

企业房屋出租纳税筹划的六个典型案例

薄异伟

(山东经贸职业学院 山东潍坊 261011)

【摘要】企业对房屋出租业务进行合理安排,如采取房屋租赁合同转变为仓储保管合同等方法,就可以减轻企业的税负。本文通过六个典型案例的分析,对企业房屋出租的纳税筹划方法进行探讨。

【关键词】房屋 出租 纳税筹划

根据税法规定,企业的房屋出租业务主要应纳营业税和房产税等,一般按租金收入的5%计缴营业税,按租金收入的12%计缴房产税。随着经济的发展,城市的房屋变得愈加紧张,越来越多拥有房屋的企业以出租房屋作为收入的重要来源。因此,对企业房屋出租业务进行纳税筹划,以减轻企业的税负,很有现实意义。

一、将租赁合同转变为仓储保管合同的纳税筹划案例

例1:位于城市市区的某企业,拥有房屋三栋,其房产原值为2000万元,如按房产原值计征房产税,房产原值的扣除比例为30%。

假设有如下两个房屋利用方案:方案1是出租,年租金400万元;方案2是利用房屋从事仓储保管业务,配备保管人员,增加服务内容,为客户提供24小时的服务,出租企业增加支出6万元(主要是相关服务人员的工资支出),收取的仓储保管费为400万元。试从税负角度比较两个方案的优劣(不考虑企业所得税)。

方案1:应纳营业税=400×5%=20(万元);应纳房产税=400×12%=48(万元);应纳城建税及教育费附加=20×(7%+3%)=2(万元)。税负合计=20+48+2=70(万元)。

方案2:应纳营业税=400×5%=20(万元);由于没有租金收入,应按房产原值扣除一定比例计征房产税,应纳房产税=2000×(1-30%)×1.2%=16.8(万元);应纳城建税及教育费附加=20×(7%+3%)=2(万元)。税负合计=20+16.8+2=38.8(万元)。

方案2比方案1税负降低31.2万元(70-38.8),扣除增加的支出6万元,税负净降低25.2万元(31.2-6)。因此,方案2更优。

小结:随着经济的发展,房产的价格和出租租金有较快的增长,而房产原值保持在较低的历史成本水平,故在很多情况下,将房屋租赁合同转变为仓储保管合同,也即将房产税改为按房产原值扣除一定比例计征,会减轻企业的税负。

二、租金与承租人的商品或劳务互换的纳税筹划案例

例2:位于城市市区的某企业,拥有房屋三栋。假设有如下两个房屋出租方案:方案1,年租金400万元;方案2,年租

金为300万元,但能以较优惠的价格从承租企业获得原材料,原材料购进单价为100元/千克(承租企业销售该材料的一般售价为110元/千克),年度内购进材料数量为10万千克。试从税负角度比较两个方案的优劣(不考虑企业所得税)。

方案1:应纳营业税=400×5%=20(万元);应纳房产税=400×12%=48(万元);应纳城建税及教育费附加=20×(7%+3%)=2(万元)。税负合计=20+48+2=70(万元)。

方案2:应纳营业税=300×5%=15(万元);应纳房产税=300×12%=36(万元);应纳城建税及教育费附加=15×(7%+3%)=1.5(万元)。税负合计=15+36+1.5=52.5(万元)。

方案2比方案1税负降低17.5万元(70-52.5)。方案2得到购进材料的优惠100万元[(110-100)×10],故可认为方案2实际得到的租金为400万元(300+100),与方案1相同。因此,方案2更优。

小结:如果承租人有可以互相交换的商品、劳务,出租人可以一方面降低租金,另一方面通过获得承租人的商品或者劳务来获得一定的补偿,这样,出租人获得的实际利益是相同的,但是由于降低了租金,可减轻房产税等税负。

三、附属设施另行出租的纳税筹划案例

例3:位于城市市区的某企业,拥有楼房一栋,内有办公设施。假设有如下两个出租方案:方案1是整体出租,年租金400万元;方案2是将房屋和附属设施分开出租,房屋年租金为300万元,办公电脑、桌椅等附属设施年租金为100万元。试从税负角度比较两个方案的优劣(不考虑企业所得税)。

方案1:应纳营业税=400×5%=20(万元);应纳房产税=400×12%=48(万元);应纳城建税及教育费附加=20×(7%+3%)=2(万元)。税负合计=20+48+2=70(万元)。

方案2:应纳营业税=(300+100)×5%=20(万元);由于附属设施出租租金不需要缴纳房产税,故应纳房产税=300×12%=36(万元);应纳城建税及教育费附加=20×(7%+3%)=2(万元)。税负合计=20+36+2=58(万元)。

方案2比方案1税负降低12万元(70-58),方案2实际得到的租金为400万元(300+100),与方案1相同。因此,方案2更优。

小结:很多房屋是带有附属设施的,如将附属设施单独出租(或对房屋的附属设施采用售后回购的办法变相获得租金),由于出租附属设施的租金不需要缴纳房产税,故房屋和附属设施分开出租可降低税负。

四、改变水电费等费用支付方式的纳税筹划案例

例4:位于城市市区的某企业,拥有楼房一栋,内有办公设施。假设有如下两个出租方案:方案1,年租金400万元,出租企业负责支付水电费、暖气费、燃气费等,每年此类费用合计数为80万元;方案2,年租金320万元,出租房屋的水电费、暖气费、燃气费等80万元由承租企业自行支付或由出租企业代收代缴。试从税负角度比较两个方案的优劣(不考虑企业所得税)。

方案1:应纳营业税=400×5%=20(万元);应纳房产税=400×12%=48(万元);应纳城建税及教育费附加=20×(7%+3%)=2(万元)。税负合计=20+48+2=70(万元)。

方案2:应纳营业税=320×5%=16(万元);应纳房产税=320×12%=38.4(万元);应纳城建税及教育费附加=16×(7%+3%)=1.6(万元)。税负合计=16+38.4+1.6=56(万元)。

方案2比方案1税负降低14万元(70-56),方案1实际租金为320万元(400-80),同方案2租金相同。因此,方案2更优。

小结:改变水电费等的支付方式,即出租房屋的水电费、暖气费、燃气费等由承租企业自行支付(或由出租企业代收代缴),则出租企业实际得到的租金不变,但由于降低了营业税、房产税等的税基,故可降低税负。

五、变房屋出租业务为联营业务的纳税筹划案例

例5:位于城市市区的甲企业,拥有闲置房屋三栋,其房产原值为2000万元,如按房产原值计征房产税,房产原值的扣除比例为30%。

假设有如下两个房屋利用方案:方案1是出租,年租金400万元;方案2,甲企业以闲置房屋与乙企业联营,双方共同以甲企业的名义经营,共担风险,共享利润,房屋的权属没有转移,甲企业预计因联营而增加的所得税前利润为400万元。试从税负角度比较两个方案的优劣(不考虑企业所得税)。

方案1:应纳营业税=400×5%=20(万元);应纳房产税=400×12%=48(万元);应纳城建税和教育费附加=20×(7%+3%)=2(万元)。税负合计=20+48+2=70(万元)。

方案2:根据《国家税务总局关于安徽省若干房产税业务问题的批复》(国税函发[1993]368号),对于以房产投资联营,投资者参与投资利润分红,共担风险的情况,按房产原值作为计税依据计征房产税。应纳房产税=2000×(1-30%)×1.2%=16.8(万元)。

方案2比方案1税负降低53.2万元(70-16.8),方案1实际租金同方案2相同。因此,方案2更优。

小结:企业以房产与其他单位联营,共担风险,共享利润,就可以避免缴纳营业税、城建税和教育费附加,假设房屋权属没有转移,该企业房产按从价计征方法征收房产税,其应纳税额一般情况下也较小,因此变房屋出租业务为联营业务可降

低房产相关的整体税负。

六、变房屋出租业务为投资入股的纳税筹划案例

例6:位于城市市区的某企业,拥有房屋三栋,其房产原值为2000万元,如按房产原值计征房产税,房产原值的扣除比例为30%。

假设有如下两个房屋利用方案:方案1是出租,年租金400万元(不考虑其他支出);方案2是企业与另一公司合资办一新公司,以房产作价2000万元投资入股,假设年终企业获得分红400万元,投资方与被投资方适用的企业所得税税率相同,不考虑新公司的筹建费用、管理成本等。试从税负角度比较两个方案的优劣。

方案1:应纳营业税=400×5%=20(万元);应纳房产税=400×12%=48(万元);应纳城建税和教育费附加=20×(7%+3%)=2(万元);出租收入应纳企业所得税=(400-20-48-2)×25%=82.5(万元)。税负合计=20+48+2+82.5=152.5(万元)。

方案2:该企业从投资方获取的利润,按税法规定,不是征收营业税的对象,不需要缴纳营业税以及教育费附加,投资方与被投资方适用的企业所得税税率相同,也不需要补缴企业所得税;企业以房产投资入股,其房屋的所有权已发生转移,其应缴纳的房产税应由拥有房屋产权的被投资方缴纳。所以,该企业应纳税合计为零。

方案2同方案1相比,获得的现金收入相同,但税负降低152.5万元。因此,方案2更优。

小结:企业如果将房屋对外投资入股,参与被投资方利润分配,共担风险,投资方不仅不缴纳营业税、城建税和教育费附加,而且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。另外,企业的房产权属已转移到被投资企业,所以无须缴纳房产税。所以,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。

七、结束语

企业对房屋出租业务进行合理筹划以降低税负时,应注意以下问题:一是要结合企业的实际情况;二是要全面分析纳税筹划方案所涉及的成本费用,如投资设立新公司,要考虑新公司的筹建费用、管理成本等;三是要考虑不同纳税筹划方案面临的风险问题,如以房产对外联营或投资入股,虽降低了税负,但也要分担联营企业或被投资企业的风险。因此,企业对房屋出租业务进行纳税筹划,一定要全面、系统地考虑相关问题,以保证筹划方案的科学性和可行性。

【注】本文得到山东省高等学校优秀青年教师国内访问学者项目经费资助。

主要参考文献

1. 翟继光,孔霞.企业纳税筹划实用技巧.上海:立信会计出版社,2008
2. 梁文涛.房产税的纳税筹划案例分析.商业会计,2010;3
3. 刘海燕.房屋出租的纳税筹划.财会月刊(会计),2008;5
4. 黄淑珍.房屋租赁中的纳税筹划.时代经贸(下旬刊),2007;8