

我国房产税纳税筹划探析

■ 张 源

近年来,我国房价高涨,政府有必要通过改革和完善房产税政策来提高房地产保有成本,进而促使房地产市场回归理性。2011年年初,上海、重庆个人住房征收房产税试点正式推出,这一举措引起全社会的普遍关注。尽管此次试点针对的是个人住房,但不管对企业还是个人来说,房产税的征收终究会导致房地产持有成本的增加,因此,进行房产税纳税筹划具有十分重要的现实意义。

房产税是以房产为征税对象,依据房产价格或房产租金收入向房产所有人或经营人征收的一种税。1986年9月15日,国务院正式发布了《中华人民共和国房产税暂行条例》,从当年10月1日开始实施。房产税有以下几个特点:①房产税属于财产税中的个别财产税,其征税对象只是房屋;②房产税的征税范围限于城镇的经营性房屋。对建在城市、县城、建制镇和工矿区的经营性房屋征税,对建在农村的房屋不管是否用于经营,都不征税;③区别房屋的经营使用方式规定征税办法。对于自用的按房产计税余值征收,税率1.2%;对于出租、出典的房屋按租金收入征税,税率12%。房产税的这些特点提供了一定的纳税筹划空间,笔者认

为可以从以下三方面进行筹划:

一、合理确定房产租金

房产出租采用从租计征的方式,以租金收入为计税依据,适用税率为12%。由于税率较高,租金收入的变化对房产税的影响较大。企业或个人在与承租人签订租赁合同时,租金收入应避免包括物业管理费、水电费等,否则,纳税人将会加大税基,虚增计税依据,造成税负加重。划分不同的费用项目是节税的关键。

[案例1]京华公司2009年将一栋设施齐全的商业楼租赁给某商业集团,商业集团每年支付给京华公司的租金为800万元(包含水电费130万元,物管费及网络宽带费110万元)。

以下是京华公司纳税情况(企业所得稅略,下同):营业税=800×5%=40(万元),城建税及教育费附加=40×(7%+3%)=4(万元),房产税=800×12%=96(万元),各稅合计=40+4+96=140(万元)。如果将水电费及物管费等从租赁合同中分离出来单独签订合同,则这些费用都可以从租赁费中扣除,从而缩减税基(水电及物管费涉及的其他稅收此处忽略不计)。京华公司的纳税情况将会发生如下变化:营业

稅=(800-130-110)×5%=28(万元),城建稅及教育費附加=28×(7%+3%)=2.8(万元),房产税=(800-130-110)×12%=67.2(万元),各稅合计=28+2.8+67.2=98(万元)。通过纳税筹划,京华公司每年的房产税比原来减少28.8万元,加上营业税等流转稅,全年节稅42万元,稅負下降了30%(42/140)。

另外,还有一种类似的情况,纳税人将房屋及相应的设施(如机器设备、办公家具、附属品等)一并出租,签订租赁合同时,若合并签订,则全部租金一起繳納营业税及房产税;若分別签订两份合同,则设施的租金只繳納5%的营业税,而不繳納12%的房产税。

[案例2]上例中,京华公司2009年将一栋设施齐全的商业楼租赁给某商业集团,双方签订的协定为:京华公司将商业楼连同相应的设施租给商业集团,租金为1000万元。

按照将商业楼连同设施一起出租的合同,京华公司繳納稅款如下:房产税=1000×12%=120(万元),营业税=1000×5%=50(万元),城建稅及教育費附加=50×(7%+3%)=5(万元),各稅合计=120+50+5=175(万元)。按照这个合同,附属的设施也繳納了

12%的房产税。如果2010年京华公司进行纳税筹划,把之前的租赁合同分为商业楼租赁与附属设施租赁合同,商业楼租金为700万元,附属设施租金为300万元,则京华公司应缴纳的税款如下:房产税=700×12%=84(万元),营业税=1000×5%=50(万元),城建税及教育费附加=50×(7%+3%)=5(万元),各税合计=84+50+5=139(万元)。筹划后京华公司可节税36万元,税负下降了21%。

二、合理选址

房产税的征收范围不包括农村,同时,房产税实行按年计征,因此,纳税筹划主体如果在投资、设立环节考虑节税,则可将生产地、经营地选择在农村,这样,不仅可以免缴房产税、城镇土地使用税,而且还可以按最低税率1%缴纳城市维护建设税。

[案例3]京华化妆日用厂建于2008年,工厂筹建时,在厂址选择上有两个方案,方案一是将厂址选择在市区;方案二是将厂址选在离镇几公里的农村,但要缴纳耕地占用税(每平方米单位税额5元)。已知该厂房产原值为1500万元,占地面积为15000平方米,每年应缴纳的增值税为500万元(房产税减除比例为30%,城镇土地使用税单位税额每平方米4元)。

方案一将厂址选择在市区,房产税=1500×(1-30%)×1.2%=12.6(万元),城镇土地使用税=15000×4=60(万元),城建税及教育费附加=500×(7%+3%)=50(万元),各税总额=12.6+60+500+50=568.6(万元)。

方案二将厂址选择在农村,可免征房产税及城镇土地使用税,第一年耕地占用税=15000×5=75(万元),城建税及教育费附加=500×(1%+3%)=20(万元),各税总额=75+500+20=527.5(万元)。第二年之后,耕地占用税不再征收,即各税总额=500+

20=520(万元)。

可见,纳税人将厂址选择在农村可以节税41.1万元(568.6-527.5)或48.6万元(568.6-520)。而且,将厂址设在农村也有利于工厂的扩大再生产,其节税效益会越来越来大。

三、合理选择投资方式

对于投资联营的房产,由于投资方式不同,房产税计征也不同,从而提供了筹划空间。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,应由投资方按租金收入计缴房产税及相关税金;以房产投资联营,投资者参与投资利润分配、共担风险的,被投资方要按房产余值作为计税依据计征房产税。

[案例4]京华机械厂位于市区,但由于设备落后,导致产品质量不高,出现滞销,该厂决定利用位置较好的厂房(账面原值为4000万元,房产税减除比例为30%)改变经营方式。以下是备选的两个方案:

方案一:出租厂房,年租金500万元。营业税=500×5%=25(万元),城建税及教育费附加=25×(7%+3%)=2.5(万元),印花税=500×1%=0.5(万元),房产税=500×12%=60(万元),各税总额=25+2.5+0.5+60=88(万元)。

方案二:用厂房作投资,与其他企业合作,参与投资利润分红,共担风险,该房作为自用房。只需按照房产余值作为计税依据计征房产税、不需缴纳营业税、城建税、教育费附加及印花税。房产税=4000×(1-30%)×1.2%=33.6(万元)。

方案二比方案一节税54.4万元,税负下降61.8%。

四、合理确定房产原值

自有房产以房产余值计税,房产余值是房产原值一次减除10%-30%后

的余额。房产原值是指房屋的造价,房产原值的大小决定房产税的多少,合理减少房产原值是房产税筹划的关键。税法规定,房屋是指有屋面结构,可供人们在其中生产、工作、居住或储藏物资的场所。不包括独立于房屋之外的建筑物,如围墙、水塔、露天车场、露天游泳池及喷泉等。如果把停车场、游泳池等都建成露天的,并把这些独立建筑物的造价与生产用房、办公用房的造价分开,在会计账簿中单独记载,则这部分建筑物的造价可不计入房产原值,不缴纳房产税。

[案例5]京华公司欲建一新办公区,主体部分是办公楼,另外一部分是辅助设施,包括停车场、水塔、游泳池、喷泉设施等建筑物,总计造价为3亿元,其中,主体工程造价2.8亿元,辅助设施方面的建筑物造价2000万元,如果3亿元都作为房产原值,又假定当地政府规定的房屋扣除比例为30%,则京华公司每年应缴纳的房产税=30000×(1-30%)×1.2%=252(万元)。如果京华公司除把办公用房外的建筑物如停车场、水塔、游泳池都建成露天的以外,还把这些独立建筑物的造价同办公楼的造价分开,作为一项固定资产在会计账簿中单独记载,则这部分建筑物的造价就不用计入房产原值,不纳房产税。每年该公司可以少缴的房产税=2000×(1-30%)×1.2%=16.8(万元),税负下降了6.7%。

以上通过不完全归纳法,介绍了我国房产税纳税筹划的几种方法。房产税的纳税筹划是较为复杂的系统工程,纳税人必须熟练掌握国家税收政策并根据实际情况灵活运用,同时综合考虑各方面因素以及其他税种的税负效应,进行整体筹划,寻求最佳方案,才能达到纳税人整体效益的最大化。■

(作者单位:广东工业大学管理学院)

责任编辑 刘莹