

“营改增”后房产租赁企业的纳税筹划

陈 希

(珠海城市职业技术学院经济管理学院 珠海 519000)

房产租赁企业提供的租赁服务方式是多样的,包括租赁、仓储、物业管理等业务,这几种业务所得税、城市维护建设税、教育费附加的计算是相同的,但营业税、增值税和房产税的计税方式却有很大的差别。①租赁业务交纳营业税,税率为5%,房产税为从租计征,税率为租金的12%。②仓储业务属于物流辅助服务,纳入营改增试点范围,对于应税服务年销售额500万元以下的小规模纳税人,按简易计税方法计税,增值税税率为应税服务销售额的3%;对于应税服务年销售额500万元以上的一般纳税人,按一般计税方法计税,增值税税率为应税服务销售额的6%。房产税为从价计征,税率为房产原值按30%扣除后的1.2%。③物业管理业务交纳营业税,税率为5%,不纳房产税。为此,本文以广东省房产租赁企业为案例,对租赁业务、仓储业务、物业管理业务相关税费进行计算,采用增量分析法对经营决策进行分析,以供参考。

例:广东盈业公司有60 000m²厂房对外出租,厂房造价为2 000元/m²,按20年折旧。在协商中,承租企业提出了以下两种不同的方案:

甲方案:盈业公司提供的服务全部为厂房租赁服务,租金为14元/m²(按月计,以下同),年营业收入=60 000×14×12=10 080 000(元)。

乙方案:盈业公司提供40 000 m²厂房租赁服务,另外承租方把20 000 m²仓储业务外包给盈业公司,要求提供24小时仓储服务,人员和相关设备均由盈业公司负责,盈业公司估计每年需增加专属固定成本240 000元。在营业收入方面,租赁业务为11.5元/m²,年营业收入5 520 000元;仓储业务为20元/m²,年营业收入为4 800 000元,共计10 320 000元。

1. 计算税费,用增量分析法对两个方案进行决策。

(1)甲方案的税费计算(不含所得税,以下同):营业税=10 080 000×5%=504 000(元),城市维护建设税及教育费附加=504 000×(7%+3%)=50 400(元),房产税=10 080 000×12%=1 209 600(元),税费总额=504 000+50 400+1 209 600=1 764 000(元)。

(2)乙方案的税费计算:营业税=5 520 000×5%=276 000(元),增值税=4 800 000×3%÷(1+3%)=139 806(元)(应税服务销售额500万元以下,适用简易计税方法,税率3%,进项不可抵扣),城市维护建设税及教育费附加=(276 000+139

806)×(7%+3%)=41 581(元),房产税(从租部分)=5 520 000×12%=662 400(元),房产税(从价部分)=20 000×2 000×(1-30%)×1.2%=336 000(元),税费总额=276 000+139 806+41 581+662 400+336 000=1 455 787(元)。

(3)用增量分析法对乙方案和甲方案进行优选:增量收入=10 320 000-10 080 000=240 000(元),增量成本=1 455 787+240 000-1 764 000=-68 213(元),增量收益=240 000-(-68 213)=308 213(元)。

由此可见,盈业公司应该选择乙方案,可以增加营业利润308 213元。

2. 乙方案的进一步优化。由于工业园区内公共部分的建设和绿化、卫生等服务都是由盈业公司来承担的,但盈业公司并没有另外收取承租方的物业管理费,如果把11.5元/m²的租金进行分解,物业管理费3元/m²,租金变成8.5元/m²(丙方案),这样处理不增加承租方的成本,但对于盈业公司来说,营业总收入不变,税费将进一步下降。

(1)丙方案的税费计算(不含所得税):营业税(租赁部分)=40 000×8.5×12×5%=204 000(元),营业税(物业管理部分)=40 000×3×12×5%=72 000(元),增值税=4 800 000×3%÷(1+3%)=139 806(元),城市维护建设税及教育费附加=(204 000+72 000+139 806)×(7%+3%)=41 581(元),房产税(从租部分)=40 000×8.5×12×12%=489 600(元),房产税(从价部分)=20 000×2 000×(1-30%)×1.2%=33 6000(元),税费总额=204 000+72 000+139 806+41 581+489 600+336 000=1 282 987(元)。

(2)用增量分析法对丙方案和甲方案进行优选:增量收入=10 320 000-10 080 000=240 000(元),增量成本=1 282 987+240 000-1 764 000=-241 013(元),增量收益=240 000-(-241 013)=481 013元。

因此丙方案可增加营业利润481 013元,优于乙方案。

综上所述,在承租企业有仓储业务外包时,可以承接下来,相当于是把一部分租赁业务改成了仓储业务,可以带来税费的下降。在签订租赁协议时,应该把物业管理费与租金单独列示,可以带来税费的下降。年应税服务销售额在500万元以下的纳入营改增试点范围的业务,执行3%的税率,可以带来税费的下降。○