

个人无偿赠与不动产的税收筹划

■ 李小青 崔昌燕 刘厚兵

2006年9月14日,国家税务总局下发《关于加强房地产交易个人无偿赠与不动产税收管理有关问题的通知》(国税发[2006]144号),对无偿赠与行为、将受赠住房对外销售以及赠与行为后续管理三方面提出了加强税收征管措施,使税收科学化、精细化管理贯穿于从发生无偿赠与行为到受赠住房再次销售的整个过程。下面笔者结合国税发[2006]144号等有关政策,就个人无偿赠与不动产为大家提供几个税收筹划技巧。

技巧一：选择赠与对象，节省相关税收

国税发[2006]144号文件规定,个人向他人无偿赠与不动产,包括继承、遗产处分及其他无偿赠与不动产等三种情况,在办理营业税免税申请手续时,纳税人应区分不同情况向税务机关提交相关证明材料:属于继承不动产的,继承人应当提交公证机关出具的“继承权公证书”、房产所有权证和《个人无偿赠与不动产登记表》;属于遗嘱人处分不动产的,遗嘱继承人或者受遗赠人须提交公证机关出具的“遗嘱公证书”和“遗嘱继承权公证书”或“接受遗赠公证书”、房产所有权证以及《个人无偿赠与不动产登记表》;属于其他情况无偿赠与不动产的,受赠人应当提交房产所有人“赠与公证书”和受赠人“接受赠与公证书”,或持双方共同办理的“赠与合同公证书”,以及房产所有权证和《个人无偿赠与不动产登记表》。所以人们在税收筹划中,最好的筹划技巧就是据实提供证明材料,防止因虚假赠予而遭受处罚。

案例一:2006年10月31日,张三准备将一套面积110平方米的房产对外捐赠。现有两个捐赠对象,一是非直系亲属也非承担直接赡养义务的李四,另一个是当地政府所办敬老院。该房产市价为40万元(当地对普通标准住宅核定征收率为2%)。

方案一：捐赠给李四

我国税法规定,个人将不动产无偿赠与他人,不征收营业税。但因为该赠与属于其他情况无偿赠与不动产行为,按国税发[2006]144号规定,受赠人应当提交房产所有人“赠与公证书”和受赠人“接受赠与公证书”,或持双方共同办理的“赠与合同公证书”,以及房产所有权证和《个人无偿赠与不动产登记表》。只有提供的相关证明材料经税务机关审核通过后,张三方可办理无偿赠与与减免税手续。

纳税人张三在办理无偿赠与与减免税手续时,特别要注意下面几个问题:一是提供的证明材料必须是原件,同时要将有关公证书复印件提供给税务机关留存;二是资料必须齐全且填写正确规范;三是要填报《个人无偿赠与不动产登记表》并且作出无偿赠与声明;四是如赠与人死亡,由代理人代为填写《个人无偿赠与不动产登记表》并签字,并且由于税法规定税务机关不得向无偿赠与与不动产的个人发售发票或者代为开具发票,张三所赠与房产不能取得税务发票。

税法规定,对财产所有人将财产赠送给政府、社会福利单位、学校所立的书据免纳印花税。所以张三还应当对所赠与房产按“产权转移书据”税目贴花,税率为万分之五,应纳印花税=400 000×0.5%=200(元)。同时税法规定,以赠与方式无偿转让房地产,不属于土地增值税的征税范围,这里赠与仅指房产所有人、土地使用权所有人将房屋产权、土地使用权赠与直系亲属或承担直接赡养义务人。所以张三选择捐赠给非直系亲属也非承担直接赡养义务的李四,按规定要计算缴纳土地增值税=400 000×2%=8 000(元)。合计应纳税=8 000+200=8 200(元)。

方案二：赠给敬老院

从立法背景和目的来看,国税发[2006]144号主要是针对个人间无偿赠与与不动产的,对教育、民政和其他社会福利、公益事业是否无偿赠与的判断,仍可主要参照《关于房

地产交易与权属登记管理办公证有关问题的通知》(中府办[1999]70号)第三条的规定执行,即非涉外或港澳台的不动产赠与,可按以下两种办法之一进行确认:(1)赠与双方直接到国土房管部门签订赠与合同书;(2)凭公证处公证。只要纳税人能够提供上述资料,就可以到税务机关办理营业税免税申请手续。

同时,税法规定,对财产所有人将财产赠送给政府、社会福利单位、学校所立的书据免纳印花税,房产所有人、土地使用权所有人通过境内非营利的社会团体、国家机关将房屋产权、土地使用权赠与教育、民政和其他社会福利、公益事业的,不属于土地增值税的征税范围,所以张三选择将房产赠给敬老院应纳的印花税和土地增值税均为0。

通过比较,方案二比方案一可以节税8200元,而且办理无偿赠与减免税手续也相对更方便,仅从税收成本的角度和办理无偿赠与减免税手续方面,张三选择敬老院作为捐赠对象更合算。

技巧二:区分购房时间政策差异能省税

国税发[2006]144号将无偿赠与行为区分为一般赠与行为(包括继承、遗嘱、离婚、赡养关系、直系亲属赠与)和其他无偿赠与行为两类,并对如何确定以这两类无偿赠与方式取得住房的购房时间问题加以区分。对以一般赠与方式取得的住房,其购房时间仍按照《国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知》(国税发[2005]172号)规定执行,对于非遗嘱、继承等“其他无偿赠与行为”,购房时间将会重新计算,如果房产受赠不满5年就转手,那么必须缴纳营业税。所以在税收筹划时,必须严格区分所赠房产是否是普通住房,并对赠与行为正确归类,正确确认购房时间,避免多缴税款。

案例二:李四2006年10月20日通过受赠方式分别取得A、B两套市价均为50万元的住房。其中A套所赠房产的原价为20万元,购房时间是2002年1月30日,李四是通过其他无偿赠与方式取得该住房的;B套所赠房产的原价也为20万元,购房时间也是2002年1月30日,是通过继承、遗嘱等一般赠与方式取得该住房的。如果李四准备在2007年2月份转让其中的一套,他该转让哪套住房呢?

根据《国家税务总局关于加强住房营业税征收管理有关问题的通知》(国税发[2006]74号),从2006年6月1日起,个人将购买不足5年的住房对外销售,应全额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的普通住房对外销售,免征营业税;个人将购买超过5年(含5年)的非普通住房对外销售,按其售房收入减去购买房屋的价款后的余额征

收营业税。在此规定中,时间认定非常关键。

如果转让A住房,根据国税发[2006]144号规定,以其他无偿赠与方式取得的住房,其购房时间确定为发生受赠行为后新的房屋产权证或契税完税证明上注明的时间。李四是通过其他无偿赠与方式取得该住房,并于2006年10月20日缴纳契税和办妥赠与产权转移登记手续,其购房时间即为2006年10月20日。所以李四在2007年2月转让A套住房,远远没有达到5年免征或减征营业税的要求,要全额征收营业税及附加= $500\,000 \times 5.5\% = 27\,500$ (元)(营业税税率为5%、城建税税率为7%、教育费附加为3%,不考虑其他税收)。

如果转让B住房,根据国税发[2006]144号规定,对以一般赠与方式取得的住房,其购房时间仍按照国税发[2005]172号文件规定执行,即“个人将通过受赠、继承、离婚财产分割等非购买形式取得的住房对外销售的行为,其购房时间按发生受赠、继承、离婚财产分割行为前的购房时间确定”。李四是通过一般赠与方式取得B住房的,其购房时间即为2002年1月30日,所以在2007年2月份转让B住房,符合5年免征或减征营业税的要求:如果是普通住房,则免征营业税;如果是非普通住房,则应纳营业税及附加= $(500\,000 - 200\,000) \times 5.5\% = 16\,500$ (元)。比较可知,转让B住房比转让A住房至少可以节税11000元($27\,500 - 16\,500$),甚至于27500元($27\,500 - 0$),这还不包括其他税收,否则数字还要大。所以,本例中李四应该转让B住房。

技巧三:变赠与为买卖可减轻总体税负

国税发[2006]144号出台的目的,就在于防范不法分子在房地产交易中利用假赠与偷逃税款,从而有效堵塞税收征管漏洞。但对于那些准备将受赠房产进行转让的人来说,需要在赠与和买卖间进行合理筹划。

案例三:2006年10月31日,张三欲将一套面积110平方米的房产以其他赠与方式赠给直接赡养义务人李四,该房产市场价值为40万元,张三不能提供取得该房产完整、准确的房屋原值凭证,当地个人所得税核定税率为1%,假定2年后李四以50万元出售,税务机关确定可以扣除的有关合理费用为5000元。这有两种情形。

情形一:张三的房产购买时间超过5年(含5年)

方案一,如果李四是通过赠与取得,则赠与时:张三应纳印花税= $400\,000 \times 0.5\% = 200$ (元)。李四应纳契税= $400\,000 \times 3\% = 12\,000$ (元);应纳印花税= $400\,000 \times 0.5\% = 200$ (元);办理产权转移手续时缴纳5元印花税。

李四转让时：应纳营业税及附加(税率同上)=500 000×5.5%=27 500(元)；印花税=500 000×0.5%=250(元)；同时国税发[2006]144号规定，受赠人取得赠与人无偿赠与的不动产后，再次转让该项不动产的，在缴纳个人所得税时，以财产转让收入减除受赠、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用后的余额为应纳税所得额，按20%的适用税率计算缴纳个人所得税。在计征个人受赠不动产个人所得税时，不得核定征收，必须严格按照税法规定据实征收，则李四应纳个人所得税=(500 000-12 000-205-27 500-250-5 000)×20%=91 009(元)。双方合计应纳税=200+12 000+200+5+27 500+250+91 009=131 164(元)。

方案二，如果李四是通过购买取得，则张三应纳印花税200元、个人所得税=400 000×1%=4 000(元)。李四应纳印花税455元(205+250)；契税6 000元(减半征收)；营业税及附加27 500元；个人所得税=(500 000-400 000-6 000-205-27 500-250-5 000)×20%=12 209(元)；双方合计应纳税=200+4 000+205+250+6 000+27 500+12 209=50 364(元)。

方案二比方案一节税80 800元(131 164-50 364)。而如果税务机关对李四也是采用核定征收方式计征个人所得税，则方案二双方合计应纳税=200+4 000+205+250+6 000+27 500+5 000=43 155(元)，方案二将比方案一节税=131 164-43 155=88 009(元)。

情形二：张三所赠房产购买时间不足5年

方案一，如果李四是通过赠与取得，则双方合计应纳税

=200+12 000+200+5+27 500+250+91 009=131 164(元)(计算同情形一)。方案二，如果李四是通过购买取得，则张三应纳营业税及附加=400 000×5.5%=22 000(元)；印花税200元；个人所得税=400 000×1%=4 000(元)。李四应纳印花税455元、契税6 000元、营业税及附加27 500元、个人所得税12 209元，双方合计应纳税=22 000+200+4 000+205+250+6 000+27 500+12 209=72 364(元)。

方案二比方案一节税=131 164-72 364=58 800(元)。而如果税务机关对李四也是采用核定征收方式计征个人所得税，则方案二双方合计应纳税=22 000+200+4 000+205+250+6 000+27 500+5 000=65 155(元)，方案二将比方案一节税=131 164-65 155=66 009(元)。

从上述两种情形分析可知，在个人真实无偿赠与不动产时，如果受赠人取得赠与人无偿赠与的不动产后，准备再次转让该项不动产，则利用买卖方式按规定先缴纳相应税收，往往可以减轻总体税负，而且可以取得税务机关开具的发票。当然如果受赠人取得赠与人无偿赠与的不动产后，不准备转让该项不动产的，则另当别论。同时，在税收筹划时，必须视具体情况和国家政策法规而定，所采用的筹划方案必须符合国家立法精神和政策导向，具备合法性。■

(作者单位：江西省新干县财政局 江西省上犹县地税局

江西省赣县地税局)

责任编辑 陈利花

● 词条

创 设

创设制度是指在权证上市后，由有资格的券商在结算公司进行履约担保后发行的与原权证条款完全一致的权证。创设机制的主要目的是增加权证供应量，以平抑权证的过度需求所导致的权证价格过高，推动权证价格向合理价格回归。创设与券商发行备兑权证有一定的区别。创设是对市场中已有权证的发行，创设而来的权证，其条款、证券简称、交易代码都与原有权证一样；而券商发行备兑权证是创立了一个新权证，证券简称、交易代码都会与原有权证有所区别。

创设权证需要经过以下几个步骤：以创设1 000万份武钢认购权证为例，首先，券商要在中国结算上海分公司开立一个专用账户，并存入1 000万股武钢股票用于履约担保；第二，券商要向交易所提出创设申请，并提供中国结算上海分公司出具的其已提供行权履约担保的证明，交易所审核后会同中国结算上海分公司在该券商权证创设专用账户生成1 000万份武钢认购权证；第三，生成的1 000万份武钢认购权证必须等到第二天才能在二级市场上以市价交易。■