款”科目。

**4. 银行抵债资产土地增值税的征纳。**土地增值税是转让土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人,依法就土地价格增值额征收的一种税赋。抵债资产有偿转让并取得增值额的,才征税;否则不征税。增值额为转让抵债资产的收入减除抵债金额及其转让时缴纳的税费后的余额。因此,抵债资产转让且增值是土地增值税征纳的结点。抵债资

产(土地)转让时,视同转让有偿取得的土地使用权,计提土地增值税时,借记“其他业务支出”科目,贷记“应交税费——应交土地增值税”科目;若为不动产转让,视同一并转让固定资产,计提土地增值税时,借记“固定资产清理”科目,贷记“应交税费——应交土地增值税”科目。

**5. 银行抵债资产土地使用税的征纳。**土地使用税是指在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人,以实际占用的土地面积为计税依据,依照规定的单位税额缴纳由土地所在地的税务机关征收的一种税赋。抵债资产(土地)不在银行所在地的,由代管人或实际使用人纳税;抵债资产(土地)未确定或权属纠纷未解决的,由实际使用人纳税;抵债资产(土地)为共有的,由共有各方分别纳税。土地使用税按年征收,分期交纳。因此,抵债资产(土地)在县城以上是土地使用税征纳的结点。计算应缴土地使用税时,借记“管理费用”科目,贷记“应交税费——应交土地使用税”科目。

**6. 银行抵债资产车船税的征纳。**车船税以机动车辆、船舶(简称车船)的所有人或管理人为纳税人,以依法在车船登记管理部门登记的车船和依法不需要在车船登记管理部门登记的在单位内部场所行驶或作业的车船为征税对象,以车船登记地或车船税扣缴义务人所在地为纳税地点。已纳车船税的抵债车船在同一纳税年度内办理转让过户的,不再纳税;若抵债车船属新购性质,车船税纳税义务发生时间为取得车船所有权或管理权的当月(以车船发票所载日期为准)起按月计算,计提车船税时,借记“管理费用”科目,贷记“应交税费——应交车船税”。

**7. 银行抵债资产增值税的征纳。**处置抵债资产税法上属于销售行为,当银行处置的抵债资产属于增值税应税货物时,应当按照规定计算增值税销项税额,依法缴纳税款。

**8. 银行抵债资产的纳税筹划。**在抵债资产办理产权过户之前拍卖或对外投资,由买方或受资者直接与债务人办理产权过户手续,银行可省去权属转移合同契税、产权书立印花税和土地使用权转让营业税;在租赁关系的确立不影响抵债房产处置时,银行可在处置时限内以适当低价出租房产,不但减少房产税,还会增加利润;对抵债土地的判决提请申诉,因为权属纠纷未解决的,由实际使用人或代管人缴纳土地使用税;若抵债车船为新的,可在办理登记前拍卖或变卖,不但节省保险费,还避免缴纳车船税;银行接受抵债动产时,尽量索取增值税专用发票,并在规定期限内及时认证抵扣。○