

房产税的纳税筹划技巧

梁文涛

(山东经贸职业学院 山东潍坊 261011)

【摘要】房产税是按照房产原值减除一定比例或按照房产租金收入计征的一种税。由于房产税计税依据的不同,并且实务中存在降低房产税计税依据的操作技巧和税法给予的房产税税收优惠,因此房产税具有一定的纳税筹划空间。本文通过案例对房产税纳税筹划进行阐述,以期为企业获取合法的节税利益提供参考。

【关键词】房产税 纳税筹划 租赁房产 转租房产

一、房产投资的纳税筹划

税法依据:国税函发[1993]368号文规定,对投资联营的房产,在计征房产税时应区别对待。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,按房产余值作为计税基础计征房产税;对以房产投资,收取固定收入、不承担联营风险的,实际是以联营名义取得房产租金,应由出租方按租金收入计征房产税。

财税[2002]191号文规定,以无形资产、不动产投资入股,参与接受投资方利润分配,共同承担投资风险的行为,不征收营业税。投资后转让其股权也不征收营业税。

筹划思路:以上两种投资方式下的房产税的计税依据和适用税率都是不同的,通过比较两种计税方式下房产税税负与其他税负合计额的大小,最终选择税负较低的方案。

案例分析:2013年2月1日,甲公司将其自有的房屋用于投资联营,该房产原账面价值是200万元。现有两套对外投资方案可供选择:方案一,收取固定收入,不承担风险,当年取得的固定收入共计为15万元。方案二,投资者参与投资利润分红,共担风险,当年取得分红为15万元。

当地房产原值减除比例为30%。城市维护建设税税率为7%,教育费附加征收率为3%。请对其进行纳税筹划。

方案一:收取固定收入,不承担风险。2013年1月计征的房产税 $=200 \times (1-30\%) \times 1 \div 12 \times 1.2\% = 0.14$ (万元),2013年2~12月计征的房产税 $=15 \times 12\% = 1.8$ (万元),应纳营业税、城市维护建设税、教育费附加 $=15 \times 5\% \times (1+7\%+3\%) = 0.825$ (万元),2013年全年应纳税合计 $=0.14+1.8+0.825=2.765$ (万元)。

方案二:投资者参与投资利润分红,共担风险。2013年计征的房产税 $=200 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 1.68$ (万元),应纳营业税、城市维护建设税、教育费附加 $=0$ (万元)。

由此可见,方案二比方案一少缴税款合计1.085万元(2.765-1.68),因此,应当选择方案二。

筹划点评:虽然投资者参与投资利润分红、共担风险的投

资方式有可能会节省税负,但是却不如收取固定的投资收益更为稳妥。

二、租赁房产的纳税筹划

税法依据:财税[2010]121号文规定,对于出租房产,租赁双方签订的租赁合同约定有免收租金期限的,免收租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。对一次收取租金的,应以实际收到的现金作为计税依据,不可分期申报缴纳房产税。

筹划思路:企业应当测算不同租赁方式下房产税现值及收入现值之间的大小,选择税负现值小而租金收入现值大的方案或选择租金收入现值与税负现值之差大的方案。

案例分析:2013年1月甲企业将自有的一栋房屋出租给乙企业,该房产的原值为120万元,每年年初收取租金收入为24 000元。乙企业打算租赁6年,现有两种租赁方式可供选择。方案一:合同约定租赁满6年则免1年房租,但必须2013年初一次性支付5年的租金,共计120 000元(24 000×5);方案二:每年签订一次合同,前三年每年年初支付租金36 000元,后三年每年年初支付租金12 000元。假设当地房产原值减除比例为30%,折现率为10%。请对其进行纳税筹划。

方案一:合同约定租赁满6年则免1年房租,但必须2013年年初一次性支付5年的租金。2013~2017年房产税税负合计额(全部于2013年年初缴纳,即折合到2013年年初的现值) $=2.4 \times 5 \times 12\% = 1.44$ (万元)。2018年为免收租金期间,由产权所有人按房产原值缴纳房产税,则2018年折合到2013年的房产税现值 $=120 \times (1-30\%) \times 1.2\% \times (P/F, 10\%, 5) = 1.008 \times 0.6209 = 0.626$ (万元)。

6年房产税现值合计 $=1.44+0.626=2.066$ (万元),房产租金收入(即折合到2013年年初的现值) $=2.4 \times 5 = 12$ (万元)。

方案二:每年签订一次合同,前三年每年年初支付租金36 000元,后三年每年年初支付租金12 000元。2013年应计征的房产税(即折合到2013年年初的现值) $=3.6 \times 12\% = 0.432$

(万元),2014~2018年折合成到2013年年初的房产税现值= $3.6 \times 12\% \times (P/A, 10\%, 2) + 1.2 \times 12\% \times [(P/A, 10\%, 5) - (P/A, 10\%, 2)] = 0.432 \times 1.735 5 + 0.144 \times 2.055 3 = 1.05$ (万元),6年房产税现值合计= $0.432 + 1.05 = 1.482$ (万元)。

2013年收到的房产租金收入(即折合成到2013年年初的现值)=3.6(万元),2014~2018年折合成到2013年年初的房产租金收入现值= $3.6 \times (P/A, 10\%, 2) + 1.2 \times [(P/A, 10\%, 5) - (P/A, 10\%, 2)] = 3.6 \times 1.735 5 + 1.2 \times 2.055 3 = 8.71$ (万元)。6年房产租金收入现值合计= $3.6 + 8.71 = 12.31$ (万元)。

由此可见,方案二比方案一房产税现值少0.584万元($2.066 - 1.482$);方案二比方案一租金收入现值多0.31万元($12.31 - 12$),因此,应当选择方案二。

筹划点评:涉及不止一年的纳税筹划方案选择时,不能仅仅比较税负合计额或净收益合计额的大小,而应当对其进行折现,通过比较其现值的大小来选出最优方案。

三、转租房产的纳税筹划

税法依据:国发[1986]90号文第二条规定:“房产税由产权所有人缴纳。”但各地对于转租行为是否缴纳房产税意见不一:吉林、山东两省地税局认为,如果对于转租行为不征收房产税的话,则纳税人有可能利用这一点来避税,因此,下发了吉地税发[2006]42号文件等,要求承租人按差额缴纳房产税,从而堵住这一“漏洞”。而湖北、云南、浙江、广东、大连、海南、江西、江苏以及安徽省地税局都下发文件(鄂地税发[2008]97号等)规定:对于转租行为不征收房产税。

筹划思路:由于税法上规定产权所有人为房产税的纳税义务人,而转租方不是产权所有人,因此通常认为转租行为不再缴纳房产税,因此,在全国绝大多数地区(山东、吉林除外)可以通过变正常出租为转租来降低房产税税负。

案例分析:甲公司为湖北省的一家企业,2013年1月将自有写字楼对外出租,一年租金为1100万元。城市维护建设税税率为7%,教育费附加征收率为3%。请对其进行纳税筹划。

方案一:甲公司直接对外出租。甲公司应纳房产税= $1100 \times 12\% = 132$ (万元),甲公司应纳营业税、城市维护建设税、教育费附加= $1100 \times 5\% \times (1+7\%+3\%) = 60.5$ (万元),应纳税合计= $132 + 60.5 = 192.5$ (万元)。

方案二:甲公司先将写字楼以700万元的价格出租给其下属的乙公司,然后再由乙公司以1100万元的价格对外出租。甲公司应纳房产税= $700 \times 12\% = 84$ (万元),甲公司应纳营业税、城市维护建设税、教育费附加= $700 \times 5\% \times (1+7\%+3\%) = 38.5$ (万元),乙公司应纳营业税、城市维护建设税、教育费附加= $1100 \times 5\% \times (1+7\%+3\%) = 60.5$ (万元),两公司应纳税合计= $84 + 38.5 + 60.5 = 183$ (万元)。

由此可见,方案二比方案一应纳税合计少9.5万元($192.5 - 183$),因此,应当选择方案二。

筹划点评:一方面,转租行为降低了房产税税负,但另一方面,由于增加了一道流转环节,因此增加了一道营业税,从

而增加了营业税、城市维护建设税和教育费附加的负担。企业应当通过测算总体税负来选择合理的方案。具体测算如下:设原租金收入为a,出租给关联方的租金收入为b,则 $b \times 12\% + b \times 5\% \times (1+7\%+3\%) + a \times 5\% \times (1+7\%+3\%) \leq a \times 12\% + a \times 5\% \times (1+7\%+3\%)$,推算出 $b/a \leq 68.57\%$ 。也就是说当出租给关联方的租金低于原租金收入的68.57%时,会获得节税利益,但同时应当注意到将出租给关联方的租金降低至原租金收入的68.57%以下,又会面临被税务机关纳税调整的风险,有可能会得不偿失。

四、修理房屋的纳税筹划

税法依据:国税函[2004]839号文规定,纳税人因房屋大修导致连续停用半年以上的,在房屋大修期间免征房产税,免征额由纳税人在申报缴纳房产税时自行计算扣除,并在申报表附表或备注栏中作相应说明。纳税人对原有房屋进行改建、扩建的,要相应增加房屋的原值。

筹划思路:纳税人对房屋的修理,应尽量使房屋停用半年以上,这样可以获取大修期间免征房产税的税收优惠。

案例分析:2013年甲公司决定将已有办公楼对其进行大修,该办公楼的账面价值是300万元,使用年限为20年,已使用15年,修理后可使该房产延长使用年限至10年,现有两个方案可供选择:方案一,对房屋进行修理,自2013年1月1日开始,所耗用的时间为5个月,领用生产用原材料100万元,进项税额为17万元,人工费10万元。方案二,耗用相同的成本,自2013年1月1日开始,所耗用的时间为7个月。假设当地房产原值减除比例为30%。请对其进行纳税筹划。

方案一:对房屋进行修理,自2013年1月1日开始,所耗用时间为5个月。1~5月应纳房产税合计= $300 \times (1-30\%) \times 1.2\% \times 5 \div 12 = 1.05$ (万元),6~12月应纳房产税合计= $(300 + 100 + 17 + 10) \times (1-30\%) \times 1.2\% \times 7 \div 12 = 2.092 3$ (万元)。全年应纳房产税= $1.05 + 2.092 3 = 3.142 3$ (万元)。

方案二:对房屋进行修理,自2013年1月1日开始,所耗用时间为7个月。1~7月免征房产税,8~12月应纳房产税合计= $(300 + 100 + 17 + 10) \times (1-30\%) \times 1.2\% \times 5 \div 12 = 1.494 5$ (万元)。

由此可见,方案二比方案一少交房产税1.647 8万元($3.142 3 - 1.494 5$),因此,应当选择方案二。

筹划点评:通过适当延长修理时间便会换取税收上的优惠,但延长修理时间应以不影响正常的生产经营为前提。

【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”(项目编号:2012RKA07040)和2013年山东省软科学研究计划资助项目“营业税改征增值税后的相关企业税收政策应用研究”(项目编号:2013RKA07010)的阶段性研究成果。

主要参考文献

1. 葛长银. 节税筹划案例与实操指南. 北京:机械工业出版社,2010
2. 宋洪祥. 不缴糊涂税. 北京:经济日报出版社,2010