

# 个人独资企业 财产出租、转让的纳税筹划

魏俊刚

根据财政部、国家税务总局《关于个人独资企业和合伙企业投资者征收个人所得税的规定》(财税字[2000]91号),从2000年1月1日起,对个人独资企业按“生产、经营”所得征收个人所得税,不再征收企业所得税。其中第四条规定:“个人独资企业以每一纳税年度的收入总额减除成本、费用以及损失后的余额为生产经营所得。其中,纳税人的收入总额,是指企业从事生产经营以及与生产经营有关的活动所取得的各项收入,包括商品(产品)销售收入、营运收入、劳动服务收入、工程价款收入、财产出租或转让收入、利息收入、其他业务收入和营业外收入。”根据此项规定,如果个人独资企业将账面的固定资产对外出租或转让,其取得的收益不再按“财产租赁所得”或“财产转让所得”项目征税,而是并入企业的应纳税所得额按“生产经营所得”项目征税。但如果投资者将个人拥有的与企业生产经营无关的固定资产对外出租或转让,则对其取得的收益,应按“财产租赁所得”或“财产转让所得”项目单独征收个人所得税。因此,如果投资者将可用于经营的财产投入企业(增资),或将其财产从企业账面中抽出(减资),就可以改变其财产出租、转让收益的应税项目和适用税率,从而达到减轻税负的目的。

按照我国《个人独资企业法》的规定,个人独资企业的投资人对企业的债务承担无限责任。由于个人独资企业的投资人是一个自然人,因而对企业的出资多少、是否追加资金或减少资金、采取什么样的经营方式等事项均由投资人一人做主。从权利和义务上看,出资人与企业是不可分割的。正因为如此,《个人独资企业法》没有对投资者注册资本的最低限额作明确规定,对企业资金的增减也未作特别要求,所以给纳税人通过增资或减资进行纳税筹划提供了空间。

## 一、财产租赁收益的筹划

个人独资企业既有生产经营性收入,又有财产租赁性

收入,是将租赁性收入并入生产经营收入统一缴纳所得税,还是分别计算缴纳所得税,需对这两种情况下的应纳税额进行计算比较,方能得出最经济的纳税方案。

例1:某个人独资企业2006年度实现内部生产经营所得40 000元,另外,固定资产出租取得收益19 000元(年租赁收入20 000元,与之相关的税费1 000元)。

方案一:将租赁财产作为企业财产,租赁收益并入生产经营所得统一纳税。则应纳税所得额总计为59 000元。按照《个人所得税法》规定,收入在50 000元以上的,适用35%的税率,速算扣除数为6 750元,则应纳税额 $= (40\,000 + 19\,000) \times 35\% - 6\,750 = 13\,900$ (元)。

方案二:将租赁财产作为投资者个人的其他财产,租赁收益按“财产租赁所得”单独纳税。生产经营所得为40 000元,在35 000 ~ 50 000之间,适用30%的税率。则“财产租赁所得”应纳税额 $= [20\,000 \times (1 - 20\%) - 1\,000] \times 20\% = 3\,000$ (元);“生产经营所得”应纳税额 $= 40\,000 \times 30\% - 4\,250 = 7\,750$ (元)。投资者合计应纳税额 $= 7\,750 + 3\,000 = 10\,750$ (元)。

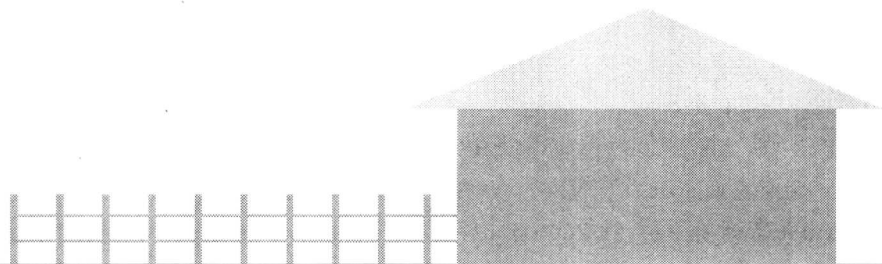
从计算结果可以看出,方案二比方案一少缴纳税额 $13\,900 - 10\,750 = 3\,150$ (元)。在实际操作中,如果该财产已作为企业财产,投资者可通过减资的形式将其转化为投资者个人的财产。

## 二、财产转让收益的筹划

企业财产转让与租赁的纳税筹划有相似之处,也有合并计算和分别计算两种情况,具体选择哪种方法合适,要视情况而定。

例2:某个人独资企业2006年度实现内部生产经营所得40 000元,另外,取得财产转让收益20 000元。

方案一:该财产作为企业财产,转让收益并入生产经营所得统一纳税。则应纳税所得额为60 000元,适用税率为35%,则应纳税额 $= 60\,000 \times 35\% - 6\,750 = 14\,250$ (元)。



# 个人转让房地产土地增值税筹划

■ 李小青 刘厚兵

根据《土地增值税暂行条例》规定，土地增值税是以单位和个人转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（简称房地产）所取得的增值额为计税依据，依照规定税率征收的一种税。我国税法对个人转让房地产土地增值税出台了一些优惠政策。比如：《土地增值税暂行条例实施细则》（财法[1995]6号）规定，对个人转让自有住房，凡居住满5年或5年以上的，经向税务机关申报批准，免于征收土地增值税；居住满3年未满5年的，减半征收土地增值税；居住未满3年的，按规定计征土地增值税。《财政部、国家税务总局关于调整房地产市场若干税收政策的通知》（财税[1999]210号）规定，自1999年8月1日起，对居民个人拥有的普通住宅，住转让时暂免征收土地增值税。“普通住宅”的认定，一律按各省、自治区、直辖市人民政府根据《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》（国办发[2005]26号）制定按其对社会

公布的“中小套型、中低价位普通住房”的标准执行。即原则上应同时满足以下条件：住宅小区建筑容积率在1.0以上、单套建筑面积在120平方米以下、实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格1.2倍以下。根据现行政策规定，个人转让房地产土地增值税具体计算主要分三种方法，个人在进行住房转让时，可综合优惠政策和三种计算方法所产生的计税结果差异进行税收筹划。

**方法一：能提供评估价格的计算方法：土地增值税应纳税额=[转让收入-评估价格-与转让房地产有关的税金]×适用税率**

1、“评估价格”是指由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价格；2、“与转让房地产有关的税金”包括营业税、城建税、教育费附加、印花税等；3、由政府批准设立的房地产评估机构评估发生的评估费用允许在计算土地增值税时予以扣除，但

方案二：该财产作为投资者个人的其他财产，转让收益按“财产转让所得”单独纳税。则“财产转让所得”应纳税额=20 000×20%=4 000(元)；“生产经营”所得40 000元，适用税率30%，应纳税额=40 000×30%-4 250=7 750(元)。投资者合计应纳税额=4 000+7 750=11 750(元)。

可以看出，方案二比方案一少缴纳税额14 250-11 750=2 500(元)。但是，如果财产转让收入为-10 000元（即账面价值高于转让收入10 000元。如某财产原值100 000元，累计折旧50 000元，转让收入为42 000元，相关税费2 000元）。那么此时上述两种方案计算的应纳税额为：方案一的应纳税所得额为30 000元(40 000-10 000)，适用税率20%，应纳税额

= (40 000-10 000)×20%-1 250=4 750(元)。方案二的“财产转让所得”应纳税额为零；“生产经营所得”应纳税额=40 000×30%-4 250=7 750(元)，投资者应纳税额合计=7 750+0=7 750(元)。可以看出，此时方案二比方案一多缴纳税额7 750-4 750=3 000(元)。

因此，由于生产、经营所得适用5%~35%的五级超额累进税率，不同金额的生产经营所得及财产转让所得，会产生不同的结果。纳税人在实际工作中，可根据具体情况通过增资或减资，将企业财产与个人财产进行相互转化，从而改变适用税目和税率，达到税收筹划的目的。■

（作者单位：山东省陵县国家税务局）

责任编辑 陈利花