

高允斌

# 从租赁与仓储的比较谈纳税筹划

## 一、租赁还是仓储?

盘活存量资产、提高资产使用效率,这是许多企业都面临的任务。对于闲置的房屋,将其出租给其他单位或个人经营使用,不失为一条解决问题的较好途径。但改变了资产使用主体后,也产生了相应的税收问题,我们可借下面一个例子进行分析:

例1:甲公司为一内资企业,拥有一处闲置库房,原值1 000万元,净值800万元。乙公司拟承租该库房,初步商定年租金为80万元。甲公司的管理层发现,对每年的租金收入除了要缴纳5%的营业税和相应的城建税、教育费附加以外,还要缴纳12%的房产税,即 $80 \times 12\% = 9.6$ (万元)。甲公司认为税负较高,因此谋求节税。有人提供了这样的方案:建议甲公司与乙公司协商,将房屋的租赁行为改为仓储业务,即由甲公司代为保管乙公司原准备承租房屋后拟存放的物品,从而将原来的租金收入转化为仓储收入。在此方案下,甲公司缴纳的营业税、城建税和教育费附加不变,但消除了9.6万元房产税的纳税义务,显然是一个值得采纳的“节税”方案。“租赁改仓储”——这也是诸多纳税筹划书刊中推荐的有关房产税的筹划思路。

如此筹划果真节税吗?

上述“租赁改仓储”的筹划方案实际上是将房屋的使用权出租给别人使用改为仍旧自用。而我国《房产税暂行条例》等相关法规规定,如果企业将房屋出租,则应按租金收入缴纳12%的房产税,此为“从租计征”;如果房屋自己使用,则按房产原值一次减除10%—30%后的余值缴纳房产税,此为“从价计征”。在例1中,假设甲企业所在省份规定的减除比例为30%,则改为仓储后应缴纳的房产税为: $1\ 000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 8.4$ (万元),两者相较减轻房产税税负1.2万元;再假设甲公司当期存在着一定的应纳税所得额,由于房产税系企业所得税税前扣除项目,企业少缴的房产税便相应地增加应纳税所得额,综合企业所得税因素后甲公司实际节税额为: $12\ 000 \times (1 - 33\%) = 8\ 040$ (元)。如果甲企业所在省份规定的减除比例为20%,则改为仓储后应缴纳的房

产税为: $1\ 000 \times (1 - 20\%) \times 1.2\% = 9.6$ (万元),此时便不存在房产税节税问题。如果甲企业所在省份规定的减除比例低于20%。则改为仓储后应缴纳的房产税反而高于对外租赁。

在房产税的计税方法中,税率是固定的,而计税依据则是一个变量,我们再针对该计税要素进行分析,又可得出不同的结论。

例2:甲公司为一内资企业,在当地一所谓“开发区”内投资一处房产,拟经营仓储业务,其原值为5 000万元。由于甲公司所在城市规划后来发生重大调整,向着与该处房产相反的区域发展,且“开发区”被清理下马,故其经营的仓储业务甚为冷清,每年收入均不足100万元,且在可预计的将来也难以超过这一水平。现有一专业物流公司需租赁该房产,双方约定年租金收入为100万元。甲企业所在省份规定“从价计征”房产税时的减除比例为20%。在这种情况下,即使甲公司能获得等于租金收入的仓储收入,光是从税收的角度分析,可以发现:在经营仓储业务时,该处房产每年应缴的房产税为: $5\ 000 \times (1 - 20\%) \times 1.2\% = 48$ (万元);在对外出租时,该幢房产每年应缴的房产税为: $100 \times 12\% = 12$ (万元)。显然,此时甲公司“仓储改租赁”就是明智之举了。

## 二、由上述案例展开的税收成本分析

1、多数纳税筹划方案都是以改变或调整纳税人的涉税行为特别是生产经营行为为前提的,而不同的行为下存在着不同的税收成本。我们要恰当地在不同方案间进行取舍,就必须正确计算和比较不同行为方案的税收成本。在例1中,如果误以为“租赁改仓储”后就不存在相应的房产税纳税义务,则不但会虚夸该方案的节税效果,甚而可能导致纳税人的税负增加。而例1、例2都说明,由于影响税收成本的变量不同,不同的行为方案的优劣之势可能发生逆转,“租赁改仓储”可节约房产税的观点并不完全准确。

2、纳税人可能涉及多个税种的纳税义务,而这些税种之间又可能存在着互动关系。如果通过纳税筹划使得某些税种的税负得以降低,而同时又使某些税种的税负增加,会在一定程度上抵消总体上的节税额。可见,只有兼顾各税种之间的关

联关系，才能正确评估纳税筹划方案的综合税收成本。

3、我国税法在界定纳税人特定纳税义务时（包括立法和执法两个层面）通常设置一系列的形式要件。如果纳税人要将租赁收入改为仓储收入缴税，主管税务机关会检查相关合同，以证明交易事项的真实性；该纳税人营业执照和税务登记证中是否有“仓储业”的经营范围；该纳税人能否开具仓储业发票；等等。如果本不具备这些条件而临时去“创造”条件，显然又会增加办税成本。

### 三、由上述案例展开的财务学分析

纳税筹划是企业理财活动的一个分支，因此也应着眼于企业的财务目标——税后利润乃至企业价值最大化，然而目前我们见到的许多“纳税筹划”方案往往忽视了这一点。事实上，一个成功的纳税筹划方案不但要比较税收成本的高低，而且要对不同方案下的收入、成本等方面进行综合权衡，这里的成本包括经营成本，也包括风险成本。

1、如上所述，一个纳税筹划方案很可能会改变纳税人的涉税行为，进而产生新的经营成本。在例1中，即便是“租赁改仓储”后纳税人的税收成本得以降低，但是，纳税人为他人仓储货物，必须安排相应的保管、装卸人员等，从而发生相应的人工费用；此外还要承担仓储期间的水电费经营费用。在考虑这些成本费用因素之后，由节税而相应增加的税后利润就大打折扣了。

2、纳税人的生产经营活动总是风险与报酬并存的。我们通过纳税筹划改变了纳税人的经营决策，而任何决策都是面向未来的，其中或多或少都蕴含着一定的风险和不确定

性，所以必须加以谨慎评估。由此我们会发现，在诸多情况下风险大小也是影响财务目标、左右经营决策的重要因素。

例如，我国税法规定，个人在持有股票期间获得的分红所得，应缴个人所得税；而其在证券市场获得的股票转让所得暂不征收个人所得税。张某购入甲公司股票，投资成本100万元，投资后甲公司股东大会决定将当年实现的税后利润全部分配，张某可分得8万元。现张某拟转让股票，面临着两种选择：第一种方案是在分红派息日前，由于含权股票价格上升，张某在其理性上涨到108万元的峰值时将股票售出，将本可获得的股息性所得8万元隐含在转让所得中实现；第二种方案是等到分红派息日分得8万元红利，此时股票除权后的价格理性回归到100万元，张某再将其出售。我们可以看出，方案一中张某获得的股票转让所得无需缴纳个人所得税，故其税后收益为8万元（不考虑印花税、佣金等），而方案二中分得的红利按财税[2005]102号文的规定减半缴纳20%的个人所得税后，张某的税后收益为7.2万元。显然方案一优于方案二。

但是，个人在证券市场进行买卖决策时，上述税收成本的差别所起的影响权重往往非常有限，由于证券市场高度不确定性的特征，股票价格变化趋势的理论模型几乎都会发生变形，所以，当事人应主要以预期的风险和报酬作为决策依据：如果该股票的质地优良，张某可选择长期持有股票，并不惮于分红缴税；反之，如果股票预期走势不妙，张某可选择及时将股票出手了结——此时的决策目的并非出于股票转让所得免税。■（作者单位：江苏国瑞兴光税务师事务所有限公司）  
责任编辑 崔洁

### ●建议

## 实施股票期权激励应加快各项制度建设

林瑾冬■

在我国目前上市公司法人股权结构不健全、股票市场缺乏效率的情况下，要充分发挥股票期权的激励作用尚存在一定的困难。笔者认为，加快各项制度建设是上市公司实施股票期权激励的前提和基础。

一要建立有效的证券市场。首先应制定相关法律法规，以提升上市公司的治理水平。其次要加强证券市场信息披露的法制建设，加大执法力度。强化对上市公司和中介机构公开披露信息的虚假性、严重误导性或重大遗漏方面的法律制裁，严厉打击幕后交易。

二要完善经理人市场。要从制度上承认经理人的功能和地位，加强经理人控制权激励。在国企改革中，由于控制权的转移与股票的再转让和经理人市场不具有相关性，所以对

企业领导人的任命不完全参考其经营业绩。由于经理人员的升迁不能由资本市场上股票价格的升降来决定，公司经理股票期权也就无法达到激励经理人员将自身利益与企业长期利益“捆绑”的目的。为此，应进一步深化国企改革，完善企业产权结构、逐步弱化政府对企业行为的行政干预，按照市场经济的要求，改革经理人的选拔、聘用机制，强化市场在配置人才资源和决定人才价格上的作用，为推行公司股票期权创造良好的环境。

三要完善公司的内部监管。实施股票期权计划的上市公司的董事会中应有2名以上的独立董事，以增强董事会的独立性，监督公司对股票期权的合理发放等。■

（作者单位：广东省阳东县阳东食品集团有限公司）

责任编辑 刘黎静