

个人财产纳税筹划之我见

邢俊霞(副教授)

(宿迁学院经济贸易系, 江苏宿迁 223800)

【摘要】个人取得房屋时缴纳契税,使用房屋时缴纳房产税,购买车辆时缴纳车辆购置税,使用车辆时缴纳车船税。随着个人财产性收入日益增加,针对个人财产进行纳税筹划显得很有必要。

【关键词】契税筹划; 房产税筹划; 车辆购置税筹划; 车船税筹划

个人财产需要缴纳的税种有契税、房产税、车辆购置税、车船税、个人所得税、印花税等,随着个人财产性收入日益增加,针对个人财产进行纳税筹划显得很有必要。

一、个人房产的纳税筹划

个人取得土地、房屋所有权时,应一次性缴纳契税,使用房屋期间,每年要缴纳房产税。

(一)取得房产时契税的纳税筹划

1. 购买新房时买毛坯房不买精装房。《中华人民共和国契税暂行条例》规定:房屋买卖以成交价格作为契税计税依据。由于精装修房屋的价格包括装修材料费、人工费

和利润,价格比毛坯房要高很多,个人在买房时,为了节约契税,应该选择购买毛坯房。

例1:小张购买一精装修房屋,120平方米,买价150万元。若当地契税税率为3%,则小张应缴纳契税4.5万元(150×3%)。

纳税筹划建议:房地产开发商为了满足客户需求,一般有毛坯房和精装房两种房屋供客户选择,如果小张选择购买一套同面积同户型的毛坯房,则购买价款为100万元,然后根据自己的装修设想全部交给装修公司装修。付给装饰公司设计及装饰劳务费15万元、材料费35万元。

的确定已考虑了对初始直接费用的补偿。如此,出租人并无理由再对承租人行使初始直接费用相关的债权。

同时,无论从“资产”的会计定义角度,还是从会计的谨慎性原则或收入费用配比原则角度分析,出租人初始直接费用都不应该包含在出租人债权中。这种类似于资本化的处理方法,在租赁期开始日确定未实现融资收益的账务处理中就产生了租赁内含利率公式与CAS21的规定相左的问题,而将其进行“损益化”处理计入费用才更为合理。

4. 规范未担保余值发生变动时的会计账务处理。对未实现融资收益的分配是以实际利率法进行的,未担保余值是计算租赁内含利率的一个重要变量,其金额直接影响着租赁内含利率的计算,也关系着出租人后续应收未收的租金收入的准确分配。此外,实务中可能存在未担保余值发生永久性减值或其已确认损失而后期又得以转回这两种使未担保余值后期发生变动的情况,可见规范未担保余值发生变动时的会计账务处理的重要性不言而喻。

CAS21将租赁行为中的未担保余值出现减值的金额以“资产减值损失”科目列示的规定是存在一定的争议性的。因为租赁资产未担保余值减少造成的直接影响应是

出租方融资收益的减少,现行的租赁会计账务处理对其另列损失,而未作冲减其租赁开始日就已确定的租赁收益处理,会最终促使各期“未实现融资收益”账户金额账实不一致的情况发生。另外,在租赁合同到期日,出租方的未实现融资收益在经过多期摊销后,其账户仍会存有余额。

因此,在租赁资产未担保余值发生减值时,应采用专业估值法,直接根据未担保余值预计可回收金额低于其账面价值的差额部分,借记“未实现融资收益”科目,贷记“未担保余值”科目,这样的调整处理可能更为规范。

主要参考文献

白露珍.融资租赁开始日出租人会计处理探讨[J].财会通讯,2012(4).

陈丽芹,郭焕书.融资租赁的初始直接费用会计处理方法探微[J].财会月刊,2012(7).

程庆莲.浅析融资租赁会计处理方法的改进[J].教育财会研究,2012(2).

宋晓华等.不确定环境下的项目融资租赁租金计量模型研究——基于出租人视角[J].会计研究,2012(10).

王冠凤,郭羽诞.上海自由贸易试验区发展融资租赁研究[J].管理现代化,2014(1).

此时,小张应根据房屋的购买价格100万元缴纳契税,应纳契税3万元(100×3%)。

筹划方案评价:购买精装修房屋使业主的契税税负增加了1.5万元,所以建议业主购买毛坯房。

2. 改善住房条件时采取交换房屋的做法。《中华人民共和国契税暂行条例》规定:房屋交换,以交换房屋的价格差额作为契税计税依据。交换价格不相等的,由多交付货币、实物、无形资产或其他经济利益的一方缴纳契税;交换价格相等的,免征契税。

购买房屋时以成交价格作为计税依据,而交换房屋时免征契税或以差额作为计税依据,所以交换房屋也是业主节约契税的一个良策。

例2:小李有一套80平方米的两居室房屋,随着孩子的出生住房略显紧张,小李想卖掉现有住房再买一套100平方米的三居室房屋。旧房卖价约80万元,新房买价约120万元。则小李购买新房需缴纳契税3.6万元(120×3%)。

纳税筹划建议:小李可以登广告寻找愿意换房的家庭,拿自己的房屋和对方交换一套100平方米的三居室房屋,假如小李需要支付差价20万元,则小李应根据换房差额20万元缴纳契税0.6万元(20×3%)。

筹划方案评价:卖房然后再购买新房小李要缴纳契税3.6万元,比交换房屋税负增加了3万元,而且购买新房还需要花费大额装修费,所以建议业主改善住房条件时积极寻找可供交换的良好房源,采取换房策略。

3. 购买普通住房。《中华人民共和国契税暂行条例》规定:契税实行3%~5%的幅度比例税率,具体税率由各省、自治区、直辖市人民政府确定。当前各地对个人购买首套房具体执行的契税税率如下:90平方米(不含)以下普通住房,税率为1%;90~140平方米(不含),税率为1.5%;140平方米(有的地方是144平方米)以上,税率为3%。

可见,为节约契税,个人首次购房时应尽量购买90平方米或140平方米以下的普通住房。

(二)持有房屋期间房产税的纳税筹划

个人持有房屋期间,非营业用房不需缴纳房产税。将房屋用于经营的,按房屋余值的1.2%按年缴纳房产税;将房屋用于出租的,普通住房出租,按租金收入的4%缴纳房产税,商铺出租,按租金收入的12%缴纳房产税。

1. 以商铺进行投资联营的纳税筹划。《中华人民共和国房产税暂行条例》规定:对以房产投资联营、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依据计缴房产税。对以房产投资收取固定收入、不承担经营风险的,以出租方取得的租金收入为计税依据计缴房产税。

例3:小王有一处十年前以50万元购买的150平方米商铺,位于市区黄金地段,如果出租给品牌服装经营者,租金大约每年8万元。也可以商铺与对方联营,每年利润分红约为6万~10万元。假设当地规定的房产税扣除比例

为30%。

如果小王将商铺出租,每年需缴纳房产税0.96万元(8×12%);如果小王以商铺投资联营、参与投资利润分红、共担风险,每年需缴纳房产税0.42万元[50×(1-30%)×1.2%]。

可以看出,出租或投资联营两种方式下,小王年收益差别不大,但房产税却相差0.54万元,所以小王应选择投资联营方式。

例4:小李有一处2014年以200万元购买的150平方米商铺,位于市区黄金地段,如果出租给品牌服装经营者,租金大约每年8万元。也可以商铺与对方联营,每年利润分红约为6万~10万元。

如果小李将商铺出租,每年需缴纳房产税0.96万元(8×12%);如果小李以商铺投资联营、参与投资利润分红、共担风险,每年需缴纳房产税1.68万元[200×(1-30%)×1.2%]。

可以看出,出租或投资联营两种方式下,小李年收益无差别不大,但房产税却相差0.72万元,所以小李应选择出租方式。

从例3和例4可以看出,商铺的购买价格在上涨,但相同地段的商铺不论何时购置,当前租金收益都相等。假设投资联营和出租收益相差不大,可以通过以下计算过程总结出二者之间的关系:

设每年租金收入为 X ,房屋原值为 Y ,当投资联营和出租两种方式缴纳房产税相等时, $X \times 12\% = Y \times (1-30\%) \times 1.2\%$,解得: $X = 0.07 Y$ 。

可知:当 $X > 0.07 Y$ 时,纳税人应选择投资联营方式;当 $X = 0.07 Y$ 时,纳税人选择投资联营或出租方式均可;当 $X < 0.07 Y$ 时,纳税人应选择出租方式。

2. 房屋大修停用半年以上时及时向税务局申请。房产税税收优惠有一点: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。

首先,该优惠适用条件:一要连续停用;二要停用6个月以上。

其次,纳税人必须在房屋大修前向税务机关报送房屋大修原因、大修合同、大修起止时间等相关证明材料,以备税务机关查验。

最后,房屋大修期间享受免缴房产税政策优惠,一定要提前登记备案,只有经税务机关审核后,大修期间才可免征房产税。未按规定申请或虽申请但未经有权税务机关审批确认的,纳税人不得享受减免税。

二、个人车辆的纳税筹划

个人购入车辆自用的,要按买价的10%一次性缴纳车辆购置税;在持有车辆期间,每年要缴纳车船税。

(一)购入车辆时车辆购置税的纳税筹划

1. 选择汽车经销商身份。个人购买车辆时,经销商的

报价为含增值税价格,但车辆购置税的计税依据为不含增值税价格,不含税价格=含税价格÷(1+增值税税率或征收率)。当经销商为一般纳税人时,增值税税率为17%;当经销商不能提供一般纳税人证明时,按3%的征收率进行换算。那么,购车人如何根据不同经销商的报价选择销售方呢?

例5:小王欲购买一辆10万元左右的家庭用别克汽车,假设从当地别克汽车4S店(增值税一般纳税人)购买,报价11.7万元,从汽车销售公司(小规模纳税人)购买,报价也是11.7万元。

从4S店购买时,应纳车辆购置税为10 000元 $[117\ 000 \div (1+17%) \times 10\%]$;从汽车销售公司购买时,应纳车辆购置税为11 359元 $[117\ 000 \div (1+3%) \times 10\%]$ 。

分析:当两者报价相同时,小王应该从4S店购买,因为可以节约1 359元的车辆购置税。

事实上,小规模纳税人为了吸引买者,价格一般比一般纳税人要优惠,那么优惠幅度为多少时,可从小规模纳税人购买呢?

设小规模纳税人的含税报价为X,一般纳税人的含税报价为Y,当车辆购置税相等时,有 $X \div (1+3%) \times 10\% = Y \div (1+17%) \times 10\%$,可以算出 $X \div Y = 88.03\%$ 。即:当小规模纳税人报价低于一般纳税人报价的88.03%时,应向小规模纳税人购买,否则应向一般纳税人购买。

2. 价外费用另开票,缩小车辆购置税的计税依据。纳税人购买自用的车辆,车辆购置税计税依据为支付给销售者的全部价款和价外费用,不包括增值税税款。为了缩小车辆购置税的计税依据,购车人应要求销售方尽量不将价外费用算入销售发票金额中。经销商有免费赠送或降价两种活动时,购车人应选择降价。

例6:小陈从4S店购买一辆福特牌汽车,价款17.55万元,卖方赠送1.5万元的汽车美容基金(包括贴膜、脚垫、坐垫等),由该4S店提供。如果不要汽车美容基金,则价格可降为16.55万元。

接受汽车美容基金时应纳车辆购置税15 000元 $[175\ 500 \div (1+17%) \times 10\%]$;不接受汽车美容基金时应纳车辆购置税14 145元 $[165\ 500 \div (1+17%) \times 10\%]$ 。

比较两种方案,不接受汽车美容基金,可以少交车辆购置税855元,购车价格虽然只下降了1万元,但车主到专业的汽车装饰公司美容,花费绝对不会超过1万元。所以应选择不接受汽车美容基金,而选择降价。

3. 车辆被召回时要及时申请退税。《车辆购置税征收管理办法细则》第25条规定:因质量原因,车辆被退回生产企业或者经销商的,纳税人申请退税时,主管税务机关依据自纳税人办理纳税申报之日起,按已缴税款每满1年扣减10%计算退税额;未满1年的,按已缴税款全额退税。

所以,当车辆被召回时,车主应积极主动向税务机关

申请车辆购置税退税。

(二)使用车辆时车船税的纳税筹划

1. 购买及使用小排量汽车。以江苏省为例进行分析,《江苏省车辆车船税税额标准》如下表所示:

	税目	计税标准	车船税税额标准(元)
乘用车[按发动机汽缸容量(排气量)分档]	1.0升(含)以下	每辆	120
	1.0升以上至1.6升(含)		300
	1.6升以上至2.0升(含)		360
	2.0升以上至2.5升(含)		660
	2.5升以上至3.0升(含)		1 200
	3.0升以上至4.0升(含)		2 400
	4.0升以上		3 600

可以看出,购买一辆1.6升的小汽车,每年车船税为300元,如果购买一辆3.0升的小汽车,每年车船税为1 200元,以持有10年为例,两辆车的车船税将相差9 000元。所以建议个人购买小排量的汽车。

2. 购买及持有节能车或新能源车。《中华人民共和国车船税法》及《中华人民共和国车船税法实施条例》规定:自2012年1月1日起,对节约能源的车船,减半征收车船税;对使用新能源的车船,免征车船税。

2011年财政部、国家税务总局、工业和信息化部联合发布了《节约能源、使用新能源车船减免车船税车型目录(第一批)(第二批)》,建议个人在购买汽车时,参考这一文件来选择车型。

3. 车船被盗抢、报废、灭失时及时上报税务机关。《中华人民共和国车船税法实施条例》规定:在一个纳税年度内,已完税的车船被盗抢、报废、灭失的,纳税人可以凭有关管理机构出具的证明和完税凭证,向纳税所在地的主管税务机关申请退还自被盗抢、报废、灭失月份起至该纳税年度终了期间的税款。因此,当车船发生被盗抢、报废、灭失的情况时,车主应及时上报税务机关申请退税。

三、总结

企业一般设有专门的财务人员或纳税筹划人员,纳税筹划意识较强,节税额也较大。相对于企业来讲,个人应该自觉增强纳税意识,树立纳税筹划意识,主动顺应税法对购买和持有财产进行计划和安排,确保自己的财产在依法纳税的同时,不错缴税也不晚缴税。依法纳税是每个公民应尽的义务,依法进行纳税筹划也是法律赋予每个纳税人的权利。

主要参考文献

财政部会计资格评价中心.2015年度全国会计专业技术资格考试辅导教材——经济法[M].北京:经济科学出版社,2015.