

房产租赁合同签订技巧

吕德铭

如何纳税,要根据实际业务操作去判断,而实际业务要按照合同去操作,因此企业如何纳税,合同是重要的判断依据。对于房产出租,涉及营业税及附加税费、房产税、印花税、企业所得税等一系列税费,如何签订租赁合同决定了企业税负的高低。事前对房产租赁合同进行优化设计,是企业降低税负的关键。本文主要介绍一些可以节税的房产租赁合同签订技巧。

技巧一: 不设免租期

出租商铺,在租赁开始或出租过程中,客户都可能进行装修,为了给予商户一些优惠,出租方与租户签订的租赁合同一般都会约定装修期间免收租金。根据《财政部 国家税务总局关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策的通知》(财税[2010]121号)规定,

更高的利润率核定其应纳税所得额。

2. 特殊情况下由境内支付人代扣代缴,并采用核定征收的方式申报税款

一般情况下,支付人(境内接受劳务的企业或个人)并非法定扣缴义务人,但根据《企业所得税法》及其实施条例规定,税务机关可在以下情况下指定支付人为扣缴义务人,即预计工程作业或者提供劳务期限不足一个纳税年度,且有证据表明非居民企业不履行纳税义务的;没有办理税务登记或者临时税务登记,且未委托中国境内的代理人履行纳税义务的;未按照规定期限办理企业所得税纳税申报或者预缴申报的。在上述情况下,扣缴义务人

对出租房产,租赁双方签订的租赁合同约定有免租期的,免租期由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。

对于出租方来说,免租期间需按房产原值缴纳房产税,税负明显增加。如果不约定免租期,要使承租方成本不变,必须降低每月的单位面积租金标准,这在实际操作中是难以实现的,出租方实际上并不愿意降低租金标准,租金价格上涨容易,下降难。若对部分租户降低租金价格,其他住户就会有意见。在以后的商业谈判中,出租方在价格方面会处于不利地位。为了避免多缴房产税,同时又不会降低租金价格、租金收入总额,双方可以约定租金按以下方式收取:第一个月租金按25%收取,第二个月按75%收取,第三个月开始按100%收取。即租金逐月递增。由于租户装修期间没有经营收入,刚开业

采用核定征收方式申报缴纳税款。

三、其他与纳税相关的工作

根据《非居民承包工程作业和提供劳务税收管理暂行办法》(2009年国家税务总局令第19号)的规定,非居民企业在中国境内承包工程作业或提供劳务的,应当自项目合同或协议签订之日起30日内,向项目所在地主管税务机关办理税务登记手续。项目完工后15日内,需要向项目所在地主管税务机关报送项目完工证明、验收证明等相关文件复印件,并依据《税务登记管理办法》的有关规定申报办理注销税务登记。

收入一般也不是很高,租金相对较低,随着租户经营的好转,租金逐步提升,这样做比较符合商业习惯。

技巧二: 合同中列明租金收入与其他收入

根据《房产税暂行条例》第四条规定,自有房产出租的,依照房产租金收入计算缴纳房产税,税率为12%。即房产税的计税依据是房屋的租金,不包含租金以外的其他收入。

实务中,出租方除了收取租金外,还会收取管理费、水电费、空调费等,这些都不是房产税的计税依据。如果在租赁合同中单独列明租金收入,在其他费用单独收取时,则不需计算缴纳房产税。

由于租赁合同以合同约定的租金 $\times$ 适用税率计算缴纳印花税,如果在合同中单独列明租金收入,非租金部

境内机构和个人向非居民发包工程作业或劳务项目的,应当自项目合同签订之日起30日内,向主管税务机关报送《境内机构和个人发包工程作业或劳务项目报告表》,并附送非居民的税务登记证、合同、税务代理委托书复印件或非居民对有关事项的书面说明等资料。对于从境外取得的与项目款项支付有关的发票和其他付款凭证,应在自取得之日起30日内向所在地主管税务机关报送《非居民项目合同款项支付情况报告表》及付款凭证复印件。■

(作者单位: 山东百丞税务咨询有限公司)

责任编辑 刘莹

分不属于印花税的征税范围。

如果租赁合同不对各项收入单独列明,而只约定一个总的租金收入,按此租金收入缴纳房产税、印花税,出租方的税负必然增加。

技巧三:合同中列明房产租金和非房产租金

实务中,出租方除了出租房产,还可能同时出租空地、发电机、露天停车场等。根据《房产税暂行条例》规定,房产税只对房产部分的租金征收,对于其他部分的租金,除了以房屋为载体,不可随意移动的附属设备和配套设施外,均不需缴纳房产税。

因此,如果出租方在房产租赁合同中单独列明非房产部分的租金,可以少缴纳房产税。

另外,根据《财政部 国家税务总局关于房产税和车船使用税几个业务问题的解释与规定》([87]财税地字第003号)规定,独立于房屋之外的建筑物,如围墙、烟囱、水塔、变电塔、油池、油柜、酒窖、酒精池、糖蜜池、室外游泳池、玻璃暖房、砖瓦石灰窑以及各种油气罐等,不属于房产,不征收房产税。

技巧四:出租精装修房产不如出租毛坯房

同一房产(自有)出租,房产处于不同的状态,比如毛坯房、精装修房、GMP厂房,出租方收取的租金不同,房产装饰档次越高,租金越高,出租方需要缴纳的税费也就越高。

节税的关键在于,房产税只对产权所有人依据租金计算缴纳,转租环节以及承租方自己进行装修,不涉及房产税问题。

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》第二条规定,房产税由产权所有人缴纳。即转租环节不需缴纳房产税。

广东省地方税务局对梅州市地方税务局的批复(粤地税函[2008]452号)

曾经解释:金融、保险等部门的营业网点采取租赁形式租入房产,上述承租人不是该房产的纳税人,其加装修房产、设备等不应征收房产税。

因此,拥有房产的纳税人,可以约定由承租方自己负责装修,租金相应降低。如果拥有的物业比较多,可以出租给一个专门的物业管理公司并由其装修后再转租。

例如,A公司某商铺位于市区,如果不装修,每年应收取租金60万元。现B公司租赁该商铺,由于B公司现金流不充裕,合同约定由A公司装修之后出租。A公司预计需要花费100万元对房屋进行装修改造。装修后,租金上调到80万元/年,租赁期为10年(测算时均不考虑印花税以及部分地区地方政府按照营业额征收的各种费用)。

如果A公司不负责装修,每年的税费负担为:营业税=60×5%=3(万元);城建税、教育费附加、地方教育附加=3×(7%+3%+2%)=0.36(万元);房产税=60×12%=7.2(万元)。10年租赁期间税费=(3+0.36+7.2)×10=105.6(万元)。如果A公司装修后出租,每年的税费负担为:营业税=80×5%=4(万元);城建税、教育费附加、地方教育附加=4×(7%+3%+2%)=0.48(万元);房产税=80×12%=9.6(万元)。10年租赁期税费=(4+0.48+9.6)×10=140.8(万元)。装修后A公司10年需要多缴纳35.2万元的税费。

如果由物业管理公司装修后转租,转租房产不需缴纳房产税,但需多缴纳一道出租环节的营业税。相对而言,由于营业税的税率(5%)比房产税税率(12%)低得多,总体的税负有可能降低,具体要根据两个租赁环节的租金水平测算。

如果A公司将该商铺出租给同一集团内的物业管理公司C,每年收取租金50万元,租赁期为10年。C公司花费100万元对房屋进行装修改造,装修

后出租给B公司,每年收取租金80万元,租赁期为10年。A公司每年的税费负担为:营业税=50×5%=2.5(万元);城建税、教育费附加、地方教育附加=2.5×(7%+3%+2%)=0.3(万元);房产税=50×12%=6(万元);10年租赁期间税费=(2.5+0.3+6)×10=88(万元);C公司每年需要缴纳的税费:营业税=80×5%=4(万元);城建税、教育费附加、地方教育附加=4×(7%+3%+2%)=0.48(万元);10年租赁期税费=(4+0.48)×10=44.8(万元)。A公司、C公司10年租赁期间税费=88+44.8=132.8(万元)。与A公司自己装修后直接将房屋出租给B公司相比,总体税负降低8万元。如果A公司每年收取租金60万元,其他条件不变。A公司10年租赁期间税费=(3+0.36+7.2)×10=105.6(万元)。C公司10年租赁期税费=(4+0.48)×10=44.8(万元)。A公司、C公司10年租赁期间税费=105.6+44.8=150.4(万元)。与A公司自己装修后出租相比,总体税负反而增加9.6万元。

从上述数据可见,通过物业公司转租,总体税负并不一定降低。

假设A公司收取租金为X,C公司转租收取租金为Y,经测算,与A公司直接装修后出租相比,总体的税负变化如下:当X=68.18%Y时,总体税负不变。当X<68.18%Y时,总体税负降低。当X>68.18%Y时,总体税负升高。

风险提示:

无论是合同中租金的分拆,还是通过关联的物业管理公司转租,都需要注意把握租金的合理性。如果申报的租金收入偏低,又没有正当理由的,税务机关有权核定租金收入征收。根据《中华人民共和国税收征收管理法》第三十五条规定,纳税人申报的计税依据明显偏低,又无正当理由的,税务机关有权核定其应纳税额。■

(作者单位:广东省审计厅)

责任编辑 达青