

房产整体出租筹划有技巧

吴向阳
(山东经贸职业学院 山东潍坊 261011)

某公司是一家制造企业,生产光无源器件陶瓷插芯与相关产品的加工、生产、销售及相关技术的咨询、服务,项目落户湖南某市高新技术产业开发区。

由于公司发生巨额亏损长期停产,后来把闲置房产(包括院落)整体对外出租,房产原值26 407 262.33元,2011年合同租金收入10 190 880.20元,按照国家税收政策,应交房产税为1 222 905.62元(10 190 880.20×12%),财务人员筹划如下:

方案一: 税率选择1.2%与12%

根据房产税政策,企业自用房产按照原值减除一定比例的1.2%缴纳房产税;对外出租按照租金收入的12%缴纳房产税。

会计人员对比如下:按1.2%的税率缴纳房产税,房产原值为26 407 262.33元,湖南省的减除比例为20%,则应交房产税为253 509.72元[26 407 262.33×(1-20%)×1.2%];房产出租2011年合同租金收入10 190 880.20元,应交房产税1 222 905.62元(10 190 880.20×12%),两种方法相差969 395.90元。从结果看来,企业财务人员选择了按房产原值计税。

方案二: 出租合同一分为二,房产税剧减

该公司厂房对外出租包括库房与场地以及物业费,场地租金和物业费不需要缴纳房产税。假若2011年合同租金收入为10 190 880.20元,则应交房产税1 222 905.62元(10 190 880.20×12%);若租赁合同根据实际情况分开签订,场地租金为300万元、物业费为100万元、库房租金为6 190 880.20元,则应交房产税为594 324.50元[6 190 880.23×(1-20%)×12%],两种方法相差628 581.12元。

两个方案的风险分析

方案一在税率选择上没有错误,但是纳税方法存在错误。根据税法规定,自用房产适用税率1.2%,出租适用税率12%,如果税务稽查不严格,方案便将蒙混过关。但按照房产原值的余值计算,则应交房产税253 509.72元 [26 407 262.33×(1-20%)×1.2%];房产出租2011年租金收入10 190 880.20元,应交房产税1 222 905.62元(10 190 880.20×12%),两种方法相差969 395.90元,若被税务稽查查出,将会补交差额、滞纳金,同时按照偷税金额的50%至5倍罚款,因此,该方案存在一定风险。

方案二从税收理论角度分析无误,但在执行时需要做好基础工作:合同订立时要与客户协商一致,把以前的一份合同分为库房合同、场地合同,并且开租金发票也要分清楚。因此基础工作量加大,同时要注意库房合同、场地合同的租金是否合乎企业实际,以免无说服力被税务机关认定为偷税。○

中华人民共和国主席令第48号

修改《中华人民共和国个人所得税法》的决定

第十一届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议决定对《中华人民共和国个人所得税法》作如下修改:

一、第三条第一项修改为:“工资、薪金所得,适用超额累进税率,税率为百分之三至百分之四十五(税率表附后)。”

二、第六条第一款第一项修改为:“工资、薪金所得,以每月收入额减除费用三千五百元后的余额,为应纳税所得额。”

三、第九条中的“七日内”修改为“十五日内”。

编者按:最新修改后的《个人所得税法》第九条改为:扣缴义务人每月所扣的税款,自行申报纳税人每月应纳的税款,都应当在次月十五日内缴入国库,并向税务机关报送纳税申报表。

四、个人所得税税率表一(工资、薪金所得适用)修改为:

级数	全月应纳税所得额	税率(%)
1	不超过1 500元的	3
2	超过1 500元至4 500元的部分	10
3	超过4 500元至9 000元的部分	20
4	超过9 000元至35 000元的部分	25
5	超过35 000元至55 000元的部分	30
6	超过55 000元至80 000元的部分	35
7	超过80 000元的部分	45

(注:本表所称全月应纳税所得额是指依照本法第六条的规定,以每月收入额减除费用三千五百元以及附加减除费用后的余额。)

五、个人所得税税率表二(个体工商户的生产、经营所得和对企事业单位的承包经营、承租经营所得适用)修改为:

级数	全年应纳税所得额	税率(%)
1	不超过15 000元的	5
2	超过15 000元至30 000元的部分	10
3	超过30 000元至60 000元的部分	20
4	超过60 000元至100 000元的部分	30
5	超过100 000元的部分	35

(注:本表所称全年应纳税所得额是指依照本法第六条的规定,以每一纳税年度的收入总额减除成本、费用以及损失后的余额。)

本决定自2011年9月1日起施行。

《中华人民共和国个人所得税法》根据本决定作相应修改,重新公布。

(2011年6月30日印发)