

• LIVE

# 税务纳税筹划解析及实例

讲师：子木老师

会计学堂出品

财政部 国家税务总局关于规范个人投资者个人所得税征收管理的通知

财税〔2003〕158号

一、关于个人投资者以企业（包括个人独资企业、合伙企业和其他企业）资金为本人、家庭成员及其相关人员支付消费性支出及购买家庭财产的处理问题

个人独资企业、合伙企业的个人投资者以企业资金为本人、家庭成员及其相关人员支付与企业生产经营无关的消费性支出及购买汽车、住房等财产性支出，视为企业对个人投资者的利润分配，并入投资者个人的生产经营所得，依照“个体工商户的生产经营所得”项目计征个人所得税。

# 独资企业主如何购房才划算

财政部 国家税务总局关于规范个人投资者个人所得税征收管理的通知 财税〔2003〕158号

除个人独资企业、合伙企业以外的其他企业的个人投资者，以企业资金为本人、家庭成员及其相关人员支付与企业生产经营无关的消费性支出及购买汽车、住房等财产性支出，视为企业对个人投资者的红利分配，依照“利息、股息、红利所得”项目计征个人所得税。

企业的上述支出不允许在所得税前扣除。

财政部 国家税务总局关于规范个人投资者个人所得税征收管理的通知 财税〔2003〕158号

二、关于个人投资者从其投资的企业（个人独资企业、合伙企业除外）借款长期不还的处理问题

纳税年度内个人投资者从其投资的企业（个人独资企业、合伙企业除外）借款，在该纳税年度终了后既不归还，又未用于企业生产经营的，其未归还的借款可视为企业对个人投资者的红利分配，依照“利息、股息、红利所得”项目计征个人所得税。

# 独资企业主如何购房才划算

财政部 国家税务总局关于印发《关于个人独资企业和合伙企业投资者征收个人所得税的规定》的通知 财税〔2000〕91号

第四条 个人独资企业和合伙企业（以下简称企业）每一纳税年度的收入总额减除成本、费用以及损失后的余额，作为投资者个人的生产经营所得，比照个人所得税法的“个体工商户的生产经营所得”应税项目，适用5%~35%的五级超额累进税率，计算征收个人所得税。



# 独资企业主如何购房才划算

财政部 国家税务总局关于印发《关于个人独资企业和合伙企业投资者征收个人所得税的规定》的通知 财税〔2000〕91号

前款所称收入总额，是指企业从事生产经营以及与生产经营有关的活动所取得的各项收入，包括商品（产品）销售收入、营运收入、劳务服务收入、工程价款收入、财产出租或转让收入、利息收入、其他业务收入和营业外收入。

国家税务总局关于《关于个人独资企业和合伙企业投资者征收个人所得税的规定》执行口径的通知 国税函〔2001〕84号

## 二、关于个人独资企业和合伙企业对外投资分回利息、股息、红利的征税问题

个人独资企业和合伙企业对外投资分回的利息或者股息、红利，不并入企业的收入，而应单独作为投资者个人取得的利息、股息、红利所得，按“利息、股息、红利所得”应税项目计算缴纳个人所得税。


# 独资企业主如何购房才划算

国家税务总局关于《关于个人独资企业和合伙企业投资者征收个人所得税的规定》执行口径的通知 国税函〔2001〕84号

以合伙企业名义对外投资分回利息或者股息、红利的，应按《通知》所附规定的第五条精神确定各个投资者的利息、股息、红利所得，分别按“利息、股息、红利所得”应税项目计算缴纳个人所得税。




## 独资企业主如何购房才划算



因此，个人独资企业出租财产获得的租金收入，不能单独按照“财产租赁所得”税目来计算个人所得税，应该将其并入企业的应纳税所得额统一征税。

个人投资者从个人独资企业、合伙企业借款，其借款不必纳税。

## 独资企业主如何购房才划算



综上所述：独资企业主可向自己开办的个人独资企业贷款（利率不低于同期银行贷款利率），以自己的名义购入房产，同时，将房屋出租给企业，每月向企业收取租金。

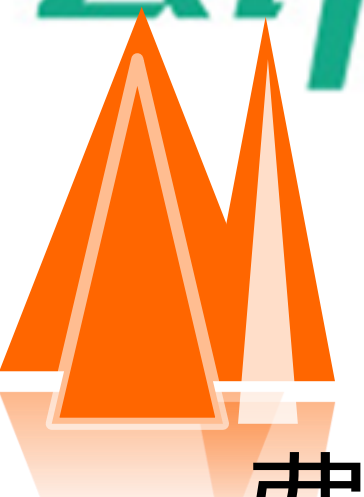
## 个人开办公司：公私资产需分清

老板个人资产如房屋、汽车用于公司使用

这部分资产的所有权不属于企业，按照税法规定，个人资产所消费的费用不得计入公司费用，在税前扣除。

按照个人所得税法规定，企业支付给投资者的个人消费性支出，按照红利所得征收个人所得税。

## 个人开办公司：公私资产需分清



因而，这部分资产由公司使用而产生的支出，会被认定为个人消费性支出，不但不能在企业所得税税前列支，反而要征收20%的个人所得税。

## 个人开办公司：公私资产需分清

方案一：采取投资方式投入企业。

采取注册投资或增资投资方式，将部分非货币性资产如住房、汽车作为注册资金投入企业，这样这些资产就属于企业的资产，使用的费用就可以作为企业的费用税前扣除了。



## 个人开办公司：公私资产需分清

个人资产需要办理产权转移手续，投资资产需要缴纳相应的税款。

以不动产投资的，按照税法规定，不需要缴纳增值税，但是企业要缴纳契税；个人不属于个体经营者、以汽车投资，不构成增值税纳税义务人。

## 个人开办公司：公私资产需分清

方案二：采取销售方式投入企业。

投资者可以将自己的资产销售给企业，也可以将资产的所有权转移给企业所有，达到扣除资产使用费的目的。

但是这种方式需要缴纳的税收会有所增加。

## 个人开办公司：公私资产需分清

首先，个人销售不动产房产（非普通住宅），需要按照购销差价缴纳增值税及相关税费，还要缴纳土地增值税和财产转让所得的个人所得税。

其次，企业承受房产，需要缴纳契税；


此外，个人销售自己使用过的属于应征消费税的机动车，售价超过原值的，按照4%的征收率减半征收增值税；售价未超过原值的，免征增值税。

## 个人开办公司：公私资产需分清

方案三：采取经营性租赁方式投入企业。

采取企业向个人租赁资产使用的方式，由企业与个人签订资产租赁协议，企业按照市场价值支付租赁费给资产所有者个人。这样，企业经营性租赁资产费用可以全额税前列支，使用过程中发生的费用也可以在当期税前扣除。

## 个人开办公司：公私资产需分清



采取这种方式，个人需要按房屋租赁收入缴纳增值税及相关税费、租赁所得的个人所得税，房屋租赁收入还要缴纳房产税。

需要注意的是，企业租赁个人资产后，个人不得再无偿使用这些资产，需要严格区分个人费用支出与企业费用支出，否则，由于个人费用与企业费用区分不清，税务部门会将所有费用一并视为个人费用处理。



# 直播休息中！

---

直播交流群：658802496

# 感谢观看

---

如有疑问请到会计学堂官网提问