

Case Study on Tax Planning of Commercial Real Estate Lease

— Take Company C as an Example

Dashan Li

Jinke Industrial Investment Development Group Co., Ltd, 100102

Email: 247447852@qq.com

Abstract

Under the environment of strengthened real estate policy regulation, commercial real estate has more stable investment return and lower volatility compared with other industries. With the improvement of China's urbanization rate, commercial real estate will develop rapidly. However, China's commercial real estate enterprises are faced with more than a dozen kinds of taxes. The high tax burden that commercial real estate need to bear has greatly weakened the profitability of them. With the gradual improvement of tax laws and regulations, commercial real estate enterprises need to explore a complete set of tax planning ideas and schemes according to their business models and the current tax system. As company C involves various business forms such as office buildings, malls, apartments, hotels and parking lots, it is typical and representative. This paper studies the tax planning of commercial real estate enterprises, briefly expounds the characteristics and business model of commercial real estate, takes company C as an example, analyzes the necessity of tax planning of company C from different angles, and proposes tax planning for property tax, value-added tax and stamp tax at the same time. In order to ensure the feasibility of the tax planning scheme, this paper also puts forward specific preventive countermeasures of the risks involved in the tax planning process of company C to better achieve the goal of tax planning.

Keywords: *Commercial Real Estate Enterprises; Tax Planning; Planning Risk*

商业地产租赁税务筹划案例分析

——以 C 公司为例

李大山

金科产业投资发展集团有限公司，100102

摘要: 在房地产政策调控加强的大环境下，商业地产相对于其他行业投资回报稳定、波动性较低。随着我国城镇化率提高，商业地产将快速发展。然而，我国商业地产企业面临多达十几种的税收，商业地产项目需要承担的高额税负大大削弱了商业地产项目的盈利能力。随着税收法律法规的逐渐完善，商业地产企业需要根据业务模式和现行税收制度，针对性地探索出一套完整的税务筹划思路和方案。由于 C 公司涉及写字楼、商业、公寓、酒店、停车场等多种业态，具有典型性和代表性。本文针对商业地产企业的税务筹划进行研究，简要阐述了商业地产的特点及经营模式，通过使用比较分析法和案例分析法，以 C 公司为例，从不同的角度对 C 公司税务筹划的必要性进行分析，同时针对房产税、增值税、印花税进行税务筹划。为了确保税务筹划方案的可行性，针对 C 公司在税务筹划过程中涉及的风险，也提出了具体的防范对策，以期更好地实现税务筹划的目标。

关键词: 商业地产企业；税务筹划；筹划风险

1 综述-商业地产租赁业务现状

1.1 商业地产概念

商业地产是指用于商业目的的房地产，包括商业综合体、办公楼、商业街、各种专业市场、酒店等类型。商业地产是以房地产为载体，以打造商圈为核心，以投资为手段的综合体。近年来，由于传统商业地产的逐渐老化，它不能给消费者带来良好的购物体验，也不能满足消费者的其他需求。因此，新落成的商业地产迅速成为当地消费娱乐聚集地，甚至成为地标。

1.2 税务筹划的重要性

税务筹划是指在国家法律法规允许的范围内，纳税人通过对企业生产经营活动的事先规划，使企业税负最小化，获得合法的节税利益的行为。税务筹划有助于降低企业的税务成本，实现企业经济效益的最大化；税务筹划有助于提高企业的财务竞争力，增强企业的比较优势；有利于优化产业结构，合理配置资源；税务筹划有助于国家税务立法者进一步完善税法体系，促进行业更好地发展。

1.3 税务筹划的原则

税务筹划需要遵循一定的行为准则和规范，可以概括为以下五个原则：

1.3.1 合法性原则

税务筹划的首要原则是严格遵守现行法律法规。这是税务筹划最基本的原则，是税务筹划成功的前提和基础。税务筹划与逃税、骗税最本质的区别是符合法律法规。

1.3.2 事先性原则

税务筹划的本质要求是在生产经营活动之前进行规划，而不是在事后通过各种规划来实现节税效益。当经济业务发生且相应的纳税义务实际发生时，此时的税务筹划很容易演变为逃税。

1.3.3 整体性原则

税务筹划要统筹规划，综合测算，从总整体上减轻企业的税负，带来节税收益。因此，在实践中，应全面考虑与其相关的税务。税务筹划是一项全面的系统工程，需要全面、系统的决策，而不是孤立地进行筹划。

1.3.4 经济性原则

税务筹划的经济学原理要求纳税人在税务筹划中衡量节税收入和方案的实施成本。虽然一些税务筹划方案是在理论上可行，但在企业实践中往往要付出一定的成本。总的来说，企业税务筹划不仅要考虑节税的收益，也要考虑付出的成本，避免税务筹划的损失。

1.4 商业地产租赁涉税问题

商业房地产企业具有特殊性，其商品价值远高于其他一般企业，具有生产周期长、资金流动大、基础设施和项目分支庞大的特点。特别是房产税在商业地产企业的总税负中所占比例较高，数额较大，其重要性可见一斑。

2 项目概况及涉税分析

2.1 项目基本情况

华夏幸福创新中心位于北京丰台科技园区，西邻万达广场，项目总面积 102,765 平米，其中写字楼面积

56,450 平方米、商业面积 16,865 平方米、停车场 15,254 平方米。该项目由华夏幸福（股票代码:600340）的全资子公司 C 公司投资 12.5 亿开发建设，2017 年建成后由 C 公司自持出租经营。

2.2 项目财务状况

以下对 C 公司 2017-2021 年的财务数据进行分析，详见下表：

表 1

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
营业收入	1,500	9,301	14,020	16,754	16,861
营业成本	3,378	11,605	11,204	11,492	11,540
毛利	-1,878	-2,304	2,816	5,262	5,322
毛利率	-125%	-25%	20%	31%	32%
管理费用	2,939	1,289	198	207	218
税金及附加	1,699	1,527	1,511	1,766	1,848
所得税	0	0	0	0	0
净利润	-6,516	-5,119	1,107	3,289	3,256
净利率	-434%	-55%	8%	20%	19%
资产总额	185,000	185,000	185,000	185,000	185,000
资产净利率	-3.52%	-2.77%	0.60%	1.78%	1.76%

从 C 公司近五年的财务数据来看，开业前两年，由于出租率较低，营业收入较少，但佣金、物业成本等成本费用较高，亏损较大。后三年，由于出租率稳定在高位，营业收入、毛利润、净利润均大幅增长，整体符合商业地产经营变化趋势。根据相关部门发布的数据显示，近五年商业地产平均毛利率为 35.06%，平均资产净利率为 3.16%。相比同行业其他公司，C 公司毛利率处于中等偏下水平，相比太古地产、恒基地产等头部公司（毛利率为 65.32%，资产净利率为 6.39%）存在较大差距。由于税负较重，在毛利率与行业平均水平持平的情况下，资产净利率与行业平均水平存在较大差距。

2.3 项目税负分析

按照国家税收制度的规定，C 公司应缴纳的税种为：增值税及其附加税、房产税、城镇土地使用税、印花税、契税、企业所得税、车辆购置税、车船税等。2017-2021 年 C 公司纳税情况如下表：

表 2

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
税金总额	1,699	1,527	1,511	1,766	2,527
增值税	0	0	0	0	679
附加税	0	0	0	0	82
印花税	149	8	13	13	13
房产税	1,547	1,509	1,488	1,743	1,743

土地使用税	4	10	10	10	10
企业所得税	0	0	0	0	0

由上表可见，C 公司缴纳的税金以房产税为主，每年均缴纳一千余万元，随收入的增长，房产税缴款额呈上升趋势。运营期前 4 年，由于开发期的进项税留底较多，C 公司未缴纳增值税及附加税。自第五年起，开始缴纳增值税及附加税。在前五年，C 公司累计亏损，未缴纳企业所得税。在未缴纳企业所得税的情况下，2021 年应交税费占收入比为 15%。这意味着一百元收入就需要缴纳将近十五元的税金，税负较重。

通过下表，各项缴纳的税金占比，能更直观的看出 C 公司负担较重的税种。

表 3

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
增值税	0%	0%	0%	0%	27%
附加税	0%	0%	0%	0%	3%
印花税	9%	1%	1%	1%	1%
房产税	91%	99%	98%	99%	69%
土地使用税	0%	1%	1%	1%	0%
企业所得税	0%	0%	0%	0%	0%

根据该表，在涉及的主要税种中占比较大的是房产税、增值税，每年占比均在百分之九十以上。由此可见，房产税、增值税应为税务筹划的重点。

3 商业地产租赁税务筹划方案-以 C 公司为例

本章根据公司的实际情况，本着遵纪守法、成本效益、统筹考虑、风险效益的原则，采用比较分析的方法，对该项目的纳税筹划案例进行分析。本着依法纳税、合理减轻税负的原则，以减少纳税、递延纳税、降低税收风险为目标，采用的纳税筹划方案如下。

3.1 房产税的税务筹划

3.1.1 整租后分租

依据《中华人民共和国房产税暂行条例》第 2 条规定，房产税由产权所有人缴纳。因此，房地产开发企业可以将毛坯房整租给关联方——商管公司，由商管公司装修后转租给租户。由于房产税由房屋的所有人——开发公司缴纳，物业整租价格远低于向租户分租价格，可大幅降低从租计算的房产税缴款额；该项目从价计算的房产税高于从租计算的房产税，物业整租给商管公司后，无从价计算的房产税。综上，通过整租后分租的形式，整体降低房产税的缴款额。

同时，需要注意的是：租赁模式变换后，商管公司需多缴纳增值税、企业所得税、印花税，原因如下：

(1) 在项目开发期间，开发公司存在较大进项税留底。如采用原出租模式，前四年无需缴纳增值税。由于商管公司除整租租金外，进项税较少，整租后溢价分租，需对溢价部分缴纳增值税。同时开发公司存在较大进项税留底。

(2) 开发公司年折旧额为 9,500 万元，前五年无需缴纳企业所得税。商管公司整租后，商管公司盈利，需缴纳企业所得税。同时开发公司存在较大亏损。

(3) 开发公司与商管公司均需要缴纳整租合同的印花税。

为了达到整体降低税负的目的，合理的整租价格是关键。如果整租价格较低，房产税缴税额较低，但是增值税、企业所得税、印花税较高；如果整租价格较高，增值税、企业所得税、印花税较低，但是房产税缴税额较高。同时整租的租金价格不公允且无合理理由，税务机关可能对整租价格进行调整。经敏感性分析，按照对外出租价格的 79% 作为整租价格，总税负最低。详见测算表：

表 4

商管公司	筹划前	筹划后			差额
		开发公司	商管公司	合计	
营业收入	58,436	43,570	58,436	102,006	43,570
租金	48,110	43,570	48,110	91,680	43,570
物业	10,326	0	10,326	10,326	0
营业成本	49,218	40,100	52,688	92,788	43,570
毛利	9,218	3,470	5,749	9,218	0
毛利率	16%	8%	10%	9%	—
管理费用	4,850	0	4,850	4,850	0
税金及附加	8,351	5,523	522	6,045	-2,306
企业所得税	0	0	94	94	94
净利润	-3,982	-2,054	283	-1,771	2,211
净利率	-7%	-5%	0%	-2%	—
资产总额	185,000	185,000	185,000	185,000	—
资产净利率	-2.15%	-1.11%	0.15%	-0.96%	—

表 5

项目	筹划前	筹划后	差额
税金合计	9,030	7,110	-1,920
增值税	679	970	291
附加税	82	116	35
印花税	196	658	462
房产税	8,031	5,228	-2,802
土地使用税	42	42	0
企业所得税	0	94	94

经测算，通过商管公司整租物业，共节税 1,920 万，其中房产税节税 2,802 万，增值税及附加税、印花税、企业所得税共增加税金 882 万。综上，按照对外出租价格的 79% 作为包租价格，整体节税效果明显，效益最大化。

3.1.2 免租租金分摊

根据《财政部国家税务总局关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策的通知》(财税〔2010〕121号)第二条规定,关于出租房产免收租金期间房产税问题,对出租房产,租赁双方签订的租赁合同约定有免收租金期限的,免收租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。因此,在整租合同中,避免签订免租期条款,将免租租金分摊到整个合同期内,从而起到节税效果。

3.2 增值税、印花税的税务筹划

3.2.1 定价方式调整

租赁业务的增值税税率为 9%,税率较高;而商业管理服务、物业管理服务的增值税税率为 6%,且不属于印花税的征收范围,税负较低。因此,开发公司可以将租赁合同中的租赁费金额合理分成租金、商业管理服务费、物业管理服务费等收费项目。详见测算表:

表 6

项目	筹划前	筹划后	差额
营业收入	58,436	58,729	292
营业成本	49,218	49,218	0
毛利	9,218	9,510	292
毛利率	15.77%	16.19%	
管理费用	4,850	4,850	0
税金及附加	8,351	8,301	-50
企业所得税	0	0	0
净利润	-3,982	-3,640	342
净利率	-6.81%	-6.20%	
资产总额	185,000	185,000	0
资产净利率	-2.15%	-1.97%	

表 7

项目	筹划前	筹划后	节税
税金合计	957	818	-139
增值税	679	590	-89
增值税附加税	82	71	-11
印花税	196	157	-39

经测算,商业管理服务、物业管理服务与租金分拆后,共节税 139 万,其中增值税及附加税节税 100 万,印花税节税 39 万。

3.2.2 价税分离

招商部门在与客户签署租赁合同时,租赁合同中租金除含税价格外,同时签订不含税价格及税额。按

照不含税租金缴纳印花税，节税 9%。

4 商业地产租赁税务筹划的风险及防范-以 C 公司为例

4.1 税务筹划面临的风险

纳税筹划风险是指由于企业发生意外事故，致使纳税筹划方案无法落地实施，给企业造成损失的风险。企业在税务筹划中面临许多不确定因素。如果只关注纳税金额而忽略其他细节，最终可能会被税务机关判定为违法，并支付更多的罚款和滞纳金，这是不值得的损失。在分析公司税务筹划方案的过程中，涉及的主要风险如下：

4.1.1 政策风险

税收政策是国家宏观调控的重要工具，在调节社会经济方面发挥着重要作用。随着经济环境的发展，国家的税收政策也会随之调整；此外，中国的税收立法并非健全，近年来税收政策变化更频繁。税收政策具有不稳定性。

4.1.2 基础不稳风险

纳税人进行纳税筹划需要具备良好的财务管理水平和税务诚信等基本条件。如果企业没有这些基本条件作为支撑，基础不稳定，则很有可能导致规划方案的失败。如会计核算制度不完善，会计凭证、账簿不完整，会计信息虚假，税务筹划的会计基础不稳定。一旦税务机关开始税务评估或检查，可能会进行税务调整，或被认定为逃税，这将给企业带来更大的损失。

4.1.3 执法偏差风险

实际上，企业的纳税筹划方案是否符合法律法规，还需要税务执法部门的进一步确认。税务部门的行政执法行为也可能不规范，致使税务筹划失败，企业可能被认定为恶意避税甚至逃税，导致企业面临税务处罚。

4.2 防范税务筹划风险的对策

针对上一节提出的税务筹划方案中可能存在的风险，为了达到更好的筹划效果，本文提出以下建议。

4.2.1 把握政策变化，争取政策支持

税务筹划计划的制定可顺势调整。一方面，国家税收政策将根据社会经济形势不断调整 and 变化。另一方面，企业的经营状况也在发生变化和发展。因此，在制定税务筹划方案时，必须具有全局性和前瞻性，时刻关注与企业业务相关的税收政策变化，积极调整方案，尽可能避免政策变化带来的筹划风险，确保企业税后利润最大化目标的实现。

4.2.2 规范会计核算，健全财务管理

税务筹划需要对未来的生产经营、投融资活动进行预测，并做出有针对性的安排和规划。因此，制定一个成功的税务筹划计划需要一个规范的财务制度和管理水平的支持。商业房地产企业是一个资金需求大、负债率高、运营周期长的行业，对财务水平有更高的要求。一方面，企业要完善内部财务管理的管理制度，这不仅有利于规范财务制度建设，也有利于企业进行合理的税务筹划。另一方面，企业财务人员也要加强法制学习，了解和遵守法律，按规定正确填写会计凭证，如实记录财务数据，及时申报纳税，正确办理会计和税务。

4.2.3 加强部门沟通，建立良好的税企关系

税务筹划方案须经税收征管部门批准后方可使用。对同一法律法规的不同理解可能会导致企业财务人

员和税务机关工作人员对同一问题的不同看法。我们不仅要熟悉国家有关税收政策法规，还要及时与税务部门沟通调整，使税务筹划方案真正有效地实施。如果忽视规划方案本身的规范性，盲目追求减税，企业可能会受到损害，这与税收规划合法性的前提相去甚远。

5 启示

本文针对商业地产企业税务筹划进行研究，简要阐述了商业地产的特点、税务筹划原则及涉税处理。本文以 C 公司为例，运用比较分析和案例分析等分析方法，从不同角度阐述了 C 公司进行税务筹划的必要性和风险点。本文主要对 C 公司的房产税、增值税、印花税等税费进行税务筹划。同时，本文针对税务筹划过程中涉及的风险提出了具体的防范对策，以更好地实现税务筹划的目标。

在本文的研究过程中，可以得到以下启示：

第一，在竞争日益激烈的市场经济中，商业房地产企业有必要进行税务筹划。税务筹划的实质是帮助企业降低经营成本，应对税制环境的变化，提高企业抗风险的能力。

第二，应该根据收益最大化来安排和选择方案。在分析和选择各纳税方案时，应本着利润最大化的分析框架对各方案进行比较分析。同时，还应考虑企业风险、税收风险、政治风险等各外部因素，使企业整体利益最大化。

第三，税务筹划风险是客观存在的。企业要重视风险，增强风险防范意识。一是积极应对税收政策变化，争取政策优惠最大化；二是全面提高财务管理水平，规范财务制度及会计核算程序；第三，坚持收益最大化，明确税务筹划目标；第四，加强与税务部门的沟通与联系，建立良好的税企关系。

参考文献

- [1] 白洁.H 房地产公司纳税筹划方案设计与研究[D].西安：西安石油大学,2017.
- [2] 陈清贤.浅谈企业税收筹划风险防范[J].财经界(3):263-279,2014
- [3] 成凯丽.浅议我国企业税收筹划风险的防范和控制[J].现代商业(21):243-244,2012
- [4] 邓卫红.企业税收筹划风险的规避[J].商场现代化(2):170-171,2011
- [5] 范琳.房地产开发企业集团的税务筹划与管理——基于 H 集团的案例分析[D].闽江：闽江学院, 2018