

变转租房产为代租房产可节税

申 琥

张某欲长期租赁某单位一栋房屋，计划通过改造装修后（装修费用在10万元），将所租赁的房屋用于经营性转租，从中获取差额收益。经双方协商，张某年定额支付房主租赁费145万元，剩余的租赁收益归张某所有。张某通过市场测算，转租可以取得收入在180万元，差额收益为35万元。张某应当如何与房主签订合同以节约税收成本？

方案一：张某与房主签订房屋租赁合同

张某取得的房屋转租收入，结合现行政策需要缴纳以下税（费）：

1、营业税、城市维护建设税、教育费附加。对取得的转租收入，根据《国家税务总局关于印发〈营业税税目注释〉（试行稿）的通知》（国税发[1993]149号）规定：“租赁业，是指在约定的时间内将场地、房屋、物品、设备或设施等转让他人使用的业务。”同时，《国家税务总局关于营业税若干问题的通知》（国税发[1995]076号）规定：“单

位和个人将承租的场地、物品、设备等再转租给他人的行为也属于租赁行为，应按‘服务业’税目中‘租赁业’项目征收营业税。”在计税依据上，根据《营业税暂行条例》第五条：“纳税人的营业额为纳税人提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产向对方收取的全部价款和价外费用。”因此，将租用房屋再转租出去，应全额按租金收入计算缴纳营业税，不能扣除租赁成本。对按市场价格出租的非居住用房按5%的税率计算征收租赁业营业税： $1\ 800\ 000 \times 5\% = 90\ 000$ （元）；城市维护建设税： $90\ 000 \times 7\% = 6\ 300$ （元）；教育费附加： $90\ 000 \times 3\% = 2\ 700$ （元）。

2、印花税。根据《印花税法暂行条例》，财产租赁合同应按租赁金额的千分之一贴花。承租合同和转租合同，均应当按规定缴纳印花税。应缴纳印花税1 800元。

3、房产税。《房产税暂行条例》第二条规定：“房产税由产权所有人缴纳。产权属于全民所有的，由经营管理的单位缴纳。产权出典的，由承典人缴纳。产权所有人、承典人不在房产所在地的，或者产权未确定及租典纠纷未解决的，由房

方法二：变代购代销中介业务为买卖业务

假设木材厂每吨木材进价为100元，进项税为17元。对于最终买方造纸厂来讲，它的采购成本每吨208元（不含采购中的增值税）是不能变的，企业所得税税率25%。对于大华公司和木材厂，双方可以采取利益最大化方式进行纳税安排。

采取代理方式时，大华公司每吨收取10元的代理中介费，其税后净利每月为 $1\ 000 \times 10 \times (1 - 5.5\%) \times (1 - 25\%) = 7\ 088$ （元）；木材厂每月的税后净利为 $1\ 000 \times (208 - 100 - 10) \times (1 - 25\%) = 73\ 500$ （元）。

采取买卖方式时，大华公司每吨赚取8元的差价费，其税后净利每月为 $1\ 000 \times 8 \times (1 - 25\%) = 6\ 000$ （元）；木材厂每月税后净利为 $1\ 000 \times (200 - 100) \times (1 - 25\%) = 75\ 000$ （元）。

由此可见，采取买卖方式对大华公司不利，而对木材厂有利。

进一步分析：为保持大华公司的每月税后净利7 088元不变，双方应采取的定价为 $1\ 000 \times (208 - X) \times (1 - 25\%)$

$= 7\ 088$ ，得出 $X = 198.55$ 元/吨。与此同时，木材厂的税后净利为 $1\ 000 \times (198.55 - 100) \times (1 - 25\%) = 73\ 912$ （元）。

从上述分析可以看出：采用中介方式或买卖方式，当大华公司的净利皆为7 088元（意即大华公司不受代销或买卖方式影响）时，木材厂采取买卖方式较中介方式可提高利润为： $73\ 912 - 73\ 500 = 412$ （元），这是将双方利益都考虑时买卖方式较中介方式的节税金额。

最后需提醒的是，根据《税收征收管理法》第六十三条规定：“纳税人伪造、变造、隐匿、擅自销毁账簿、记账凭证，或者在账簿上多列支出或者不列、少列收入，或者经税务机关通知申报而拒不申报或者进行虚假的纳税申报，不缴或者少缴应纳税款的，是偷税。”大华公司上述行为并不属于偷税，可以要求税务机关退回误缴的营业税，并补缴增值税。■

（作者单位：四川隆中税务师事务所有限公司）

责任编辑 陈利花

产代管人或者使用人缴纳。前款列举的产权所有人、经营管理单位、承典人、房产代管人或者使用人，统称为“纳税义务人”。除此之外的一切人，均不构成房产税的纳税义务人，即使在产权人不在房屋所在地或者产权未确定及租典纠纷未解决的情况下，转租人承担了先行代为缴纳房产税的义务，但房产税的实际承担人仍然应当为产权人。所以，转租人不应缴纳房产税。但在实践中，部分省(市)将房屋转租看作是房屋出租行为的延续，规定实际取得收益人即转租人应当就转租的差额缴纳房产税。以湖北省为例，张某应缴纳房产税： $(1\ 800\ 000-1\ 450\ 000)\times 12\%=42\ 000$ (元)

4、个人所得税。根据个人所得税法的规定，个人取得的再转租所得应当按“财产租赁所得”征收个人所得税。财产租赁所得以一个月内取得的收入为一次，每次收入不超过4 000元的，减除费用800元；4 000元以上的，减除百分之二十的费用，其余为应纳税所得额。需要特别说明的是：对能提供原租赁合同及合法完税凭证的，原支付的租金可分次(月)从租金收入中扣除，但不再重复扣除基本费用标准。同时准予扣除的项目除了在转租过程中实际缴纳的税金和教育费附加外，还准予扣除能够提供有效、准确凭证，证明由纳税人负担的该出租财产实际开支的修缮费用，以每次800元为限，一次扣除不完的，准予在下一次继续扣除，直至扣完为止。同时，个人出租房屋取得的所得暂减按10%的税率征收个人所得税。由此计算年个人所得税： $(1\ 800\ 000-1\ 450\ 000-90\ 000-6\ 300-2\ 700-1\ 800-42\ 000-800\times 12)\times (1-20\%)\times 10\%=15\ 808$ (元)。

以上合计张某应缴纳地方各税： $90\ 000+6\ 300+2\ 700+1\ 800+42\ 000+15\ 808=158\ 608$ (元)。

房主应缴纳的地方各税(费)为255 200元。其中：营业税： $1\ 450\ 000\times 5\%=72\ 500$ (元)；城市维护建设税： $72\ 500\times 7\%=5\ 075$ (元)；教育费附加： $72\ 500\times 3\%=2\ 175$ (元)；房产税： $1\ 450\ 000\times 12\%=174\ 000$ (元)；印花税： $1\ 450\ 000\times 1\%=1\ 450$ (元)。

张某与房主共同应缴纳地方各税费： $158\ 608+255\ 200=413\ 808$ (元)。

方案二：张某与房主签订委托租赁合同

张某年定额支付房主租赁费仍然是145万元，但合同约定：超过租赁费的收益归张某所有。那么，张某以房主名义租赁房屋，张某应缴纳的各项税(费)：

1、营业税、城市维护建设税、教育费附加。根据营业税政策规定，张某提供的是属服务业中的代理业务，对其受托办理的事项应当按“服务业”缴纳营业税。张某代

理取得的劳务收入为35万元，由此计算应缴纳营业税： $350\ 000\times 5\%=17\ 500$ (元)；城市维护建设税： $17\ 500\times 7\%=1\ 225$ (元)；教育费附加： $17\ 500\times 3\%=525$ (元)。

2、个人所得税。根据个人所得税法规定，张某提供的代办服务属“劳务报酬所得”范畴。另外，对个人取得的劳务报酬所得，一次取得应纳税所得额超过20 000元至50 000元的部分，依照税法规定计算应纳税额后再按照应纳税额加征五成；超过50 000元的部分，加征十成。但劳务报酬所得属于同一项目连续性收入的，是以一个月内取得的收入为一次，张某月所得处于20 000元到50 000元之间，由此计算应缴纳年个人所得税： $[(350\ 000/12-17\ 500/12-1\ 225/12-525/12)\times (1-20\%)\times 30\%-2\ 000]\times 12=55\ 380$ (元)。

以上合计张某应缴纳地方各税(费)： $17\ 500+1\ 225+525+55\ 380=74\ 630$ (元)。

房主应缴纳的地方各税(费)为316 800元。其中：营业税： $1\ 800\ 000\times 5\%=90\ 000$ (元)；城市维护建设税： $90\ 000\times 7\%=6\ 300$ (元)；教育费附加： $90\ 000\times 3\%=2\ 700$ (元)；房产税： $1\ 800\ 000\times 12\%=216\ 000$ (元)；印花税： $1\ 800\ 000\times 1\%=1\ 800$ (元)。

张某与房主共同应缴纳地方各税(费)： $74\ 630+316\ 800=391\ 430$ (元)。

以上两种方案中，从双方的纳税情况来看，显然第二种方案可以节约税收成本，可少缴地方各税(费)： $413\ 808-391\ 430=22\ 378$ (元)。但第二种方案下房主的税收负担加重了，张某在签订委托租赁合同时，可以通过合同价款将房主多承担的税负转嫁给自身，从而达到降低税收成本的目的。另外，需要注意的是，该筹划主要是针对部分省(市)对转租人取得的转租差额需缴纳房产税而采取的筹划方案。■

(作者单位：湖北省十堰市地方税务局稽查局)

责任编辑 陈利花

