

融資性售後回租 優劣勢及應對

文／徐雪舫、李小明

隨著企業的發展，對於資金的需求可能逐漸擴大。在大陸，目前除了常見的銀行貸款融資方式外，融資性售後回租也逐漸成為大陸企業籌措資金的新方式。融資性售後回租的優勢、風險及應對措施簡介如後。

融資性售後回租是承租人將其所擁有的物品出售給出租人，出租人再將該物品出租給承租人。這是一種特殊的融資租賃業務，其承租人和供貨人是同一人。常見的情況為，企業將自有的廠房、土地出售給金融租賃公司，同時再與金融租賃公司簽訂租賃合同，將該廠房、土地從金融租賃公司處租回。

售後回租定義及規定

大陸《最高人民法院關於審理融資租賃合同糾紛案件適用法律問題的解釋》第二條規定：「承租人將其自有物出賣給出租人，再通過融資租賃合同將租賃物從出租人處租回的，人民法院不應僅以承租人和出賣人系同一人為由認定不構成融資租賃法律關係」。大陸銀監會制定的《金融租賃公司管理辦法》第五條規定：「本辦法所稱售後回租業務，是指承租人將自有物件出賣給出租人，同時與出租人簽訂融資租賃合同，再將該物件從出租人處租回的融資租賃形式。售後回租業務是承租人和供貨人為同一人的融資租賃方式」。上述司法解釋及部門規章係融資性售後回租業務目前在大陸開展的法律依據。

融資性售後回租的優勢：

1、對租賃物的限制少、融資比例高、融資週期長

融資性售後回租可選擇的租賃物範圍廣泛，廠房、土地、機器設備、汽車或其他動產都可評估後出售。而銀行抵押貸款中，銀行對抵押物的選擇比較苛刻，一般只接受房產和土地抵押。即使銀行接受設備抵押，抵押率一般也不會達到設備評估價值的100%。但在融資性售後回租中，承租人可以按照設備評估價值的100%出售。因此，在融資性售後回租模式下，企業能夠由同樣的資源獲得更多的融資。

有利於企業運用資金

另外，大陸法律法規對售後回租的融資週期沒有特別限制，在實務中，企業和金融租賃公司一般根據租賃物的使用年限來決定融資期限，而銀行抵押貸款一般偏重於短中期，借款時間較短。因此，融資性售後回租更能有效緩解企業短期還款的壓力。

2、對租賃物的使用不間斷、原有生產經營活動不受影響

在融資性售後回租模式下，對出售的動產，所有權的轉移採用占有改定的方式，並不要求資產實物發生實際占有轉移；對出售的不動產，所有權通過登記的方式轉移。因而，無論動產或是不動產，企業在整個交易過程中可以不間斷地使用資產，不會因融資而影響企業原本的生產經營活動。

可有效改善財務結構

3、活絡閒置資產

在不改變企業對租賃物占有和使用的前提下，融資性售後回租可以將固定資產及類似資產向流動資產轉換，增強長期資產價值的流動性，促進本不活躍的長期資金發生流動，提高企業資金的使用效率。因此，售後回租不僅可以解決企業流動資金困難的問題，還可以活絡固定資產，使企業有效利用現有資產，加速資金再循環，產生資本擴張的效應。

4、改善資產負債結構、且資金用途廣泛

通過售後回租交易，企業可以獲得資金，但不會像抵押貸款一樣增加企業負債率。而且，在售後回租交易中對於融資資金的用途沒有明確的限制，企業可以根據自身的需求將資金用於生產經營、投資等各方面。而在銀行抵押貸款中，資金的用途不僅會受到法律法規的限制，且只能用於合同約定的特定用途，資金的使用沒那麼靈活。如果企業將資金用於合同約定之外的地方，則會導致違約並且需要承擔違約責任。

售後回租存在的風險

融資性售後回租存在的風險及應對：

一、稅務風險

大陸地區政府相關部門會依據金融市場的發展情況不時地進行調控法律政策，尤其是稅收政策的調整對於融資租賃業務至關重要，稅收政策調整可能對於融資性售後回租業務的雙方增加額外成本。

二、法律風險

1. 在融資性售後回租交易中，存在承租人將其不具有所有權的租賃物或已經設定抵押權或質押權的租賃物出售給出租人的風險。
2. 由於在售後回租交易中，動產類租賃物（如機器設備等）始終處於承租人佔有狀態下，對於出租人而言，存在承租人將動產類租賃物再次出售或者設定抵押或質押等權利負擔的風險。

雙方應做好風險因應

三、對於上述風險，可採取如下應對措施：

1. 交易雙方應充分理解融資性售後回租的稅收政策。同時，雙方可在融資租賃合同中約定，若是由於稅收政策的調整導致承租人或出租人應納稅額增加的，該等成本由那一方承擔或是由雙方按照約定比例予以分擔，以此將稅務風險合理分配。
2. 在進行交易前，出租人應查詢承租人對於租賃物是否具有完整的所有權和控制權，並同時查核該租賃物是否存在任何抵押權或質押權等權利負擔。
3. 為避免承租人再次將動產類租賃物出售給其他第三方或在租賃物上設定抵押權、質押權等權利負擔的情形出現。根據大陸《最高人民法院關於審理融資租賃合同糾紛案件適用法律問題的解釋》的規定，建議出租人可採取如下措施：
 - 1) 出租人在租賃物的顯著位置作出標識，以標注出租人對於該租賃物的所有權。
 - 2) 租人授權承租人將租賃物抵押給出租人並在登記機關依法辦理抵押權登記。
 - 3) 在人民銀行征信中心融資租賃登記公示系統辦理租賃物登記。

總結：

融資性售後回租有其自身的獨特優勢，也存在一定的風險和弊端，交易雙方應及時瞭解該等交易項下所涉之稅收政策，並根據自身的實際情況和需求，採取相應的保護措施以避免自身權益的受損。

（作者徐雪舫是理律法律事務所資深顧問；李小明是上海律同衡律師事務所合夥律師。本文不代表理律法律事務所及律同衡律師事務所意見。）