

个人购买及出租、出售房产的纳税筹划举例

殷爱贞 毛丽玮

(中国石油大学(华东)经济管理学院 山东东营 257061)

一、个人购买房地产过程中的纳税筹划

1. 筹划原理。国家在个人购房方面的主要税收优惠政策如下:①对个人购买普通住房,且该住房属于家庭(成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女)唯一住房的,减半征收契税;对个人购买90平方米及以下普通住房,且该住房属于家庭唯一住房的,减按1%税率征收契税。②土地使用权交换,交换价格不相等的,由多付货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方缴纳税款;交换价格相等的,免征契税。

2. 案例。

(1)面积优惠筹划案例。

例1:上海市民张先生为改善居住条件,欲购买一套住房。已知该住房位于上海市内环线和外环线之间,单价9000元/平方米,建筑面积(包括车位在内,车位约15平方米)150平方米,装修费100000元,包括装修费在内的房产价值为1450000元,并且张先生会在出售已有家庭唯一住房后再购买此房。上海市契税税率为3%。

案例分析:已知上海市普通住房标准为:单套建筑面积140平方米以下,内环线以内总价245万元/套、内环线和外环线之间140万元/套、外环线以外98万元/套以下,五层以上(含五层)的多高层住房,以及不足五层的老式公寓、新式里弄、旧式里弄等。若进行纳税筹划,即将车位与住房分开购买,并与装修公司协商,将装修费用直接支付给装修公司,则张先生欲购住房的建筑面积为135平方米(小于140平方米),房屋价格为1215000元,满足上海市普通住房标准。

筹划前,张先生购房的应纳税额(契税)=1450000×3%=

43500(元)。

筹划后,张先生购房的应纳税额(契税)=1215000×1.5%=18225(元)。

通过对比可知,纳税筹划不仅减少了张先生所购房屋的计税额,使装修费用及车库部分免缴契税,而且降低了税率,筹划后比筹划前节税25275元(43500-18225)。

(2)以房换房案例。

例2:张先生拥有一套80平方米的住房,市场价格400000元,张先生为改善居住条件,欲出售此房并购买一套120平方米的新房,市场价格600000元。城镇职工王先生没有住房,正好想购买一套80平方米左右的房屋。

案例分析:若进行纳税筹划,张先生与王先生通过朋友介绍认识,并达成协议,王先生以自己的名义购买下120平方米的新房子,然后与张先生进行房屋交换。假设该地区规定的契税税率为4%。

筹划前,张先生购房的应纳税额(契税)=600000×4%=24000(元),王先生购房的应纳税额(契税)=40000×1%=4000(元),二人共缴税28000元(24000+4000)。

筹划后,张先生购房的应纳税额(契税)=(600000-400000)×4%=8000(元),王先生购房的应纳税额(契税)=600000×2%=12000(元),二人共缴税20000元(8000+12000)。

通过对比可知,在支出相同的情况下,张先生与王先生二人合力买房比分别买房共节税8000元(28000-20000),即张先生补给王先生其多缴纳的税款8000元(12000-4000)后,张先生本身可节税8000元(24000-8000-8000)。若再

分析:公司的销售和安装业务是发生在不同月份的两项销售行为,一种是销售货物行为,另一种是销售劳务行为;两项销售行为的款项是分别向B公司和C公司两家单位收取的;公司的这两项销售行为能分别核算,应分别交纳增值税和营业税两种税。

该公司应纳的增值税=200000×17%=34000(元)

该公司应纳的营业税=50000×5%=2500(元)

例2:某公司是生产销售电梯的一般纳税人。2010年5月向甲公司销售电梯,取得不含税收入500000元,同时负责为其安装,取得不含税劳务收入80000元。

分析:公司的销售和安装业务发生在同一项销售行为中;两项业务的款项只向甲公司一家单位收取;公司属于从事货

物生产的企业,因此对此项行为只征收一种税,即增值税。

该公司应纳的增值税=(500000+80000)×17%=98600(元)

四、其他问题说明

第一,纳税人的下列混合销售行为,应当分别核算应税劳务的营业额和货物的销售额,其应税劳务的营业额缴纳营业税,货物销售额不缴纳营业税;未分别核算的,由主管税务机关核定其应税劳务的营业额:①提供建筑业劳务的同时,销售自产货物的行为;②财政部、国家税务总局规定的其他情形。

第二,纳税人兼营免税、减税项目的,应当单独核算免税、减税项目的营业额;未单独核算营业额的,不得免税、减税。○

考虑售房环节,通过换房方式购房还能减轻营业税、城建税和教育费附加、土地增值税(国家规定:对个人之间互换自有居住用房地产的,经当地税务机关核实,可以免征土地增值税)、个人所得税等税负。因此,在条件合适的情况下,个人可尽量考虑用换房代替直接购房。同时,若王先生需要对房屋进行装修,还可在交换前进行装修,增加房屋的价值,进一步缩小两套房屋之间的价差,从而使节税效果更明显。

二、个人出租房地产过程中的纳税筹划

1. 筹划原理。按照税法规定,个人在出租房地产过程中涉及的税种主要有营业税、城建税、教育费附加、房产税、个人所得税等。国家在个人租房方面的主要税收优惠如下:

(1)对个人出租住房取得的所得减按10%的税率征收个人所得税(规定为20%)。对个人出租、承租住房签订的租赁合同,免征印花税。对个人出租住房,不区分用途,在3%税率的基础上减半征收营业税,按4%的税率征收房产税,免征城镇土地使用税。

(2)在确定财产租赁的应纳税所得额时,纳税人在出租财产过程中缴纳的税金和教育费附加,可持完税(缴款)凭证,从其财产租赁收入中扣除。准予扣除的项目除规定的费用和有关税费外,还包括能够提供有效、准确凭证,证明由纳税人负担的该出租财产实际开支的修缮费用。允许扣除的修缮费用,以每次800元为限。一次扣除不完的,准予在下次继续扣除,直到扣完为止。

2. 案例。

(1)起征点的筹划案例。

例3:张先生2009年10月将自己的住房出租一年,一次性收取全年的租金。假设当地政府营业税的起征点为月营业额2000元。

案例分析:

第一种情况,年租金为23880元、月租金为1990元时,张先生的应纳税情况:

应纳印花税=0(元)

每月应纳营业税=0(元)

每月应纳城建税和教育费附加=0(元)

每月应纳房产税=1990×4%=79.6(元)

每月应纳个人所得税=(1990-800)×10%=119(元)

租赁期内应缴纳的各种税金合计=(79.6+119)×12=2383.2(元)

租赁期内的税后收入=23880-2383.2=21496.8(元)

第二种情况,年租金为24000元、月租金为2000元时,张先生的应纳税情况:

应纳印花税=0(元)

每月应纳营业税=2000×1.5%=30(元)

每月应纳城建税和教育费附加=30×(7%+3%)=3(元)

每月应纳房产税=2000×4%=80(元)

每月应纳个人所得税=(2000-800-30-3-80)×10%=108.7(元)

租赁期内应缴纳的各种税金合计=(30+3+80+108.7)×

12=2660.4(元)

租赁期内的税后收入=24000-2660.4=21339.6(元)

通过对比可知,虽然从表面上看月租金为1990元比月租金为2000元每月少取得租金10元,但由于1990元未达到起征点,张先生无需缴纳营业税、城建税和教育费附加,其应纳税额也相应减少,从而月租金为1990元时张先生多取得税后收入157.2元(21496.8-21339.6)。可见,在房屋租赁的过程中,并不是租金越高,出租人取得的实际税后收入越多。即存在这样的无效空间,当租金高于起征点时,实际税后收入却少于比起征点低的租金额下的收入。

(2)装修时间的筹划案例。

例4:张先生准备于下月初将杭州的一套空闲的房子出租给王先生用于居住,每月租金3000元,租期为10个月(期满后不再用于出租)。同时,张先生还计划对该房屋进行修缮,工期在1个月以内,估计装修费用为6000元。

案例分析:

第一种情况,若房屋出租期满后装修,出租期内张先生应纳税额和收入情况为:

每月应纳营业税=3000×1.5%=45(元)

每月应纳城建税和教育费附加=45×(7%+3%)=4.5(元)

每月应纳房产税=3000×4%=120(元)

每月应纳个人所得税=(3000-45-4.5-120-800)×10%=203.05(元)

每月应缴纳的各种税金合计=45+4.5+120+203.05=372.55(元)

每月税后收入=3000-372.55=2627.45(元)

10个月的应纳税合计=372.55×10=3725.5(元)

10个月的税后收入=2627.45×10=26274.5(元)

第二种情况,若立即对房屋进行装修,出租期内张先生应纳税额和收入情况为:

前7个月每月应纳营业税=3000×1.5%=45(元)

前7个月每月应纳城建税和教育费附加=45×(7%+3%)=4.5(元)

前7个月每月应纳房产税=3000×4%=120(元)

前7个月每月应纳个人所得税=(3000-45-4.5-120-800-800)×10%=123.05(元)

前7个月每月应缴纳的各种税金合计=45+4.5+120+123.05=292.55(元)

前7个月每月税后收入=3000-292.55=2707.45(元)

第8个月应纳营业税=3000×1.5%=45(元)

第8个月应纳城建税和教育费附加=45×(7%+3%)=4.5(元)

第8个月应纳房产税=3000×4%=120(元)

第8个月应纳个人所得税=(3000-45-4.5-120-800-400)×10%=163.05(元)

第8个月应缴纳的各种税金合计=45+4.5+120+163.05=332.55(元)

第8个月税后收入=3000-332.55=2667.45(元)

第9、10两个月每月应纳营业税=3000×1.5%=45(元)

第 9、10 两个月每月应纳城建税和教育费附加=45×(7%+3%)=4.5(元)

第 9、10 两个月每月应纳房产税=3 000×4%=120(元)

第 9、10 两个月每月应纳个人所得税=(3 000-45-4.5-120-800)×10%=203.05(元)

第 9、10 两个月每月应缴纳的各种税金合计=45+4.5+120+203.05=372.55(元)

第 9、10 两个月每月税后收入=3 000-372.55=2 627.45(元)

10 个月的应纳税合计=292.55×7+332.55+372.55×2=3 125.5(元)

10 个月的税后收入=3 000×10-3 125.5=26 874.5(元)

通过对比可知,张先生立即装修比出租结束后装修节税 600 元(3 725.5-3 125.5),即多取得税后收入 600 元。但如果该房屋今后还用于出租,装修费用可以在以后继续扣除。因此,当个人只是临时性出租房屋时,若出租的房屋需要装修,在不影响出租的前提下,应把房屋装修工作尽量安排在出租结束前,这样可对修缮费用进行抵扣,以达到节税的效果。

三、个人出售房地产过程中的纳税筹划

1. 筹划原理。按照税法规定,个人在出售房地产的过程中涉及的税种主要包括印花税、土地增值税、营业税、城建税、教育费附加、个人所得税等。国家在个人售房方面的主要税收优惠政策如下:①个人将购买不足 5 年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买超过 5 年(含 5 年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买超过 5 年(含 5 年)的普通住房对外销售的,免征营业税。②个人转让自用达 5 年以上并且是唯一的家庭居住用房取得的所得暂免征收个人所得税。③自 2008 年 11 月 1 日起,对个人销售或购买住房暂免征收印花税。同时对个人销售普通住房暂免征收土地增值税。

2. 案例。

(1) 投资置业期优惠案例。

例 5: 张先生于 2009 年 1 月 31 日购买了一套 100 平方米的普通住宅,买价为 600 000 元(包括相关费用),后欲以 720 000 元的价格出售(暂不考虑货币时间价值)。

案例分析:

第一种情况,2014 年 1 月 31 日前出售,张先生的应纳税情况为:

应纳营业税=720 000×5%=36 000(元)

应纳城建税和教育费附加=36 000×(7%+3%)=3 600(元)

应纳个人所得税=(720 000-600 000-36 000-3 600)×20%=16 080(元)

应纳税合计=36 000+3 600+16 080=55 680(元)

税后收入=720 000-600 000-55 680=64 320(元)

第二种情况,2014 年 1 月 31 日后出售,张先生的应纳税情况为:

应纳营业税=0(元)

应纳城建税和教育费附加=0(元)

应纳个人所得税=(720 000-600 000)×20%=24 000(元)

应纳税合计=24 000(元)

税后收入=720 000-600 000-24 000=96 000(元)

倘若张先生 2014 年 1 月 31 日后出售的是唯一家庭居住用房,则张先生的应纳税额为零,税后收入为 120 000 元。

通过对比可知,若张先生在 2014 年 1 月 31 日后出售其普通住宅,比之前出售节税 31 680 元(55 680-24 000)。而若张先生在 2014 年 1 月 31 日后出售的住房是其唯一的家庭居住用房,根据现有优惠条件,张先生因售房产生的应纳税额为零,比 2014 年 1 月 31 日后出售非唯一家庭居住用房多取得税后售房收入 24 000 元(120 000-96 000)。因此,个人在出售房产前,应尽量把房产持有 5 年以上,这样在出售房产时可享受受到营业税、个人所得税等方面的优惠,进而也减少了城建税和教育费附加的应纳税额,而且房产价值越大,节税效果越明显。

(2) 住宅类型优惠案例。

例 6: 张先生于 2009 年购买了一套 180 平方米的非普通住宅,买价为 760 000 元;王先生在 2009 年购入两套 90 平方米的普通住宅,每套房产价格为 380 000 元。假设若干年后张先生的非普通住宅和王先生的两套普通住宅同时以 880 000 元的价格出售。

案例分析:

根据规定,个人将购买不足 5 年的住房对外销售的,全额征收营业税。因此个人出售的购买不足 5 年的住房,不论是普通住宅还是非普通住宅,个人的应纳税情况相同,故本例仅对出售的房屋购买超过 5 年的情况进行分析。

第一种情况,购房 5 年后出售房产,张先生的应纳税情况为:

应纳营业税=(880 000-760 000)×5%=6 000(元)

应纳城建税和教育费附加=6 000×(7%+3%)=600(元)

应纳个人所得税=(880 000-760 000-6 000-600)×20%=22 680(元)

应纳税合计=6 000+600+22 680=29 280(元)

税后收入=880 000-760 000-29 280=90 720(元)

第二种情况,购房 5 年后出售房产,王先生的应纳税情况为:

应纳营业税=0(元)

应纳城建税和教育费附加=0(元)

应纳个人所得税=(880 000-760 000)×20%=24 000(元)

应纳税合计=24 000(元)

税后收入=880 000-760 000-24 000=96 000(元)

通过对比可知,若所购房屋在 5 年后出售,虽然张先生的非普通住宅和王先生的两套普通住宅买价和卖价均相同,但张先生售房产生的应纳税额比王先生多出 5 280 元(29 280-24 000),即王先生比张先生多取得税后售房收入 5 280 元。因此,个人在购置房产时,一定要充分考虑住宅类型,选择普通住宅通常会比选择非普通住宅享受的税收优惠更多,而且税收优惠带来的好处会随着房产的持有时间呈正向变化。○