



私产公租的财税处理

葛长银

企业租用个人私有财产,在中小企业比较常见,大企业也会偶见。鉴于其租赁行为涉及地税,而各地的地税政策又存在一定的差异,企业的财税处理也随之不同,为此,笔者将该领域的问题进行系统地整理,以期给大家一个清晰的思路。

一、私产公租涉及的财税问题及其处理

个人的私有财产,有动产和不动产之分。所以企业租用个人私产,也要分别探讨。我们以常见的车和房子为例,来探讨其中涉及的财税问题及其处理方法。

1. 企业租用个人私家车的财税处理

企业租用个人私家车涉及两个纳税问题:一是企业因租车发生的相关费用支出能否在税前扣除;二是员工取得的租车收入如何纳税。其中,税前扣除涉及国税,租车收入涉及地税。

(1) 租车费用的税前扣除问题

一项费用支出能否在税前扣除,税法一般都有明确规定。也就是说,费用支出符合税法的规定,就可以扣除;否则,就不允许扣除。但企业在实务中经常会出现不符合税法规定的强行扣除或超标扣除、符合规定的反而不扣除

的情况。这些行为的存在,说明一些财会人员对税法缺乏一定的了解和掌握。

先来看看各地的相关政策:

北京地税的规定。《关于明确若干企业所得税业务政策问题的通知》(京地税企[2003]646号)第三条规定,对纳税人因工作需要租用个人汽车,按照租赁合同或协议支付的租金,在取得真实、合法、有效凭证的基础上,允许税前扣除;对在租赁期内汽车使用所发生的汽油费、过路过桥费和停车费,在取得真实、合法、有效凭证的基础上,允许税前扣除。其它应由个人负担的汽车费用,如车辆保险费、维修费等,不得在企业所得税税前扣除。

江苏国税的规定。《关于企业所得税若干具体业务问题的通知》(苏国税发[2004]097号)规定,“私车公用”发生的费用应凭真实、合理、合法凭据,准予税前扣除,对应由个人承担的车辆购置税、折旧费以及保险费等不得税前扣除。

大连地税的规定。《大连市地方税务局关于印发〈企业所得税若干问题的规定〉的通知》(大地税发[2004]198号)第九条规定,纳税人以承担修理费、保险费、养路费、油费等方式有偿使用,包括投资者在内个人的房屋、交通工

具、设备等其相应支出不允许税前扣除。如确属租赁性质应按双方签订的、合规的书面租赁合同,凭相关发票,其相关费用允许税前扣除。

这三个地方的政策大同小异,都界限分明:属于企业的花费,才允许在税前扣除;不属于企业的花费,则不允许在税前扣除。对于具体的扣除项目,北京地税的规定更为明确:企业租用职工私家车,签订协议的,汽油费、过路费 and 停车费允许在税前扣除;而保险费、修理费和停车泊位费不能扣除。若没有签订协议,上述费用则均不允许在税前扣除。

(2) 租车收入的纳税问题

个人将私家车出租给企业,取得的收入需要纳税。其中涉及的税收很多,但北京地税简化了“手续”,更便于操作。《关于个人所得税有关业务政策问题的通知》(京地税个[2002]568号)规定:对企业支付个人车辆的支出,均应视同企业向个人支付的所得,按工资薪金所得计算纳税;但能够提供租赁合同的,可按财产租赁所得计算纳税。该文件又把出租人分为本企业职工和非本企业职工。出租方为本企业职工,并且签订了租车协议(需贴印花税),缴纳个人财产租赁所得税;若无租车协议,

则需缴纳个人工资薪金所得税。出租方为非本企业职工,则所有费用均按劳务报酬缴纳个人所得税。

租车收入按工资薪金计算的操作方法,可以参考《国家税务总局关于个人因公务用车制度改革取得补贴收入征收个人所得税问题的通知》(国税函[2006]245号)的规定:按月发放的,并入当月“工资、薪金”所得计征个人所得税;不按月发放的,分解到所属月份并与该月份“工资、薪金”所得合并后计征个人所得税。

各地地税的规定,有不同的表述方法,但基本规定与北京地税大致相同。

2. 企业租用个人房屋的财税处理

企业租用个人房屋的涉税问题相对复杂,原因是其涉及的税种多,且各地的税率也多有差别,现分述如下:

(1) 租房费用的税前扣除问题

租用个人房屋,手续齐全且按规定代扣代缴个税之后,其租赁费用是可以在企业所得税税前扣除的。根据《企业所得税税前扣除办法》(国税发[2000]84号)第三十八条的规定,纳税人以经营租赁方式从出租方取得固定资产,其符合独立纳税人交易原则的租金可根据受益时间,均匀扣除。各地方税务部门对此也有明确规定,例如,《大连市地方税务局关于印发〈2005年度企业所得税汇算清缴工作〉的有关规定的通知》(大地税函[2005]136号)第二条第一款规定:公司使用投资者个人的资产,除租赁费用可凭借双方签订的有效合同和租赁业发票在税前扣除外,其他费用不允许在企业所得税前扣除。

(2) 租房收入的纳税问题

修订的《北京市地方税务局个人出租房屋管理办法》第四条规定:“对个人出租房屋应征收的各项税费可选择以下方式计算缴纳:①分税种计征方式:按照政策规定,分税种计算缴纳各种税费。②综合征收率计征方式:按每一百元应税收入含五元的税额的

负担水平统一计算应纳税额,即按实际收入的5%计征。对个人出租、转租或再转租行为,本着纳税人自愿和不增加税负的原则,确定分税种计征或按综合征收率计征方式。”采取分税种计征方式,要分别计算个人所得税、房产税、营业税和城建税等。为减少麻烦,北京的租赁双方一般都选择综合征收率计征方式完税。各地也大都实施了综合征收率计征方式,但综合征收率存在差异,例如,广州区分“一般住宅租赁”和“商用物业租赁”,税率不同;上海一般住宅租赁的征收率为5%,但另有手续费(每套80元)、印花税(0.1%)、治安许可费(月租金的2%)等,加在一起,达到10%左右。

私产公租,出租人个人的完税行为是企业税前扣除的基本前提之一,没有这个前提,企业的租房费用则不能在税前扣除。

3. 私产公租应注意的问题

企业租用个人私产,一些重要问题必须明确:①要签署协议或合同。这是正规履行财税处理的前提条件和必要条件。②要明确责任,尤其是纳税责任,以免纠纷。比如,税法规定出租人承担出租收入的纳税义务,但实务中一般都转嫁到承租人身。这在租房协议(合同)上一定要明确税负由谁承担,以免扯皮。③如果是企业租用股东的私产,还要注意关联交易。租赁价格若与市场公允价格差异过大,税务机关有权进行纳税调整。

二、私产公租税务稽查的重点

1. 形式审查。主要审查租赁双方的租赁手续是否齐全。比如,是否按规定签署了租赁合同或协议(包括合同贴花);纳税责任是否明确,是否及时完税;企业是否履行了代扣代缴义务;有无“暗度陈仓”的行为等等。目前的私产公租实务中,确实有很多企业暗度陈仓。比如,企业租用职工私产,形

式上既无合同,也无协议,顶多有个口头约定。而租赁费用的支出,则采取“让职工拿发票报销”的形式支付。对企业来说,职工报销费用在税前扣除将存在税务风险。同时,根据《发票管理办法》第三十六条第四款的规定,未按照法规取得发票的单位,由税务机关责令限期改正,没收非法所得,可以并处1万元以下的罚款。而对职工来讲,“拿发票冲账”的行为则存在偷逃税款的嫌疑。

2. 内容审查。内容审查包括很多方面,比如,是否存在关联交易(若出租人是股东则属于关联交易);是否“潜伏”着转移企业资金的行为;是否有变相发钱的行为;扣除项目是否超标,等等。例如,依据税法规定,职工取得的房屋租赁收入要按“每次取得的租赁收入-合理费用-费用扣除标准”计算纳税。其中:合理费用包括纳税人在出租财产过程中缴纳的税金、教育费附加,可凭完税凭证,从财产租赁收入中扣除;而费用扣除标准,比如由纳税人负担的该出租财产实际开支的修缮费用,必须是实际发生并能够提供有效准确凭证的支出,以每次扣除800元为限(每次收入超过4000元可以扣除收入的20%),一次扣除不完的,可以继续扣除,直至扣完为止。但在企业实务中,扣除项目有被扩大化的趋势,这也逐渐成为税务稽查重点。

三、私产公租的节税筹划思路

私产公租也存在节税筹划的空间。一是私产要分开租。私产公租属于租赁行为的一种,但不同的租赁,涉及的税种也不一样,最怕的就是裹在一起。比如房产税,只有租房子才涉及,但如果不加区别,把租房租物裹在一起,那“物”就有可能误纳房产税。所以,私产要分开出租,房子和车子要分开租,房子与房子里的物品要分开租,以避免增加额外的税负。二是要进行对比选择。对比选择是节税筹划的一个重

工会经费税前扣除注意五大事项

■ 谭尧华 刘厚兵

2010年11月9日,国家税务总局下发了《关于工会经费企业所得税税前扣除凭据问题的公告》(国家税务总局公告2010年第24号),对工会经费税前扣除凭据问题做出具体规定。为了帮助企业降低纳税风险,正确计算企业所得税,笔者将工会经费税前扣除应注意的相关细节问题进行了整理,归纳出以下五大事项。

事项一: 工会经费的扣除原则

《企业所得税法实施条例》第四十一条规定,企业拨缴的职工工会经费,不超过工资、薪金总额2%的部分,准予扣除。我们知道,《企业所得税法》对工资、薪金支出实行据实扣除制度,同时与《工会法》的有关规定衔接,企业税前扣除工会经费必须遵循收付实现制原则,即:准予税前扣除的工会经费必须是企业已经实际发生的部分,对于账面已经计提但未实际发生的工会经费,不得在纳税年度内税前扣除。同时,工会经费的扣除有限额,企业税前扣除的工会经费必须在工资、薪金

总额的2%以内。如果企业工会经费的实际发生数、账面计提数以及扣除限额三者不一致,应按“就低不就高”的原则确定税前准予扣除的工会经费,账面计提超过扣除限额的部分应调增应纳税所得额。

例如,某企业2010年度实际发生合理工资薪金600万元,计提工会经费12万元。实际拨缴工会经费5万元。该企业在计算应纳税所得额时允许扣除的工会经费是多少?税法规定允许扣除的工会经费限额=600×2%=12万元,企业实际拨缴工会经费5万元。该企业允许扣除的工会经费是5万元,应调增应纳税所得额7万元。

特别要注意的是,个体工商户拨缴的“三费”也可在标准内据实扣除。《财政部 国家税务总局关于调整个体工商户、个人独资企业和合伙企业个人所得税税前扣除标准有关问题的通知》(财税[2008]65号)规定,个体工商户、个人独资企业和合伙企业拨缴的工会经费、发生的职工福利费、职工教育经费支出分别在工资薪金总额2%、14%、2.5%

的标准内据实扣除。

事项二: 工会经费的计提基数

企业要特别注意计算基数的确定,工会经费的计算基数为工资、薪金总额,此处所说“工资薪金”总额,是指企业实际发生的、并且允许税前扣除的工资薪金总额,而不是工资薪金的提取数总额。《企业所得税法实施条例》第三十四条规定:“企业发生的合理的工资薪金支出,准予扣除。前款所称工资薪金,是指企业每一纳税年度支付给在本企业任职或者受雇的员工的所有现金或者非现金形式的劳动报酬,包括基本工资、奖金、津贴、补贴、年终加薪、加班工资,以及与员工任职或者受雇有关的其他支出。”可以看出,随着工资薪金范围的扩大,工会经费的扣除基数也一并提高。《国家税务总局关于企业工资薪金及职工福利费扣除问题的通知》(国税函[2009]3号)进一步明确:“合理工资、薪金”是指企业按照股东大会、董事会、薪酬委员会或相关管理机构制订的工资薪金制度规定

要方法,其目的就是尽量地减轻总体税负。例如,老板的私产给企业使用但没有签订合同(民营中小企业普遍存在的现象),那么,所发生的费用均不能在企业所得税前扣除。如果想在税前扣除,有两种做法可以考虑:一是租赁;

二是过户。这其中就有一个对比选择的问题——若企业跟老板签订了车辆或房屋租赁合同,那么汽车加油费、过路费、水电费、房屋维护费等就可以在税前扣除;若老板直接把私产过户给企业,那么,私产涉及的所有费用,包括

折旧费,则全部都可以在税前扣除(若是职工的私产过户给企业,采取分期付款支付方式支付价款,还可以减轻个人所得税)。

(作者单位:中国农业大学)

责任编辑 刘莹