

房屋出租的纳税筹划

江苏无锡 刘海燕

企业将闲置的房屋对外出租,现已成为一种普遍的投资方式。房屋出租业务主要应纳营业税和房产税。具体规定为:按租金收入的5%计算缴纳营业税;按租金收入的12%计算缴纳房产税。可见,房产税与营业税的计税依据都是租金收入,有一定的重复性。因此,可以对企业房屋出租业务进行综合筹划,以减轻纳税人的税负。

一、合理分解租金收入

企业将房屋对外出租收取的租金直接关系到应缴纳的营业税、房产税,租金收入高则承担的税负重。企业应尽量降低租金收入,或者将租金收入以其他收入形式表现,这样就能有效地减轻企业税负。

例1:某企业是增值税一般纳税人。该企业1999年将位于市区的房屋一幢出租给某商贸公司,租金为每年150万元,租期为5年,租金中包含简单家具、空调的使用费以及电话费、水电费。该企业当年购家具、空调等15万元(不含税价,下同)用于该出租房,预计使用年限为5年。另外,当年为出租房支付电话费6万元、水费4万元(不含税价)、电费6万元(不含税价)。

根据《增值税暂行条例》的规定,购进固定资产的进项税额不得抵扣;用于非应税项目的购进货物的进项税额也不得抵扣。因此该企业当年购置家具、空调等开支的15万元不得抵扣进项税额,购置家具、空调等的购进成本为17.55万元(15+15×17%);家具、空调等年均使用成本为3.51万元(17.55÷5);水电费为11.54万元(4+4×13%+6+6×17%)。

根据《营业税暂行条例》及《房产税暂行条例》的规定,该企业房屋租赁行为应纳营业税=150×5%=7.5(万元),应纳房产税=150×12%=18(万元),应纳城市维护建设税和教育费附加=7.5×(7%+3%)=0.75(万元)。

假定房屋年使用成本为C,则该企业当年房屋出租成本为房屋年使用成本、固定资产使用成本、水电费、电话费以及应纳营业税、房产税、城市维护建设税和教育费附加之和。房屋出租成本=C+3.51+11.54+6+7.5+18+0.75=C+47.3(万元),房屋出租业务税前收益=150-C-47.3=102.7-C(万元)。

纳税筹划:该企业与商贸公司分别签订房屋租赁合同、转售家具空调合同、电话费水电费代理合同,并对以上业务分别核算。家具、空调按分期付款,以20万元的价格转卖给商贸公司,商贸公司每年付款4万元,分5年全部付清。电话费、水电费由商贸公司自行承担,但由该企业代为缴纳,并按电话费、水电费的50%收取服务费。当年商贸公司承担电话费6万

元,该企业向商贸公司收取电话服务费3万元。当年商贸公司承担水费4.52万元(4+4×13%),该企业向商贸公司收取水费代理服务费2.26万元。当年商贸公司承担电费7.02万元(6+6×17%),该企业向商贸公司收取电费代理服务费3.51万元。以上项目收取费用后,为保证租赁方和承租方双方的利益,房屋租赁价格按前述150万元扣除以上费用后收取,以使承租方总支出不变。

房屋租赁价格=150-4-(6+3)-(4.52+2.26)-(7.02+3.51)=119.69(万元)。

这种方案下,企业购进的家具、空调的进项税额可抵扣,则家具、空调当年使用成本为3万元(15÷5)。

这样,该企业的房屋租赁行为应纳营业税=119.69×5%=5.9845(万元),应纳房产税=119.69×12%=14.3628(万元),电话费、水电费、代理服务费收入应纳营业税=(3+2.26+3.51)×5%=0.4385(万元),应纳城市维护建设税和教育费附加=(5.9845+0.4385)×10%=0.6423(万元),转售家具、空调应纳增值税=4×17%-15×17%÷5=0.17(万元)。

家具、空调的进项税额分5年抵扣完毕。则:房屋出租成本=房屋年使用成本+固定资产使用成本+应纳营业税+应纳房产税+应纳城市维护建设税和教育费附加=C+3+(5.9845+0.4385)+14.3628+0.6423=C+24.4281(万元),服务出租及相关收入=119.69+4+3+2.26+3.51=132.46(万元),房屋出租业务税前收益=132.46-(C+24.4281)=108.0319-C(万元)。

从以上分析可以看出,筹划前的方案中该企业与商贸公司仅签订一个房屋租赁合同,租赁收入包含了水电费、电话费、家具空调使用费等,租赁价格高,故企业承担了较高的营业税、房产税、城市维护建设税和教育费附加,同时进项税额不得抵扣。筹划后的方案中该企业将各种收入与房屋出租收入分开核算,在实际收入不变的情况下,降低了房屋出租的名义收入,降低了应纳房产税、营业税、城市维护建设税和教育费附加额,同时固定资产通过转售,使进项税额可以抵扣,降低了应纳增值税额。从综合效果看,筹划后的方案减轻了企业的税负,增加了企业的税前收益5.3319万元(108.0319-102.7)。

二、变房屋出租业务为投资业务

企业以房地产投资最常见的方式有两种:出租取得租金收入;以房地产入股联营分得利润。这两种方式所涉及的税种及税负各不相同。

企业将房屋对外出租,按规定应缴纳房产税、营业税、城

市维护建设税和教育费附加,之后还要缴纳企业所得税,税负较重。如果将房屋对外投资入股,参与被投资方利润分配,共同承担风险的,投资方不仅可以不缴纳营业税和教育费附加,也不用按12%的高税率缴纳房产税,虽然被投资方要按房产计税余值的1.2%缴纳房产税,但相比之下,这样计算的房产税要少得多。投资利润是被投资方的税后利润,如果投资方与被投资方适用的企业所得税税率相同,就不用再缴纳企业所得税。因此,通过将房屋出租业务转化为投资业务,可以有效地降低企业税负。

例2:2003年华中房地产公司将开发的店面出租给某贸易公司,租期6年,年租金100万元(由贸易公司税前支付)。当年该房地产公司应纳房产税=100×12%=12(万元),应纳营业税=100×5%=5(万元),应纳城市维护建设税和教育费附加=5×10%=0.5(万元),房地产公司税后净收益=(100-12-5-0.5)×(1-33%)=55.275(万元)。

在此方案中,因为租金高,房地产公司缴纳的房产税、营业税都很高,另外还要缴纳城市维护建设税和教育费附加。而对于承租方即贸易公司,其税前支付的租金可以抵减所得税,贸易公司税后净支出=100×(1-33%)=67(万元)。

纳税筹划:变出租业务为投资业务。房地产公司与贸易公司商定将房屋作价1000万元,作为对贸易公司的投资入股,贸易公司每年对房地产公司进行利润分红,税后分配红利67万元(相当于税前利润100万元)。这项筹划对于房地产公司和贸易公司都会产生减轻税负的影响。

对于房地产公司:假定房地产公司和贸易公司均适用33%的企业所得税税率,按规定房地产公司以房屋投资入股获取的投资收益不用缴纳企业所得税,也不用缴纳营业税、房产税,则该业务的税后净收益为67万元,这比筹划前的方案增加了税后净收益11.725万元(67-55.275)。

对于贸易公司:以支付租金的方式使用房产,每年支付租金100万元,这部分租金是准予税前扣除的,相当于减少税后净收益为67万元。以接受投资的方式使用房产,贸易公司每年按房屋计税余值的1.2%缴纳房产税,应纳房产税=1000×(1-30%)×1.2%=8.4(万元)。8.4万元的房产税可以税前扣除,另外,贸易公司在税后支付红利67万元,因此,贸易公司税后净支出=8.4×(1-33%)+67=72.628(万元)。

这比筹划前的方案多减少了税后净收益5.628万元(72.628-67)。

对比两方案可以发现,变房屋租赁业务为投资业务后,房地产公司规避了营业税、房产税,得到了较大的经济利益。虽然贸易公司减少了一部分税后净收益,但是远低于房地产公司增加的税后净收益。如果房地产公司让一部分利给贸易公司,这个矛盾是可以解决的。比如,贸易公司每年对房地产公司税后分配红利61.372万元,则接受投资方税后净支出总额仍为67万元,而投资方的税后净收益为61.372万元,与房屋出租相比,税后净收益增加6.097万元(61.372-55.275)。

所以,变房屋出租业务为投资业务只要筹划得当,是可以使房屋的提供方和需求方都受益的。

三、变房屋出租业务为承包业务

房产税的计算分从价计征和从租计征两种方法。随着经济的发展,房屋租金普遍偏高,而如果房屋是以前年度修建的,则其账面原值很低,这样就造成了两种计税方法下税负不均的现象。“出租”房屋要比“自营”房屋的税负重,那么如何将“出租”房屋行为转变为“自营”房屋行为,以减轻企业税负呢?

根据《关于营业税若干政策问题的通知》(财税[2003]16号)的规定,双方签订承包、租赁合同,将企业或企业部分资产出包、租赁,出包、出租者向承包、承租者收取的承包费、租赁费按“服务业”税目征收营业税。出包方收取的承包费凡同时符合以下三个条件的,属于企业内部分配行为不征收营业税:①承包方以出包方名义对外经营,由出包方承担相关的法律责任;②承包方的经营收支全部纳入出包方的财务会计核算;③出包方与承包方的利益分配是以出包方的利润为基础的。

如果企业以自己的名义领取营业执照和税务登记证,将房屋承租人聘为经营者,将房屋出租行为变为自办工厂或商场再承包出去,收取承包收入,那么原有的房产就可以按从价计征方法征收房产税,这样可以避免较高的房产税,也可以避免营业税及其附加税,从而可以减轻企业税负。

例3:B宾馆将其所属的一栋酒楼出租,该酒楼房产原值为200万元,职工张某经过竞标以年租金30万元获得5年承租权,按双方事先约定,张某在财务上独立核算,享有独立的生产经营权。通过纳税筹划,宾馆要求张某不办理独立营业执照,只办理分支机构税务登记,改上缴租金为上缴利润,仍以宾馆的名义对外经营。

这样筹划的依据为:税法对特定经营行为纳税义务人的界定,是以当事人是否领取营业执照为标准的。《关于企业出租不动产取得的固定收入征收营业税问题的批复》(国税函[2001]78号)规定,企业以承包或承租形式将资产提供给内部职工和其他人员经营,企业不提供产品、资金,只提供门面、货柜及其他资产,并收取固定的管理费、利润或其他名目的价款的,如果承包者或承租者向工商部门领取了分支机构营业执照或个体工商户营业执照,属于企业向分支机构或个体工商户出租不动产和其他资产,企业向分支机构和个体工商户收取的全部价款,不论其名称如何,均属于从事租赁业务取得的收入,应缴纳营业税、城市维护建设税和教育费附加,属房屋出租的还应缴纳房产税。而如果承包者或承租者未领取任何类型的营业执照,则企业向其提供各种资产收取的各种名目的价款,均属于企业内部分配行为,不属于租赁行为。

本例中,如张某领取营业执照独立经营,则每年宾馆应纳房产税=30×12%=3.6(万元),应纳营业税及其附加税=30×5%×(1+10%)=1.65(万元)(营业税税率为5%,附加税税率合计为10%),所得税前应纳税金=3.6+1.65=5.25(万元),占租金收入的17.5%,显然,税负较重。如张某不领取营业执照而是仍以宾馆名义经营,这样就将出租房产变为自营房产,只需从价缴纳房产税,不用缴纳营业税及其附加税。应纳房产税=200×(1-30%)×1.2%=1.68(万元),与房产出租方式相比,节税3.57万元。○