

# 关于地下建筑经营方式的纳税筹划

彭新媛 梁文涛

(山东经贸职业学院会计学院 山东潍坊 261011)

## 一、基本案情

某实业公司为增值税小规模纳税人,2011年年底,新建一地下建筑,造价约1000万元。2012年,公司准备将该地下建筑从事经营活动。

对于这个地下建筑的使用,该公司有三种方案:方案一,作为生产车间进行生产;方案二,当仓库为另一公司存放货物;方案三,出租给另一公司。目前这三种操作方案都有人准备与该公司签署合作协议。经过测算,三种方案的收入都为50万元,生产和经营成本均为10万元。当地税务部门对地下建筑应缴纳的房产税作出了明确规定:如果是工业用途房产,以房屋原价的50%作为应税房产原值;商业和其他用途房产,以房屋原价的70%作为应税房产原值。另外,应税房产原值的减除比例为30%。那么,三种方案哪个更有利于降低涉税风险呢?

## 二、案例分析

方案一:作为生产车间,每年可生产产品50万元。则:

应纳增值税=500000×3%=15000(元)

应纳城建税及教育费附加=15000×(7%+3%)=1500(元)

应税房产原值=1000×50%=500(万元)

应纳房产税=5000000×(1-30%)×1.2%=42000(元)

应纳流转税和房产税合计=15000+1500+42000=58500(元)

2012年税前会计利润=500000-100000-1500-42000=356500(元)

应纳企业所得税=356500×25%=89125(元)

企业净利润=356500-89125=267375(元)

纳税负担合计=58500+89125=147625(元)

方案二:当仓库,为另一公司存放货物,每年可收取保管费50万元。则:

应纳营业税=500000×5%=25000(元)

应纳城建税及教育费附加=25000×(7%+3%)=2500(元)

应税房产原值=1000×70%=700(万元)

应纳房产税=7000000×(1-30%)×1.2%=58800(元)

应纳流转税和房产税合计=25000+2500+58800=86300(元)

2012年税前会计利润=500000-100000-25000-2500-

58800=313700(元)

应纳企业所得税=313700×25%=78425(元)

企业净利润=313700-78425=235275(元)

纳税负担合计=86300+78425=164725(元)

方案三:出租给另一公司,每年可收取租金50万元。则:

应纳营业税=500000×5%=25000(元)

应纳城建税及教育费附加=25000×(7%+3%)=2500(元)

应纳房产税=500000×12%=60000(元)

应纳流转税和房产税合计=25000+2500+60000=87500(元)

2012年税前会计利润=500000-100000-25000-2500-60000=312500(元)

应纳企业所得税=312500×25%=78125(元)

企业净利润=312500-78125=234375(元)

纳税负担合计=87500+78125=165625(元)

从纳税角度看,地下建筑作为生产车间进行生产方案的税负最低,仓储次之,出租最高;从净利润角度看,车间最高,仓储次之,出租最低。因此,综合考虑,该公司应当选择方案一。

由以上案例分析可以得知,地下建筑用途不同所缴纳的房产税也是不同的。在这里,需要提醒纳税人注意以下几点:①地下建筑出租,按照地上房屋建筑的有关规定计算缴纳房产税;②地下建筑自用,则要看地下建筑是否与地上房屋相连。如果相连,则应将地下部分与地上房屋视为一个整体,按照地上房屋建筑的有关规定计算缴纳房产税。即使不相连,也要区分是工业用途还是商业或其他用途,依房屋原价运用不同的比例折算成应税房产原值。③工业用途房屋原价折算成应税房产原值的比例为50%~60%,商业和其他用途折算比例为70%~80%。因此,企业在进行地下建筑的纳税筹划时,应当充分了解房产税的相关政策,寻找有利于降低涉税风险的筹划方案,争取实现税后收益的最大化。

【注】 本文系2012年山东省软科学研究计划资助项目《小微企业税收政策应用研究》(编号:2012RKA07040)、2012年山东省高校人文社会科学研究计划自筹经费项目《中小企业税收优惠政策应用研究》(编号:J12WF78)的阶段性研究成果。○