

房屋租赁纳税筹划方法点评

刘霞玲

(浙江纺织服装学院 宁波 315100)

【摘要】随着房价的上涨,传统的房屋租赁纳税筹划方法不一定能降低税负。把租赁业务转化为仓储业务、把租赁业务转化为承包业务等时存在两种业务税负(或收益)无差异点,企业需要根据房屋租售比等因素进行分析决策。

【关键词】房屋租赁 税负无差异点 房屋租售比

近年来,房地产价格涨幅较大,新购的房屋租售比(租金与买价之比)较低,而旧房的租售比较高。房屋租赁业务的税负较重,包括按租金收入的5%计算的营业税及附征的城市维护建设税和教育费附加(简称“营业税及其附加税”)、按租金收入的12%计算的房产税。房产税和营业税的税基都是租金收入,城建税和教育费附加各地有所区别,为便于分析,本文分别按税率7%和3%来计算。

一、改变房屋使用权人

改变房屋使用权人,即通过纳税筹划,把使用权人为承租方的房屋改变为自用以降低税负,主要的筹划方法是把租赁业务转化为仓储业务或承包业务。单纯从房产税来看,业务转化后,把需按租金收入的12%计算缴纳的房产税改为按房产余值的1.2%计算缴纳房产税。目前,新购房屋和旧房的租售比差异较大,改变房屋使用权人不一定会造成税负减轻,存在一个税负平衡点或税负无差异点。

假设租金收入为 x ,房产账面价值(买价)为 y ,按租金收入计算,房产税 $=12\%x$;按房产余值计算,房产税 $=(1-30\%) \times 1.2\%y$ 。则税负无差异点为: $x:y=7:100$ 。

税负无差异点的计算表明,当租售比等于7:100时,按租金计算和按房产余值计算的房产税税负相同;当租售比大于7:100时,按租金计算的房产税多,可选择改变使用权人,将租赁业务转化为自用;当租售比小于7:100时,按房产余值计算的房产税多,则保持为租赁业务,无需转化。

案例1:把租赁业务转化为仓储业务

某投资公司以1000万元的价格购买了10栋库房,全部对外出租给某大型零售企业,年租金收入100万元,租赁期限为10年。

分析:投资公司对该租赁业务需缴纳的税款包括:营业税 $=100 \times 5\% = 5$ (万元),房产税 $=100 \times 12\% = 12$ (万元),城建税和教育费附加 $=5 \times (7\% + 3\%) = 0.5$ (万元),共计17.5万元。不考虑企业所得税,税负为17.5%。

筹划方法:该房产的租售比为10:100,大于7:100,可选择转换为仓储业务。投资公司与客户进行协商,继续利用库房为客户存放商品,但将租赁合同改为仓储保管合同,增加服务内

容,配备保管人员,为客户提供24小时服务。假设提供仓储服务的收入保持每年100万元不变,缴纳的税款却发生了变化,包括:营业税 $=100 \times 5\% = 5$ (万元),房产税 $=1000 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 8.4$ (万元),城建税和教育费附加 $=5 \times (7\% + 3\%) = 0.5$ (万元)。不考虑企业所得税,税负为13.9%。两者相比节约3.6万元,10年节约36万元。对客户而言,改变方案后,降低了仓储保管的相关费用。

如果上述年租金为50万元,应纳税额 $=50 \times 17.5\% = 8.75$ (万元);如果转化为仓储收入50万元,应纳营业税为2.5万元,房产税不变仍为8.4万元,城建税和教育费附加0.25万元,共计11.15万元,比按租金计算多缴纳2.4万元,10年多交24万元。此时租售比为5:100,小于7:100,选择租赁业务有利。

如果上述租金正好为70万元,计算同上,两种业务需缴纳的税款相同,均为12.25万元。

点评:此法的筹划必须完成仓储与租赁的转换,因此必须明确租赁与仓储的含义,业务真实合法是问题的关键。所谓房屋租赁是指租赁双方在约定期限内,将出租房屋的使用权让渡给承租方,并收取租金的一种经营方式;仓储是指在约定的期限内,房屋所有人用该房产代客储存、保管货物,并收取仓储费的一种经营方式。当选择仓储业务有利时,公司需要增加经营成本,如需增加保管人员的工资费用、办公费用和其他管理费用。另外还有货物保管的责任,保管不当发生损失还要承担赔偿责任,风险较大。由于仓储管理技术要求不高,可招用责任心强的下岗职工,享受录用下岗职工的有关税收优惠,降低公司的经营成本。此外,业务的转化必须真实,如果企业不配备人员提供仓储服务,则实质上不是仓储业务仍是租赁业务,将可能被认定为业务操纵。

案例2:把租赁业务转化为承包业务

某宾馆将其所属的一栋酒楼出租,该酒楼房产原值1000万元,职工张某经过竞标以年租金100万元获得10年承租权。张某领取营业执照独立经营,财务上独立核算,享有独立的生产经营权。

分析:宾馆每年应纳营业税 $=100 \times 5\% = 5$ (万元),房产税 $=1000 \times 12\% = 12$ (万元),城建税和教育费附加 $=5 \times (7\% + 3\%) = 0.5$

(万元),共计 17.5 万元。不考虑企业所得税,税负为 17.5%。

筹划方法:根据财政部、国家税务总局《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、租赁合同或协议,将企业或企业部分资产出包、租赁,出包、出租者向承包、承租方收取的承包费、租赁费(承租费)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。如果出租企业以自己的名义办理营业执照,将房租承租人聘为经营者,将租赁业务变成自己经营后再承包,那么房产税就可以按房产余值计算缴纳,同时避免营业税及其附加税。

如果张某不办理营业执照,以宾馆的名义对外经营,经营收支纳入宾馆的财务核算,双方约定每年净上缴承包利润 100 万元,那么,宾馆对这 100 万元承包利润款就不用缴纳营业税及其附加税,只需按自用房产计算缴纳房产税=1 000×(1-30%)×1.2%=8.4(万元)。两者相比节约 9.1 万元,10 年节约 91 万元。

点评:此筹划方法同样存在税负无差异点,与前述转换为仓储业务的区别是,承包业务的承包费还避免了营业税及其附加税,但此筹划方案的出租方承担了较大的风险。这种情况下,承租方不办理营业执照及税务登记,虽然承租方的纳税及相关费用等可通过双方约定由承租方承担,但是所有对外经营上的法律责任都得由出租方承担,如果承租人有问题,出租方的风险很大。所以,在经营者可以信任的基础上,该筹划方案还是具有一定可行性的,但是面对的风险也不可忽视。

二、改变房屋所有权人

改变房屋所有权人,即通过纳税筹划,把用于租赁的房产作为投资,将租金收入转化为分红收入,以减轻税负。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,则投资方可以不缴纳营业税及其附加税,也不用按租金的 12%缴纳房产税,但被投资方需按房产余值的 1.2%缴纳房产税(可税前扣除),以税后利润的方式支付投资者租金。由于投资业务的收益是税后利润,下面对各方的税后净利润进行对比分析。

假设租金收入为 x ,房产账面价值(买价)为 y ,各方所得税税率均为 25%。

如果是租赁业务,如前所述,出租方的税后净利润= $(x-17.5\%x) \times (1-25\%)$,承租人的租金支出可税前扣除,税后净支出= $(1-25\%)x$ 。

如果是投资业务,房屋的权属将发生改变,出租方变成了投资人,房屋所有权变为被投资企业(原承租人)。假设被投资企业以税后利润方式支付租金,税前支付不变,仍为 x ,则投资方获得的税后利润为 $(1-25\%)x$,没有其他纳税负担;支付房产税由被投资企业承担,房产税按房产余值计算,房产税= $(1-30\%) \times 1.2\%y$ 。房产税可税前扣除,被投资企业税后净支出= $(1-25\%)x + (1-30\%) \times 1.2\% \times (1-25\%)y$ 。

两种业务对照,对出租方(投资方)而言,税后净利润增加 $17.5\% \times (1-25\%)x$;对承租方(被投资企业)而言,税后净支出增加 $(1-30\%) \times 1.2\% \times (1-25\%)y$ 。

从而两种业务存在总收益无差异点,使出租方(投资方)税后净利润增加=承租方(被投资企业)税后净支出增加,计算得知,当 $x:y=4.8:100$,即租售比为 4.8:100 时,两种方案总收益无差异。当租售比大于 4.8:100 时,选择投资业务有利;当租售比小于 4.8:100 时,选择租赁业务有利。当然,计算结果仅单纯考虑了节税因素,没有考虑业务转化的其他影响。

案例 3:把租赁业务转化为投资业务

某房地产公司将开发的店面(市场价约 1 000 万元)出租给某贸易公司,租期 10 年,年租金 100 万元。两家公司所得税税率均为 25%。

分析:该房地产公司每年应纳房产税=100×12%=12(万元),应纳营业税及其附加税=100×5%(1+7%+3%)=5.5(万元),合计 17.5 万元。税后净收益= $(100-12-5.5) \times (1-25\%)=61.875$ (万元)。

贸易公司由于支付的租金可税前扣除,税后净支出= $100 \times (1-25\%)=75$ (万元)。

筹划方法:该房产的租售比为 10:100,大于 4.8:100,选择将租赁业务转化为投资业务有利。房地产公司与贸易公司商定将房屋作价 1 000 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 75 万元(相当于税前利润 100 万元)。对于房地产公司而言,由于其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 75 万元,增加税后净收益=75-61.875=13.125(万元);对于贸易公司,以接受投资的方式使用房产,贸易公司每年按房产余值的 1.2%缴纳房产税,应纳房产税=1 000×(1-30%)×1.2%=8.4(万元),其可以在税前扣除。另外,贸易公司在税后支付红利 75 万元,则贸易公司税后净支出=8.4×(1-25%)+75=81.3(万元),增加税后净支出=81.3-75=6.3(万元)。

两家公司合计增加税后净收益=13.125-6.3=6.825(万元),如果房地产公司让一部分利给贸易公司,则可以达到双赢。如房地产公司税后分配红利 68.7 万元,则贸易公司的税后净支出=68.7+6.3=75(万元),而房地产公司的税后净收益比出租增加=68.7-61.875=6.825(万元)。

同理,如果年租金为 40 万元,如果租金业务转换为投资业务,则房地产公司增加的税后净收益=40×17.5%×(1-25%)=5.25(万元),贸易公司增加的税后净支出=1 000×(1-30%)×1.2%×(1-25%)=6.3(万元),两者相加反而增加税后净支出=6.3-5.25=1.05(万元)。此时,租售比为 4:100,小于 4.8:100 时,选择租赁业务有利,不需转化。

点评:此筹划方案改变了房屋的所有权,房地产公司变成了贸易公司的新股东,需承担经营风险,一旦承租人亏损,面临的危险是不但租金无法收回,还要承担亏损。贸易公司增加了房地产公司这一新股东,需办理验资、工商变更登记等手续,存在各股东持股比例的确定、公司控制权稀释、收益分配

解析限制性股票的个人所得税计算

冯秀娟

(财政部财政科学研究所 北京 100142)

【摘要】限制性股票作为一种有效的中长期激励方式,正在为越来越多的上市公司所采用。如何正确计算限制性股票所得应纳的个人所得税,完成扣缴义务是相关上市公司必须解决的难题。本文介绍了限制性股票的概念、个人所得税的计算方法,并以案例的方式解析了限制性股票的个人所得税计算。

【关键词】限制性股票 个人所得税 授予日 解锁期 应纳税额

限制性股票是指职工或其他方按照股份支付协议规定的条款和条件,从企业获得一定数量的企业股票,在一个确定的等待期内或者在满足特定业绩指标之后,方可出售。《上市公司股权激励管理办法(试行)》(简称《办法》),对限制性股票的授予价格及授予期间的确定方法等做出了明确规定。笔者拟对此作一分析。

一、限制性股票的概念

理解限制性股票需要把握几个关键概念:①授予日,是指公司根据其经过股东大会通过的限制性股票股权激励计划,

在达到计划要求的授予条件时,授予公司员工限制性股票的日期;②禁售期,是指公司员工取得限制性股票后不得通过二级市场或其他方式进行转让的期限;③解锁期,如果公司业绩满足计划规定的条件,员工取得的限制性股票可以按计划分期解锁;④惩罚性条款,如果当期员工考核不合格,不符合解禁条件,则当期可以解锁的股份就终止解锁,一般由上市公司根据当初计划中的惩罚性条件进行回购或注销。

二、限制性股票个人所得税计算的相关规定

限制性股票的个人所得税计算涉及三个时点:限制性股

方案的确定等问题。同时,房地产还存在房屋产权变更、房产价格涨跌的盈亏分享(或分担)等一系列问题。采用这种筹划方法需慎重。

三、合理分解租金,减少税基

这种业务不改变业务租赁的性质,将“一揽子”租赁(包括房屋本身使用费、房屋内配置的固定资产如空调使用费、水电费、物业费)的费用进行分拆,降低计税基数。

案例4:把转租赁业务部分转化为代理业务

某房地产公司开发的购物广场完工,拟采用售后返租方式销售,商铺单位面积50平方米,每平方米售价2万元,公司与100个购房者签订了房地产买卖合同和租赁合同。合同约定,商铺售价100万元,需一次付清。房地产公司将所售出的商铺统一对外租赁,用于商业经营。购房者10年内每年可以得到商铺款8%的租金。该房地产公司每年收取商铺租金1000万元,支付购房者租金800万元。

分析:该房地产公司同时以三种身份(售房人、承租人和出租人)出现,作为售房人,房地产公司应按每个商铺100万元的售价作为销售不动产计算缴纳营业税及其附加税。作为承租人和出租人,房地产公司应先向商户收取租金,然后按合同约定支付给购房者租金。对收取的租金,房地产公司需全额计算缴纳营业税。本例中,真正的商铺所有权人是购房者,房地产公司作为转租方,不需要缴纳房产税。房地产公司需缴纳营业税及其附加税=1000×5%+50×(7%+3%)=55(万元)。

筹划方法:房地产公司成立物业管理公司,房屋销售时,只与购房者签订房地产买卖合同,由物业管理公司与购房者另外签订委托代理租房合同。物业公司可将代收代付租金的差额200万元按照服务业作为计税依据缴纳营业税及其附加税,也可以按照代理业的相关规定,将代收商户的租金1000万元分解为代收租金800万元和代理手续费200万元,物业公司代收的租金不用纳税,仅就代理手续费200万元缴纳营业税及其附加税11万元。此种方法节省税费=55-11=44(万元)。

点评:目前人们在签订房屋租赁合同时,往往采用“一揽子”协议办法,即将水电费、燃气费、房屋租赁放在一起以一个价格签协议。其实各种费用性质不同,有关税收的规定也不一样。将各种费用做适当分离,可以减轻综合纳税负担。此法的风险是,如果为避免房产税而人为提高物业管理代理费降低租金,租金明显低于同类房屋的,将受到税务部门以及物价等管理部门的处罚。本案例存在两个租金,商户交纳的租金是1000万元,而购房者(房屋所有人)每年实际收到的租金是固定的,只是购房款的8%,并不随市场租赁价格的变化而变化,租金将受税务部门最低租金计税价格制约。所以,不管是房地产公司还是物业管理公司与购房者签订协议,必须明确租金以及其他费用的收取方式、房产税和营业税的最终归属等。

主要参考文献

蔡昌.精解税收筹划.北京:中国市场出版社,2010