# 国有企业转让自用房地产的涉税问题分析

来源：网络 作者：落霞与孤鹜齐 更新时间：2024-05-17

*摘 要：本文针对国有企业转让自用房地产问题，通过对传统房地产直接转让方式与股权转让带动间接转移房地产相关控制权两种方式的相关税负成本对比分析，总结出上述两种方法的特点及适用情况。通过以上分析得出结论：在社会经济形式多样化的今天，我们可以在...*

摘 要：本文针对国有企业转让自用房地产问题，通过对传统房地产直接转让方式与股权转让带动间接转移房地产相关控制权两种方式的相关税负成本对比分析，总结出上述两种方法的特点及适用情况。通过以上分析得出结论：在社会经济形式多样化的今天，我们可以在实践工作中总结经验，灵活运用不同经济方式实现国有资产的保值增值，减轻国有企业运行成本，提高国有企业的利润空间，为国有企业更好地适应市场经济发展，减轻国家行政运行负担奠定基础。本篇文章所提国有企业指非以房地产经营为主业的国有企业。

关键词：传统房地产直接转让方式；股权转让带动间接转移房地产相关控制权；税负分析；形式多样化

随着我国经济发展水平的日益提高，经济发展形式多样化突显。在国有企业经营过程中涉税业务的处理方式也变得灵活多样。我国对于国有资产管理非常严格，《中华人民共和国企业国有资产法》已由中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于202\_年10月28日通过，自202\_年5月1日起施行。对国有资产进行了科学化和规范化的管理，保证了国有资产的安全性和完整性，将国有企业资产进行充分利用，有效提升了国有资产在各个方面的使用效益。

一、国有企业自用房地产的理论基础及国内现状

国有企业的固定资产是指由国有企业生产、提供劳务，在使用的过程中保持原有状态，单位的价值比较大，使用年限在一年以上，确定在法律规定上为国家持有，能够用货币来计量的经济资源。单位的价值虽然没能够达到所规定的标准，但是使用时长能够达到一年以上的物资，作为固定资产管理。在“出租”固定资产中，指的是企业通过租赁的方式获得固定资产，不包含建筑物等，建筑物属于其投资性的地产。所以，国有企业固定房地产有两种：国有企业投资性地产和国有企业的生产经营地产。

从传统的观念上看，国有企业持有的地产是为生产经营以及管理活动提供场所，让国有企业的生产和管理活动能够有效进行，部分国有企业能够从长期的发展利益考虑。因此，当前的房地产管理观念不但需要符合现代经济的快速发展，还要从长远利益出发，与国家政策、方针互促互进。

从另一个方面来看，国有企业所持有的房地产价值巨大，也会成为国有企业长期决策的一部分。从投资性生产的角度来看，国有企业所持房地产能够带来巨大的经济效益，主要包括有：初始期的净收益、经营阶段的收益以及处置阶段的资金收益。如何才能够尽可能的将房地产投资收益最大化是我们在房地产管理工作中的重心。本文主要对房地产处置阶段，通过在处置过程中减少成本投入来增加资金收益进行讨论。

近几年来，我国经济飞速发展，其中尤以房地产的迅速发展为代表。国有企业所持有的房地产价值也随之增长，房地产为国有企业带来的利润非常可观。如何有效利用、管理国有企业所持房地产成为国有企业内部管理的一项新课题。

国务院国有资产监督管理委员会等相关国有资产主管部门日益重视国有资产管理。这对于国有资产管理日趋严格，在一定程度上打击了国有资产上管理不严、管理混乱的现象；让国有企业管理纪律更为严格，使得国有企业资产管理办法更加有序，真正落实国有资产管理相关法律法规；将过去国有资产存在的账务不明、资产登记不清晰的状况进行了改善，彻查了资产处理和管理上的各种违规行为；落实了国有资产管理中的相关责任。对于违反相关法律法规的行为，国家相关部门加大处置力度，坚决打击和处置违法犯罪的行为，绝不姑息。形成了目前国有资产管理的规范化和科学化。

二、国有企业自用房地产不同转让方式的案例分析

根据《中华人民共和国企业国有资产法》规定，国有资产的转让，指的是将国有企业的资产依照相关规定转让给个人或是单位的行为，国有资产的转让需要符合经济结构的调整，为国家或个人均带来利益，以防止对国有资产造成损害，避免给交易双方带来损失。对国有资产的转让是由相关机构决定的。该机构对国有资产进行全部转让的，或是对国有资产部分进行转让的导致国有企业不再具有主导地位的，需要获得相应地方政府的核准。国有企业资产转让过程必须要遵守国家相关法律，按照公平性原则进行。除去国家规定的可以直接进行转让的资产之外，其他国有资产转让的执行必须要公开进行。转让过程必须要如实披露信息；充分遵循公正原则。转让交易必须要按照国家相关规定进行。

在国有企业固定资产相关管理办法中规定，在进行资产处置时必须要申报企业主管、国家相关部门的批准，并准备齐全相关的手续，没有获得批准的无权处置。资产转让前必须要经过第三方的资产评估。国有资产处置所带来的收入归国家所有，需要按照国家的相关规定来进行。

三、现仅就国有企业转让自用房地产的涉税问题举例分析

在国有企业转让自用房地产的过程中涉及到多种税收的缴纳工作，而这些税务办理过程较为繁复，不但增加了企业负担，而且也增加了国有企业转让的成本，为国有企业资产转让工作带来了不少困难。

（一）国有企业转让自用房地产过程中的税务处理分析

国有企业房地产转让方式，是受让方支付现金货币为代价的，获得相关房地产的使用和所有权，与此同时，相应的风险也转移到受让方，转让后交易双方的法律地位没有产生较大变化，权属需要进行明确。

采取直接对房地产进行转让的方式所拥有的优点是：交易过程变得简单清晰，买卖双方的权属关系十分明了；交易过程所用周期较短，并且买卖双方的交易方式轻便灵活；除去所需要缴纳的相关税费之外其他的成本比较少。但是交易双方在交易过程中都需要交付大量的税费金额，这导致转让一方被动的抬高转让的交易价格，从而影响到房地产转让工作的有效进行。

（二）以股权参股形式转让房地产的税务处理分析

通过一系列的案例调查计算可以得出，利用股权转让方式对房地产的实际控股权进行转让，能够为国有企业节省大量的税费开支，这不但能够减少房地产转让方的开支，同时也能够为交易双方腾出一部分资金空间，让转让方能够有余地调低交易价格，从而推动房地产的转让工作。

运用股权转让的方式对房地产控制权进行转移，减少了大量税费开支，进而直接降低了相应的成本。同时我们也必须要了解到，收购方将房地产的项目控制权拿到手中，同时也会把以往该项目所具有的风险和遗留问题转移到自己的手中，所以在交易之前对项目的财务和各项数据的调查也是至关重要的。除此之外还会具有另外一部分好处，也就是出售方有着亏损的情形，但是收购方存在着大量的利润，能够为其弥补五年亏损，而五年以上的亏损则能够在税后进行弥补，这样就有效规避了企业的所得税，减少了开支和成本。这让收购方以后的退出更加灵活简便，能够选用多种方式进行运作。

通过本文的简要分析，我们能够从客观上对房地产直接转让方式和股权转让带动间接转移方式各自所具有的优点。我们在实际操作的过程中，可以切实根据自身的经营状况、企业的盈亏状况，优化管理模式，提升资产的运行率，为国有企业有效减负。由于各个地方有着不同的政策优惠，而在一部分经济领域国家有着不同的税收优惠，所以在涉及操作的过程中要充分了解和调查该地的税收制度和优惠政策，依照地方具体的税收制度，对产权管理工作进行及时有效的修正；保障国有资产的完整和安全，推进国有资产管理能够集约、有效的使用。

参考文献：

[1] 《中华人民共和国企业国有资产法》

[2] 财税[202\_]191号文《财政部 国家税务总局关于股权转让有关营业税问题的通知》

[3] 财税[1995]48号文《财政部 国家税务总局关于土地增值税一些具体问题规定的通知》

[4] 财税[202\_]21号文《财政部 国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！