



乡镇企业租赁金

测算方法

段经武

租赁金的测算方法很多，四川省合川县乡镇企业管理局在推行租赁经营中，摸索出一种“分配净利润测算法”，其基本特点是从乡镇企业的实际出发，紧密结合税收政策和现行财务制度，从测算利润总额到测算税后净利润，从税后净利润到测算分配净利润，从分配净利润的适当比例来测算租赁期第一年租金额；以第一年租金额为基数，以一定的递增比例来确定租赁期以后各年的租赁数额。现介绍如下，供参考。

一、分配净利润的测算

第一步，计算销售利润，公式如下：

$$\text{销售利润} = \text{销售收入} - \text{销售税金} - \text{销售成本} - \text{行政管理费}$$

式中，销售收入指实现的收入，包括产品销售收入、劳务收入、各种补贴性收入、其它经营项目的收入等。销售税金指产品税、营业税、增值税、农牧税以及城市维护建设税。销售成本包括生产成本和销售费用。行政管理费是按销售收入的一定比例提取的应缴各级乡镇企业主管部门的管理费。

第二步，计算利润总额与计税利润总额，公式如下：

$$\begin{aligned} \text{利润总额} &= \text{销售利润} + \text{营业外收入} - \text{营业外支出} \\ \text{计税利润总额} &= \text{利润总额} + \text{税前提分} - \text{税前提分分配的} \\ &(\text{应税所得额}) \quad \text{总额} \quad \text{投资利润} \quad \text{各项利润} \end{aligned}$$

式中，乡镇企业与外单位联营所实现的利润，一般是实行“先分后税”，这样可以兼顾联营企业所在地和联营投资各方企业所在地的地方财政收入，有利于调动联营各方的积极性。实行先分配，后各按各的适用税率和解缴渠道交税。企业利润总额在缴纳所得税前按规定应作以下六项扣除：①税前提分联营投资利润。扣除的理由如上，但非联营企业只能税后分出投资利润。②提取企业基金。③“三废”产品留利。④技术转让费。不以上述形式支付的技术转让费，可以一次或分次计入成本。⑤社会性支出。⑥其它按国务院、财政部和省、自治区、直辖市人民政府规定提

留和免征所得税利润。如税前还款（包括税前还设备贷款、税前还财政周转金和税前还主管部门周转金）、税前还投资（即与省外合资兴办企业，其实现的利润，可以在税前还投资）和减半征收等。

第三步，计算税后利润净额，公式如下：

$$\begin{aligned} \text{税后利润净额} &= \text{计税利润总额} - \text{应缴所得税} - \text{应减免所得税} - \text{非联营企业投资利润} - \text{其它按规} \\ &\quad \text{定免征所得税利润} \end{aligned}$$

在计算时，凡是对乡镇企业减免的产品税、增值税、营业税等销售税金，要一律并入企业损益征收所得税。税后净利润计算出来以后，还要进行扣除，才是分配净利润，其公式如下：

$$\begin{aligned} \text{分配净利润净额} &= \text{税后净利润} - \text{提取的企业基金} - \text{提取的扶助乡镇企业发展基金} - \text{减免销售税金扣除应交所得税和应交扶助金后的净额} - \text{各种免税利润的所得税扣除扶助金后的净额} \end{aligned}$$

二、租赁金的测算

盈利企业租赁金的测算公式如下：

$$\text{租赁金额} = \text{分配净利润} \times \text{不低于60\%的适当比例}$$

$$\text{承租者所得} = \text{分配净利润} - \text{租赁金额}$$

租赁金和承租者所得必须明确划分其用途，否则将会出现分配纠纷，划分的界限是：

1. 租赁金的主要用途：①企业扩大再生产。②弥补租赁前企业的未弥补的亏损。③支付租赁前集资资金的保息分红中的税后支付部分，允许按一年定期存款利率支付的保息款仍在成本中列支。④偿还租赁前贷的到期、逾期银行设备贷款、财政周转金和主管部门周转金的税后支付部分。

2. 承租者所得的主要用途：①承租者的领头人个人报酬从优，在承租者所得中分配。②职工奖金。职工收入要随生产的发展而有所增加。③支付给经济担保者的酬金。④个人收入调节税和企业奖金税。

微利企业租赁金的测算公式如下：

$$\text{租赁金额} = \text{分配利润净额} \times \text{60\%以下的适当比例}$$

$$\text{承租者所得} = \text{分配利润净额} - \text{租金额}$$