

• LIVE

# 税务纳税筹划解析及实例

讲师：子木老师

会计学堂出品



## 中华人民共和国个人所得税法

### 第三条 个人所得税的税率

五、特许权使用费所得，利息、股息、红利所得，财产租赁所得，财产转让所得，偶然所得和其他所得，适用比例税率，税率为百分之二十。



## 中华人民共和国个人所得税法

### 第六条 应纳税所得额的计算：

四、劳务报酬所得、稿酬所得、特许权使用费所得、财产租赁所得，每次收入不超过四千元的，减除费用八百元；四千元以上的，减除百分之二十的费用，其余额为应纳税所得额。

国家税务总局关于印发《征收个人所得税若干问题的规定》的通知

国税发〔1994〕89号

## 六、关于财产租赁所得的征税问题

（一）纳税义务人在出租财产过程中缴纳的税金和国家能源交通重点建设基金、国家预算调节基金、教育费附加，可持完税（缴款）凭证，从其财产租赁收入中扣除。

（二）纳税义务人出租财产取得财产租赁收入，在计算征税时，除可依法减除规定费用和有关税、费外，还准予扣除能够提供有效、准确凭证，证明由纳税义务人负担的该出租财产实际开支的修缮费用。允许扣除的修缮费用，以每次800元为限，一次扣除不完的，准予在下一次继续扣除，直至扣完为止。



国家税务总局关于印发《征收个人所得税若干问题的规定》的通知  
国税发〔1994〕89号


## 六、关于财产租赁所得的征税问题

（三）确认财产租赁所得的纳税义务人，应以产权凭证为依据。

无产权凭证的，由主管税务机关根据实际情况确定纳税义务人。

（四）产权所有人死亡，在未办理产权继承手续期间，该财产出租而有租金收入的，以领取租金的个人为纳税义务人。

## 房屋出租个税如何缴



在确定财产租赁的应纳税所得额时，纳税人在出租财产过程中缴纳的税金和教育费附加，可持完税(缴款)凭证，从其财产租赁收入中扣除。准予扣除的项目除了规定费用和有关税、费外，还准予扣除能够提供有效、准确凭证，证明由纳税人负担的该出租财产实际开支的修缮费用。允许扣除的修缮费用，以每次800元为限。一次扣除不完的，准予在下一次继续扣除，直到扣完为止。



## 房屋出租个税如何缴

个人出租财产取得的财产租赁收入，在计算缴纳个人所得税时，  
应依次扣除以下费用：

- 1.财产租赁过程中缴纳的税费;
- 2.由纳税人负担的该出租财产实际开支的修缮费用(最高以800元为限/月);
- 3.税法规定的费用扣除标准。



应纳税所得额的计算公式为:

1、每次(月)收入不超过4000元的:

应纳税所得额=每次(月)收入额-准予扣除项目-修缮费用-800元

2、每次(月)收入超过4000元的:

应纳税所得额=[每次(月)收入额-准予扣除项目-修缮费用]×(1-20%)

注: 财产租赁所得, 以一个月内取得的收入为一次。





## 财政部 国家税务总局关于调整住房租赁市场税收政策的通知财 税〔2000〕125号

为了配合国家住房制度改革，支持住房租赁市场的健康发展，经国务院批准，现对住房租赁市场有关税收政策问题通知如下：

一、对按政府规定价格出租的公有住房和廉租住房，包括企业和自收自支事业单位向职工出租的单位自有住房；房管部门向居民出租的公有住房；落实私房政策中带户发还产权并以政府规定租金标准向居民出租的私有住房等，暂免征收房产税、营业税。



财政部 国家税务总局关于调整住房租赁市场税收政策的通知 财  
税〔2000〕125号

二、对个人按市场价格出租的居民住房，其应缴纳的营业税暂减按3%的税率征收，房产税暂减按4%的税率征收。

三、对个人出租房屋取得的所得暂减按10%的税率征收个人所得税。

本通知自2001年1月1日起执行。凡与本通知规定不符的税收政策，一律改按本通知的规定执行。

## 房屋出租个税如何缴

某人每月取得房租收入3200元，应缴纳的个人所得税为：

每月应纳个人所得税为  $(3200 - 800) * 20\% = 480$

提供个人住宅产权证后：

每月应纳个人所得税为  $(3200 - 800) * 10\% = 240$

## 房屋出租个税如何缴



提供财产租赁过程中缴税的完税凭证，


假设为380：

$$(3200 - 800 - 380) * 10\% = 202$$


提供实际开支的修缮费用的合法票据，

假设每月分摊修缮费500：

$$(3200 - 800 - 380 - 500) * 10\% = 152$$




我国很多企业实行企业高级管理人员年薪制。但是，由于税收因素的存在，年薪制的税后绝对激励效果将受到很大的影响，而企业也由于支付较高的年薪而使得成本无法全额列支，增加税收成本。年薪的税收筹划变得十分重要。




董事费收入应作为劳务报酬所得缴纳个人所得税，适用20% - 40%的比例税率。

个人的年薪收入则应按照工资薪金所得缴纳个人所得税，适用3% - 45%的超额累进税率。






高级管理人员在担任行政职务的同时往往会兼任集团或下属子公司的董事，相应的会获得一笔董事费收入。同时担任企业行政职务和董事的高级管理人员，在保证年度总收入不变的前提下，通过工资奖金收入和董事费收入的合理分配与转化，可以降低其整体税负水平，从而增加实际税后收益。



例：王某被某集团公司聘为常务副总裁，主管集团的营销业务。集团董事会允诺，扣除完规定的社保费、住房公积金后，每年给予年薪不少于120万元。同时，他还担任该集团下属子公司董事会的董事，每年可获得董事费收入5万元。王某每年税前收入达到125万元。



按照个人所得税政策的规定，实行年薪制的企业，个人取得的年度工资薪金所得应实行按年计算、分月预缴，年度终了再按全年的基本收入和效益收入分12个月平均计算实际应纳的税款。


$$\begin{aligned} \text{每年的年薪收入应缴纳的个人所得税} &= 12 \times [ ( 1200000 \div 12 ) \\ &\times 45\% - 13505 ] = 359040 \text{ (元)} \end{aligned}$$

## 企业高管人员报酬个税筹划



获得的董事费收入应纳个人所得税 =  $50000 \times (1 - 20\%) \times 30\%$   
- 2000 = 10000 (元)

每年应纳的个人所得税总额 =  $359040 + 10000 = 369040$  (元)



如果保证年度税前总收入不变的情况下，合理调整年薪收入和董事费收入之间的构成比例，则完全可以提高税后收入，提升激励效果。

假定企业董事会决定将每年给予王某的董事费增加到25万元，相应地，每年的年薪收入变为100万元。



每年的年薪收入应缴纳的个人所得税：

$$12 \times [ ( 1000000 \div 12 ) \times 35\% - 5505 ] = 269240 \text{ (元)}$$

获得的董事费收入应纳个人所得税：

$$[250000 \times ( 1 - 20\% ) \times 40\% - 7000] = 73000 \text{ (元)}$$

$$\text{每年应纳的个人所得税总额} = 269240 + 73000 = 342240 \text{ (元)}$$

比原来的薪酬方案减少税款支出26800元，从而相对提高了收入水平。



如果保证年度税前总收入不变的情况下，合理调整年薪收入，**选择最佳每月工资与年终奖组合方案**，且放弃董事费收入，也完全可以提高税后收入，提升激励效果。

经过测算：每月工资69167元，年终奖420000元，则全年个税为：313735元

# 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