

# 如何避房屋租赁印花税~规避房屋出租税收有哪些方法-股识吧

## 一、规避房屋出租税收有哪些方法

某商业企业李经理反映他们企业的税负太重。

他们公司有很多库房，现在公司自己的业务逐步向零库存发展，他们的库房大量闲置。

近年来，部分闲置的库房用于出租，但是，租赁过程的税负高达17.5%，企业负担过重，有什么办法能够节省点税款？李经理反映的问题具有一定的代表性。

现在我国正处在产业、产品结构调整时期，社会资源不断地进行优化配置，部分社会闲置资源重新组合在所难免。

如何缩短社会资源闲置的周期，利用好这部分闲置资源，使企业能够保持较低的运行成本，又能依法纳税，是值得研究的课题。

要降低税负，必须完成房屋租赁与库房仓储的转换。

这里要明确租赁与仓储的含义。

所谓房屋租赁是指租赁双方在约定的时间内，出租方将房屋的使用权让度给承租方，并收取租金的一种契约形式；

仓储是指在约定的时间内，库房所有人用仓库代客贮存、保管货物，并收取仓储费的一种契约形式。

不同的经营行为适用不同的税收政策法规，这就为税收筹划提供了可能。

《营业税暂行条例》第二条规定：租赁业、仓储业均应缴纳营业税，适用税率相同，均为5%（2022年5月1日以后改为增值税）；

《房产税暂行条例》及有关政策法规规定：租赁业与仓储业的计税方法不同。

房产自用的，其房产税依照房产余值1.2%计算缴纳，即：应纳税额 = 房产原值 × (1 - 30%) × 1.2%（注：房产原值的扣除比例各省、市、自治区可能略有不同）；

房产用于租赁的，其房产税依照租金收入的12%计算缴纳，即：应纳税额 = 租金收入金额 × 12%。

由于房产税计税公式的不同，必然导致应纳税额的差异，这就预示了税收筹划的机会。

以李经理的公司为例，用于出租的库房有三栋，其房产原值为1600万元，年租金收入为300万元。

租金收入应纳税额合计为52.5万元。

其中：应纳营业税 =  $300 \times 5\% = 15$ （万元）；

应纳房产税 =  $300 \times 12\% = 36$ （万元）。

应纳城建税、教育费附加 =  $15 \times (7\% + 3\%) = 1.5$ （万元）。

现对该公司的上述经营活动进行税收筹划。

假如年底合同到期，公司派代表与客户进行友好协商，继续利用库房为客户存放商品，但将租赁合同改为仓储保管合同，增加服务内容，配备保管人员，为客户提供24小时服务。

假设提供仓储服务的收入约为300万元，收入不变，其应纳税额为29.94万元。

其中：应纳营业税 =  $300 \times 5\% = 15$ （万元）；

应纳房产税 =  $1600 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 13.44$ （万元）；

应纳城建税、教育费附加 =  $15 \times (7\% + 3\%) = 1.5$ （万元）。

合计应纳税额为29.94万元。

两项比较，可以看出，库房仓储比房屋租赁每年节税22.56万元，即使考虑到出租变为仓储后，须增加保管人员，需要支付一定费用，但扣除保管人员的工资费用、办公费用仍可以节余十多万元。

长此以往，则效果更好。

此次税收筹划活动既满足了税收法规的要求，又满足了客户的需要，同时又达到了节税的目的。

## 二、租赁合同上该怎样贴印花税

租赁合同属于印花税税目中的财产租赁合同，按租赁金额的千分之一贴花。

税额不足一元的按一元贴花。

1、租赁合同应按合同金额计税贴花，如合同中只明确规定月租金的，应以月租金乘以租赁月份计算出租金总额作为印花税的计税依据，在签合同同时一次性贴花完税。

2、如在合同执行过程中，发生中止，多贴印花税票不能揭下重用。

如在合同执行过程中，金额发生变更的，对于少贴部分应及时补贴，多贴的印花税票不能揭下重用。

## 三、房屋租凭印花税应该怎么交?

按照租赁合同上签订租期内总计租金的金额，税率千分之一.带租赁合同到地税交纳.

## 四、房屋租赁交印花税的问题

刚注册的公司是要交的印花税的财产租赁合同的印花税率是千分之一，29元正确。  
到地税局申报购买

## 五、房屋租赁印花税怎么计算?该怎么贴?

房屋租赁印花税在税收法规上，订立合同的双方都是印花税纳税义务人，即使是合同约定税负由物业承担，由于你们是纳税义务人，税务机关也只会向你们追讨你们应当缴纳的税款。

中华人民共和国房屋租赁印花税法暂行条例法规文号：国务院令【1988】第11号第一条在中华人民共和国境内书立、领受本条例所列举凭证的单位和个人，都是房屋租赁印花税的纳税义务人(以下简称纳税人)，应当按照本条例规定缴纳印花税。

第八条同一凭证，由两方或者两方以上当事人签订并各执一份的，应当由各方就所执的一份各自全额贴花。

按房屋租赁协议金额千分之一计算贴印花税，如房屋租赁协议是2年的按2年一并计算贴。

## 参考文档

[下载：如何避房屋租赁印花税.pdf](#)

[《股票定增后多久通过》](#)

[《股票被炒过要多久才能再炒》](#)

[《董事买卖股票需要多久预披露》](#)

[《上市公司离职多久可以卖股票》](#)

[《股票大盘闭仓一次多久时间》](#)

[下载：如何避房屋租赁印花税.doc](#)

[更多关于《如何避房屋租赁印花税》的文档...](#)

声明：

本文来自网络，不代表

【股识吧】立场，转载请注明出处：  
<https://www.gupiaozhishiba.com/author/34167415.html>