

# 房产税的税收筹划技巧

刘厚兵

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》的规定,房产税在城市、县城、建制镇和工矿区征收,有从价计征与从租计征两种方式。从价计征按房产原值一次减除10%至30%后的余值为计税依据,税率1.2%(没有房产原值作为依据的,由房产所在地税务机关参考同类房产核定);从租计征以房产租金收入为计税依据,税率12%。这些政策为房产税的纳税筹划提供了空间。笔者就此谈几点房产税税收筹划技巧。

## 一、利用房产税的征税范围进行筹划

**政策依据:**按照《中华人民共和国房产税暂行条例》的规定,房产税在城市、县城、建制镇和工矿区征收。这意味着,在这范围之外的房产不用征收房产税。《财政部、国家税务总局关于房产税和车船使用税几个业务问题的解释与规定》(财税地[1987]3号)对征税的房产范围进行了明确:“房产”是以房屋形态表现的财产。房屋是指有屋面和围护结构(有墙或两边有柱),能够遮风避雨,可供人们在其中生产、工作、学习、娱乐、居住或储藏物资的场

所;独立于房屋之外的建筑物,如围墙、烟囱、水塔、变电塔、油池油柜、酒窖菜窖、酒精池、糖蜜池、室外游泳池、玻璃暖房、砖瓦石灰窑以及各种油气罐等,不属于房产。税法规定,房产税的征税对象是房屋。企业自用房产依照房产原值一次减除10%~30%后的余值按1.2%的税率计算缴纳房产税。房产原值是指纳税人按照会计制度规定,在账簿“固定资产”科目中记载的房屋原价。因此,对于自用房产应缴纳房产税的筹划应当紧密围绕房产原值的会计核算进行,只要在会计核算中尽量把未纳入房产税征税范围的围墙、烟囱、水塔、变电塔、室外游泳池、地窖、池、窖、罐等建筑单独记账,就可把那些本不用缴纳的房产税节省下来。

**具体案例:**华美公司在某内陆省份中等城市兴建工业园,工业园区计划除建造厂房、办公用房外,还包括厂区围墙、烟囱、水塔、变电塔、停车场、游泳池等建筑物,预计工程造价40 000万元人民币,其中厂房、办公用房工程造价为25 000万元,其他建筑设施造价为15 000万元。如果将这40 000万

元都作为房产原值的话,华美公司从工业园建成后的次月起就应缴纳房产税,每年需缴纳房产税(该省扣除比例为30%) $=40\ 000 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 336$ (万元)。如果公司经过筹划,把除厂房、办公用房外的建筑设施,如停车场、游泳池等设施都建成露天的,并且把这些独立建筑物的造价同厂房、办公用房的造价分开,单独核算,则这部分建筑物的造价不计入房产原值,不用缴纳房产税。这样,华美公司每年可以少缴纳 $126[15\ 000 \times (1-30\%) \times 1.2\%]$ 万元的房产税。

**注意事项:**《财政部、国家税务总局关于具备房屋功能的地下建筑征收房产税的通知》(财税[2005]181号)就具备房屋功能的地下建筑的房产税政策作了明确,即原来暂不征税的具备房产功能的地下建筑,从2006年1月1日开始列入房产税征税范围。同时明确:凡在房产税征收范围内的具备房屋功能的地下建筑,包括与地上房屋相连的地下建筑以及完全建在地面以下的建筑、地下人防设施等,均应当依照有关规定征收房产税。新规定并没有将所有的地下建筑都纳入征税范围,需

要征税的建筑必须符合房产的特征概念。财税[2005]181号文件对此作了界定：具备房屋功能的地下建筑是指有屋面和维护结构，能够遮风避雨，可供人们在其中生产、经营、工作、学习、娱乐、居住或储藏物资的场所。与此不符的其他地下建筑，如地窖、池、窖、罐等，仍未纳入房产税征税范围。

## 二、通过转换自用地下建筑用途筹划

**政策依据：**按照《中华人民共和国房产税暂行条例》的规定，房产税依照房产原值一次减除10%至30%后的余值计算缴纳。房产税依照房产余值计算缴纳的，税率为1.2%；而财税[2005]181号文对自用地下建筑提出了一个新概念，即“应税房产原值”。具体为：工业用途房产，以房屋原价的50%~60%作为应税房产原值；应纳房产税的税额=应税房产原值×[1-(10%~30%)]×1.2%。商业和其他用途房产，以房屋原价的70%~80%作为应税房产原值；应纳房产税的税额=应税房产原值×[1-(10%~30%)]×1.2%。

确定计税房产原值后，地下建筑的房产税计算方法与原计算方法一致。由于自用房产用途不同计税方式有异，实务中可以通过转换地下建筑用途进行相应筹划。

**注意事项：**1、财税[2005]181号文调整的征税对象是独立建立的地下建筑，对于非独立的与地上房屋相连的地下建筑，如房屋的地下室、地下停车场、商场的地下部分等，应将地下部分与地上房屋视为一个整体，按照地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。因为按照会计制度规定，与地上房屋相连的地下建筑，原本就是作为统一的房产原值计入会计账簿反映的，这符合现行税法的规定。

2、财税[2005]181号文规定了出租的地下建筑，必须按照出租地上房屋

建筑的有关规定计算征收房产税。这一点与原来的政策规定和税务部门实际的执行情况也是相同的。

## 三、通过租赁和仓储计税方法差异筹划

**政策依据：**如前所述，房产税有从价计征与从租计征两种方式，这两种方式适用不同的计税依据和税率。对于房产所有者，是租赁还是仓储，具体可通过下列公式确定：假设某企业的房产原值为Y，收取年租金Z，所在地规定“从价计征”房产税时的减除比例为A(A代表10%~30%中任何数字)，那么从价计征应缴房产税 $Y \times (1-A) \times 1.2\%$ ；从租计征则应缴房产税 $Z \times 12\%$ 。当 $Z \times 12\% > Y \times (1-A) \times 1.2\%$ ，亦即 $Y \div Z < 10 \div (1-A)$ 时，选择从价计征合算；反之，选择从租计征合算；如果 $Y \div Z = 10 \div (1-A)$ 时，则租赁或仓储在房产税筹划上没有多大意义，纳税人仅就其它相关因素考虑即可。

**具体案例：**甲公司为一内资企业，分别在A省和B省拥有一处闲置库房，原值均为2000万元，净值同是1600万元。现有乙公司拟承租甲公司在A省闲置库房，丙公司拟承租甲公司在B省闲置库房，初步商定年租金均为160万元。其中A省规定从价计征房产税的减除比例为30%，B省规定的减除比例为10%。经测算，甲公司决定与乙公司签订仓储合同，而与丙公司签订财产租赁合同。理由如下：

1、如果与乙公司签订财产租赁合同(假设不考虑其它税收问题)，缴纳的房产税=160×12%=19.2(万元)。如果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，房产税可以从价计征，应缴纳的房产税=2000×(1-30%)×1.2%=16.8(万元)。通

过比较不难发现，仓储形式比租赁形式减轻房产税税负2.4(19.2-16.8)万元。所以应与乙公司签订仓储合同。

2、如果与丙公司签订财产租赁合同(假设不考虑其它税收问题)，缴纳的房产税=160×12%=19.2(万元)。如果甲公司与丙公司签订的是仓储保管合同，在此方案下，房产税从价计征时的减除比例为10%，应缴纳的房产税=2000×(1-10%)×1.2%=21.6(万元)。两者相比较，采用仓储方式将增加房产税税负2.4(21.6-19.2)万元。所以应与丙公司签订租赁合同。

从上面分析可知：1、如果甲公司两处房产所在省份规定的减除比例均为20%，则采用仓储方式应缴纳的房产税=2000×(1-20%)×1.2%=19.2(万元)，采用租赁方式应缴纳的房产税=160×12%=19.2(万元)，此时便不存在房产税节税问题；2、如果企业所拥有房产所在省份规定的减除比例低于20%，则仓储方式应缴纳的房产税高于对外租赁，宜实行租赁形式；3、如果企业所拥有房产所在省份规定的减除比例高于20%，则仓储方式应缴纳的房产税低于对外租赁应缴纳的房产税，宜采用仓储方式。

**注意事项：**租赁与仓储是两个完全不同的概念，到底签订何种合同，最终取决于合同双方出于各自利益考虑的结果。对于甲公司来说，租赁只要提供空库房就可以了，存放商品的安全问题由乙企业自行负责，而仓储则需对存放商品的安全性负责，为此甲公司必须配有专门的仓储管理人员，添置有关的设备设施，从而会相应增加人员工资和经费开支。如果存放物品发生失窃、霉烂，甲企业还存在赔偿对方损失的风险。假如扣除这些开支后，甲公司仍可取得较可观的收益，则采用仓储方式无疑是一个节税良策。

(作者单位：江西省赣县地方税务局)

责任编辑 崔洁