

写字楼出租中的房产税、增值税税收筹划与风险控制研究

文 / 董春艳

随着市场经济的蓬勃发展,我国商业写字楼租赁业务数量显著增长,但是,在实际租赁过程中,写字楼出租涉及较为复杂的税务问题,与居民楼出租存在一定差异,很容易导致一些企业出现税收管理问题,因此,研究写字楼出租中的房产税、增值税税收筹划与风险控制具有重要现实意义。本文通过查阅相关文献,首先对写字楼租赁的特点以及写字楼出租中税务筹划的重要性进行了简要分析,结合写字楼出租相关税收政策和理论,分析了写字楼出租的税收筹划策略以及税务风险控制策略。希望本文的研究内容能够为写字楼租赁过程中的税务筹划工作提供一定的理论支持。

关键词: 写字楼出租; 房产税; 增值税; 税收筹划; 风险控制

一、前言

当前,我国经济发展已经达到了比较先进的水平,各项制度建设也已经基本完善,税务以及相关制度能够为国家发展提供最基本的经济支持,是我国法律框架的重要组成部分。但是,从企业与个人的角度讲,税收活动会增加交易成本,影响经济效益的正常获取,因此,在进行经济活动时,在法律允许的框架内合理减轻税务负担是比较常见的,相关理论与策略也已经达到了比较成熟的水平。在房屋租赁领域,写字楼出租业务具有一定的特殊性,所涉及到的税收种类相对较多,在实践中可能存在重复计税现象。为了解决写字楼出租过程中存在的税收问题,本文从税收筹划角度对其进行综合分析。

二、相关理论概述

(一) 写字楼租赁

写字楼租赁是一种市场交易行为,是房地产市场的有机组成部分,随着我国产业结构的不断调整、行业种类逐渐丰富,写字楼租赁这一类交易活动愈发频繁,对其进行研究具有一定的现实意义。

写字楼租赁主要存在以下几种基本特征:(1)期限短。当前,我国国内写字楼租期一般在3年左右,与住宅楼相比,其租赁时间相对较短。其原因是写字楼价格浮动较快,租户、出租者都需要充分考虑经营风险。(2)产权类型不一。写字楼在实践中存在单一产权、多元产权两种产权类型,在实践中会对租赁造成一定影响^[1]。

(二) 税务筹划

税务筹划是企业税收管理的重要组成部分,其基本含义为企业在正常生产经营的过程中,为了降低税务负担、提升企业经济效益、增强企业抗风险能力,聘用专业人员,结合专业财务、法律知识,在法律框架允许的范围内进行的一种纳税规划活动。在实践中,税务筹划是相当普遍的,是现代企业降低税务负担、提升企业经济效益所采取的一种常用策略^[2]。

(三) 写字楼出租中的税务筹划重要性

写字楼出租过程中所涉及的税务类型相对较多,包括但不限于:增值税、城市维护

董春艳,女,汉族,北京人,本科,中级会计师。单位:北京时代官园物业管理有限公司(北京,100034)。研究方向:财税。

建设税、房产税、企业所得税、印花税等，其中，房产税在整个写字楼出租税务框架中的占比最高。由于税收越复杂，在实践中存在税务问题的可能性也越高，即使不出现税务问题，不进行税务筹划，直接缴纳的税收总额普遍相对较高，很容易影响企业的正常经济效益^[3]。

例如，以A企业为例，A企业有一栋闲置写字楼，假定其原价值为1600万元人民币，总预期使用时间为40年，为了发挥其经济效益，A企业决定将整个写字楼以整租的方式租赁给B公司，约定租金为160万元/年（不含增值税），合同中约定的租赁期限为5年，在这5年中，写字楼物业管理由A企业下属公司承担。在这一案例背景下，对其税收情况进行分析，如果将房产税税率定为12%，则年缴纳房地产税的数额为19.2万元，除了房产税以外，写字楼租赁还涉及多种其他种类的税收，包括但不限于企业所得税、印花税、增值税、城市维护建设税等，例如，房屋租赁活动中的印花税率一般为0.1%，城市维护建设税一般为实际缴纳营业税乘以城建税率，城建税率一般包括7%、5%、1%三个档位，具有税负种类多、综合税负相对较高的特点。由此可知，对写字楼出租活动进行税务筹划是相当重要的，能够极大减轻企业、个人的交易负担。

三、写字楼出租相关税收政策

写字楼出租可能涉及到的税负主要包括房产税、增值税、城建税、教育附加税、印花税等，但是，不同税负在实践中的占比不同，其中最为重要、且数额相对较大的税负有房产税、增值税，写字楼出租税收筹划工作必须围绕这两种税负类型进行。因此，在进行税收筹划以及税务风险控制之前，必须对写字楼出租过程中涉及的房产税、增值税进行简要分析。

（一）写字楼出租中的房产税相关规定

房产税是写字楼出租税收框架的重要组成部分。具体而言，房产税是以房屋为征税对象，按照房屋计税余值、租赁收入，以财产所有者为缴纳对象的税收，从性质上讲，房产税属于典型的财产税^[4]。

在我国当前的税收体系框架中，房产税实行的是比例税率，如果按照房屋计税余值进行计算，一般需要按照房屋余值扣减10%—30%之后的余额进行征收，税率为1.2%。如果按照租赁收入进行计算，一般需要按照房屋租赁收入进行计算，税率为12%。如果在房产租赁过程中，租赁双方规定了免租期限，在期限内可以按照原值方式进行计税与缴税。此外，在“营改增”完成之后，计征房产税时，需要将房产出租的租金收入进行换算，换算成不含增值税的收入之后才

能进行计算。

（二）写字楼出租中的增值税相关规定

增值税也是写字楼出租税收框架的重要组成部分。具体而言，增值税属于一种典型的流转税。根据相关文件、法律规定，增值税是以商品（含应税劳务）在流转过程中产生的增值额作为计税依据而征收的一种流转税。当前，增值税的总数占据中国税收总数的60%以上，是中国最主要的税种之一。从主体角度看，增值税按照经营规模、会计核算水平，可以分为小规模纳税人、一般纳税人，其中，对于不同主体可以采用不同的增值税计税方法。当主体为小规模纳税人时，一般适用简易计税方法；当主体为一般纳税人时，一般适用一般计税方法。

纳税人提供的不动产经营租赁服务增值税征收策略为：

（1）在2016年4月30日之前获取、更名的不动产。此类不动产可以进行选择，按照一般计税方法、简易计税方法均可，其中，一般计税的增值税税率为9%，简易计税方法的增值税税率为5%。（2）在2016年5月1日之后获取、更名的不动产。此类不动产需要按照一般计税方法计税，增值税税率为9%。（3）物业管理服务的纳税人向服务接收方收取的水费。此类费用具有一定的特殊性，需要扣除对外支付的自来水水费后的余额为销售额，随后，按照3%的税率进行增值税的计税预缴税。

四、基于写字楼出租的税收筹划策略

（一）基于业务流程的税收筹划策略

基于业务流程的税收筹划在实践中是最常见的。具体而言，在实践中，合同双方可以将原本的租赁服务更改为仓储保管服务，此类服务属于利用场地为客户保管特定商品的服务，在税务实践中，此类服务的一般纳税人需要按照6%的比例进行增值税税率的计算与缴纳，简易计税按照3%的比例进行增值税税率的计算与缴纳，小规模纳税人按照3%的比例进行增值税税率的计算与缴纳，同时，此类服务在特定期间内还存在免征优惠。综合来看，此类服务的税负相对较低。

将租赁服务更改为仓储保管服务确实能够在一定程度上降低税负，但需要满足以下几个基本条件：（1）租赁服务整体税负明显高于仓储保管服务的整体税负；（2）拥有变更服务类型的条件；（3）承租人租赁的主要用途确实是进行货物存储，且应当增加保管人员，并支付工资。

（二）基于合同约定的税收筹划策略

基于合同约定的税收筹划也较为常见。以下是在实践中的一些具体操作策略：

1. 避免约定免收租金期。在实际工作中，部分写字楼租赁双方在签订合同时，往往会由于某些原因而无法在整个租赁期进行房屋租赁，例如，写字楼合同签订时写字楼并没有进行装饰或者某些结构并未完工。为了解决这一问题，部分出租人、承租人会在合同中约定免收租金期优惠。但是，根据相关法律文件可知，免收租金期限内由房产所有者依照房产原值缴纳房产税。例如，X企业将账面原值为1000万元人民币，面积为300平方米的写字楼出租给Y公司，租期为1年，设定2个月免租期，月租金为6万元，从价征收扣减比例为25%。根据当前法律进行计算可知，其房产税计算方式为免租期房产税+租赁期房产税，将上述两个结果综合进行相加可知，在整个租赁周期内，需要缴纳的房产税总数值为8.7万元。而如果将年实际租金60万元按照12个月进行均摊，可以节省1.5万元，具有一定经济价值。

2. 调整水电费计价方式。在实际工作情境中，部分写字楼租赁双方在签订合同时，对于水电费计价方式有时会采取水电全包的方式，但是在会计核算过程中，没有将租金、水电费进行分离核算，此时，水电的费用在进行计税时就会添加到房产税中，增大房产税税基，导致多交房产税。对此，只需要将水电费从合同中分离出来并重新单独签订合同即可。

（三）基于业务范围的税收筹划策略

基于业务范围的税收筹划策略如下。

1. 提供物业管理服务。从事写字楼租赁的公司可以为承租商户提供物业管理服务，在实际工作情境中这种情况也普遍存在。物业管理服务需要纳入经营范围，此时，其增值税税率即可按照一般纳税人6%的标准进行计税缴税，其具体数额明显低于租赁服务的税负。因此，在实践中，相关单位一般可以通过提高物业费、降低房屋整体租金的方式进行税收筹划，这可以在一定程度上降低税收总数。

2. 利用简易计税方法。如果增值税简易计税适用5%税率时，其税率明显低于物业管理服务一般纳税人6%的税率。因此，无须利用物业管理服务的方式进行税务筹划。但是，在实施该策略时，应控制好调整比例，以免产生税务风险。

（四）基于租赁形式的税收筹划策略

基于租赁形式的税收筹划策略内容为：根据税收法律内容可知，房产税的纳税义务人为产权所有人，写字楼的承租者为使用人，如果将写字楼进行转租，转租的租金收入不需要缴纳房产税。

结合这一情况可知，写字楼所有人可以成立一家管理公司，首先以较低的价格将写字楼租赁给管理公司，并由其按照统一市场价格进行租赁，此时，出租方即可节省一定房产

税，其具体数额为双方价差 \times 12%。

五、基于写字楼出租的税务风险控制策略

在使用上述任何税筹筹划策略的过程中，均存在一定的税务风险，如果超出一定标准，很可能对企业的经济生产活动造成消极影响。

不同税务筹划策略存在不同的税务风险，应当采取以下策略进行分别控制：（1）基于业务流程的税收筹划策略风险控制。仓储保管还存在赔偿责任问题，对于此类问题需要在合同中进行约定。（2）基于合同约定的税收筹划策略风险控制。针对避免约定免收租金期问题，如果在合同中约定了免租期，就必须按照从价计征房产税的计税方法进行缴税，否则需要承担相应税务风险。针对水电费计价问题，如果计价明显偏高，则会被核定扣除，因此必须保证价格合理。（3）基于业务范围的税收筹划策略风险控制。此类筹划容易出现物业费过高的问题，进而导致税务机关进行纳税调整，甚至可能会遭到工商处罚，因此，需要把物业费控制在合理范围内，不能过高。（4）基于租赁形式的税收筹划策略风险控制。该方法一旦被发现，则会被相关单位要求进行整改，但是，在租赁翻新后的二次租赁通常不会被认定为“利用转租改变写字楼出租形式”，其筹划风险相对较低，在实践中具有较强的应用价值。

六、结论

总之，写字楼出租中的房产税与增值税的税收筹划及风险控制是一个复杂的过程，相关单位应加强对于相关法律制度的学习与分析，充分结合自身情况，灵活运用税收政策才能达到最佳效果。同时，在税收筹划过程中必须重视筹划风险，并制定相应处理策略，避免盲目筹划引发严重的税务风险。

参考文献：

- [1] 罗绮翘. 广州X房地产公司ABC写字楼租赁营销策略研究[D]. 广州：华南理工大学，2022.
- [2] 刘学军. 写字楼租赁企业内部控制存在的问题及解决对策[J]. 审计与理财，2022(05):43-45.
- [3] 牛畅. 金融行业提振北京写字楼租赁市场[N]. 中华工商时报，2022-04-01(006).
- [4] 王佳飞. 写字楼租赁需求明显回升，2022年将进一步复苏[N]. 每日经济新闻，2021-12-27(018).