



个人租赁小型商业企业 交纳租赁费问题

王维钧 王天纬

按照国务院关于城市商业体制改革的指示精神，除了一些小型商业企业实行国家所有、集体经营和转为集体所有制外，对一部分以劳务为主的饮食、服务、修理、修配等小店铺，可以采用招标的方式租赁给经营者个人经营。租赁给个人经营的店铺其固定资产，仍归国家所有，经营者要向国家缴纳租赁费。现就个人租赁小型商业企业交纳租赁费的问题谈几点意见。

一、确定租赁费的原则

如何确定租赁费，关系到国家和经营者个人的利益。在确定租赁费时，首先应遵循既要有利于调动经营者的积极性，开拓服务领域，方便人民生活，又要兼顾国家和经营者的经济利益的原则。因为租赁费如果定得过高，经营者的经济收益低，势必影响经营者的积极性，不利于他们努力开拓服务领域，也不利于方便人民生活；租赁费如果定得过低，被占用的国家财产和资金不能及时得到补偿，则会影响国家的经济利益。

其次，要有利于对国家财产的管理。租赁给个人经营的企业经营者只有使用权，租赁期满还要归还给国家。在经营者租赁使用期间，经营者有保护这些国家财产的义务。

再次，租赁费的确定要合理。由于各个企业所处的地段等经营条件不同，地处繁华闹市区、条件优越的企业与条件较差的企业相比收益相差很多。因此，在确定租赁企业交纳的租赁费时，对不同的经营条件必须区别对待，有高有低，并做到高得合情，低得合理。

二、租赁费的内容和计算

租赁者个人向国家交纳租赁费的内容，应按国家对企业财产承担的责任以及企业的经营条件和资金多少来确定。如果由招标单位提取固定资产折旧并负责租赁企业固定资产和家具用具等财产的维修，那么，交纳租赁费的内容应当包括：1、消耗掉的固定资产折旧费；2、固定资产和家具用具等财产的修理费；

3、占用国家流动资金的资金使用费；4、自然经营条件优越的还应交纳承包费。如果招标单位只负责提取固定资产折旧和大修理，而不负责日常维修，那么，租赁费中可不包括固定资产和家具用具的日常修理费用。如果招标单位只负责提取固定资产折旧费，那么租赁费只包括：折旧费、流动资金使用费和自然经营条件优越的承包费。

个人应交纳的承包费、折旧费、修理费、资金使用费等租赁费，可按下列方法分别计算，合并交纳。

年租赁费 = 年内应提取的固定资产折旧 + 年固定资产、家具用具等财产修理费用 + 年应交的流动资金占用费 + 当年应交纳的承包费

年内应提取的固定资产折旧 = 固定资产原值 × 年折旧率
年固定资产、家具用具等财产的修理费用 = (承租期内预计固定资产大修理次数 × 每次大修理所需费用) + 承租年限 + 平均每年固定资产、家具用具等财产日常维修费用

平均每年固定资产、家具用具等财产日常维修费用，可按前三年实际支出的平均数计算

年应交纳的流动资金占用费 = 国家流动资金 × 资金占用费率

承包费的计算，可以根据企业的不同情况，规定一个定额，也可以按销售额的一定比例计算每年应交纳的数额。一般情况下，可采用定额交纳方法。

对浴池等企业，在价格没有理顺之前，利润很少，甚至亏损的，可给予适当的照顾。有的可在租赁费中减除相当于流动资金占用费部分；有的只交纳相当于固定资产折旧部分，其余部分可以免交。但交纳的租赁费最低限额应不低于固定资产折旧额，并确定一个合理的照顾期限。

三、租赁费的财务处理

关于租赁费的资金来源，目前有两种意见：一是在租赁企业交纳工商所得税后的利润中支付，向财政部门交纳；一是在工商所得税前支付，向招标单位交纳。根据国务院〔1984〕92号文件的精神，租赁费由国家征收，在税后利润中列支。