

公司土地、房屋、设备或其他资产，出租后的账务、税务如何处理？

公司为发展需要租用了若干土地、房屋、设备或其他资产，如何签订合同、如何税前扣除？

本书以租赁合同的三大基本内容（标的物、当事人和租金及支付方式）为主线，介绍租赁业务的税务处理技巧以及主要重点、疑点和难点。

租赁业务

双方涉税 实务疑难解析

段晖/编著

ZULINYEWU SHUANGFANG SHESHUI
SHIWU YINAN JIEXI



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

014039146

F812.424
105



租赁业务

双方涉税 实务疑难解析

段晖/编著

ZULINYEWU SHUANGFANG SHESHUI
SHIWU YINAN JIEXI



北航

C1726612



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

F812.424
105

021000110

图书在版编目 (CIP) 数据

租赁业务双方涉税实务疑难解析/段晖编著. —北京: 经济管理出版社, 2014.3
ISBN 978-7-5096-2952-9

I. ①租… II. ①段… III. ①租赁业—税收管理—研究—中国
IV. ①F812.424

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 021649 号

组稿编辑: 何 蒂
责任编辑: 杜 菲
责任印制: 司东翔
责任校对: 超 凡 王纪慧

出版发行: 经济管理出版社
(北京市海淀区北蜂窝 8 号中雅大厦 A 座 11 层 100038)

网 址: www.E-mp.com.cn
电 话: (010) 51915602
印 刷: 三河市延风印装厂
经 销: 新华书店
开 本: 720mm×1000mm/16
印 张: 12.5
字 数: 162 千字
版 次: 2014 年 4 月第 1 版 2014 年 4 月第 1 次印刷
书 号: ISBN 978-7-5096-2952-9
定 价: 38.00 元

·版权所有 翻印必究·

凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社读者服务部负责调换。

联系地址: 北京阜外月坛北小街 2 号

电话: (010) 68022974 邮编: 100836

也许，你的公司拥有若干土地、房屋、设备或其他资产，却为出租后的账务、税务犯愁；也许，你的公司为发展需要租用了若干土地、房屋、设备或其他资产，却为如何签订合同、如何解决税前扣除的事绞尽脑汁。

本书以租赁合同的三大基本内容（标的物、当事人和租金及支付方式）为主线，介绍租赁业务的税务处理技巧。主要围绕一些重点、疑点和难点问题，以列举实务（大量有代表性的典型案例）的方式，试图由“点”及“线”，从出租方到承租方，从账务到税务，从货物和劳务税到所得税及诸税种，从纳税实务到税收筹划，从处理技巧到风险提示，或解读政策，或答疑解惑，或解剖案例，或指点迷津，为读者深入系统地解析租赁业务的涉税问题提供操作性极强的税收方案。

本书分四个部分，第一部分为租赁业务涉及的主要税种和税目，第二部分为租赁业务标的物的涉税疑难解析，第三部分为租赁业务当事人的纳税身份定性，第四部分为租金及其支付方式的涉税



疑难解析。

实用性和全面性是本书两大特点：

实用性。书中的实务和案例是经过精心挑选的实战案例，涉及各个领域，涉及各个环节，涉及日常业务，涉及疑难杂症，涉及税务争议，涉及地区差异，具备广泛的代表性和实用性。

全面性。书中的解析不局限于财务，也不局限于税务，而是财务和税务一并解决；不局限于出租方，也不局限于承租方，而是出租方和承租方的问题一并解决；不局限于某一个税种，而是诸税种一并解决。

本书的主要阅读对象为企业的财会人员、办税人员、财务经理、税务经理、财务总监、税务总监和税务干部，是财务工作者的税务工具书，是税务工作者的知识法规库，也是财税入门者的良师益友。

由于本人水平有限，书中错误、缺点和争议在所难免，敬请广大读者和专家批评指正。

段 晖

2014 年 2 月

1 租赁业务涉及的主要税种和税目 / 001

- 1.1 营业税 / 001
- 1.2 增值税 / 005
- 1.3 城市维护建设税 / 007
- 1.4 教育费附加 / 008
- 1.5 地方教育附加 / 008
- 1.6 印花税 / 009
- 1.7 契税 / 010
- 1.8 房产税 / 011
- 1.9 土地使用税 / 012
- 1.10 土地增值税 / 012
- 1.11 企业所得税 / 013
- 1.12 个人所得税 / 014
- 1.13 税收优惠 / 015
- 1.14 综合计征 / 017



2

租赁业务标的物的涉税疑难解析 / 023

2.1 不动产租赁的税务问题 / 023

- 2.1.1 不动产融资租赁、场租、片租分别怎样缴纳营业税? / 023
- 2.1.2 外地分公司房产出租应当在哪儿纳税? / 029
- 2.1.3 部分出租和未进行工程决算的房产对外出租, 怎样缴纳房产税? / 033
- 2.1.4 地产公司出租待售商铺怎样缴税? / 037
- 2.1.5 地下车位、物业车库和商场柜组对外出租, 分别怎样缴税? / 040
- 2.1.6 集体土地租赁怎样缴税? 乙方怎样进行账务处理和税前扣除? / 045
- 2.1.7 在租入的土地上进行房屋改造和新建房屋, 怎样进行税前扣除? / 047
- 2.1.8 甲乙合作建房, 乙使用一定期限后归还, 双方怎样进行账务处理和缴纳税款? / 054

2.2 动产租赁的税务问题 / 062

- 2.2.1 油罐出租是否纳入“营改增”? / 062
- 2.2.2 设备跨期租赁是否营改增? 简易计税能否开具增值税专用发票? / 066
- 2.2.3 远洋运输的期租和航空运输的干租, 营改增后分别怎样缴税? / 069
- 2.2.4 自产车辆出租是否视同销售? 是否作进项税额转出? / 071
- 2.2.5 员工上下班的班车租赁费能否抵扣进项税额? 怎样进行税前扣除? / 074

2.3 混合租赁的税务问题 / 077

- 2.3.1 出租厂房和设备应当怎样缴税? 承租方应当索取什么样的票据? / 077
- 2.3.2 租赁茶具同时购买茶叶, 出租方怎样缴纳增值税? 承租方怎样索取发票和抵扣增值税? / 080

3

租赁业务当事人的纳税身份定性 / 085

3.1 经营模式是否决定纳税身份 / 085

- 3.1.1 运输车辆的承租挂靠, 分别怎样缴纳增值税? / 085
- 3.1.2 产权式酒店按利润分红, 是合作经营还是租赁? / 088
- 3.1.3 以产权式酒店出资, 是投资行为还是租赁? / 091
- 3.1.4 商场统一招租统一收银, 是联营行为还是租赁? / 095
- 3.1.5 商业大楼向业主收取转售电费, 应当缴纳增值税还是营业税? / 099

3.2 出租方身份是否决定纳税身份 / 101

- 3.2.1 转租房屋是否纳税? 是否适用差额征税? / 101
- 3.2.2 行政机关出租房产是否纳税? 承租人能否凭行政事业收据或非税收入缴款书作税前扣除? / 104
- 3.2.3 村委会出租集体土地是否纳税? 承租人凭农村合作经济组织收款收据能否作税前扣除? / 108
- 3.2.4 军队出租房屋是否纳税? 承租人凭军队收费票据能否作税前扣除凭证? / 109
- 3.2.5 房东不提供发票不负担税费, 怎么办? / 112
- 3.2.6 境外不动产出租, 承租人是否需要代扣代缴税费? / 114
- 3.2.7 航空公司境外包机业务, 承租人是否需要代扣代缴税费? / 118
- 3.2.8 集资建房出租, 分配的租金是否缴纳个人所得税? / 119

3.3 承租方身份是否决定纳税身份 / 120

- 3.3.1 融资租赁设备甲乙双方怎样进行会计处理? 怎样缴纳增值税? 怎样确认收入和税前扣除? / 120



- 3.3.2 融资租赁房产，甲公司怎样缴纳营业税和土地增值税？房产税和土地使用税由谁缴纳？ / 128
- 3.3.3 怎样判定融资租赁和分期收款？在增值税处理上它们的主要区别是什么？ / 133
- 3.3.4 融资性售后回租设备，承租方是否缴纳增值税？怎样进行会计处理？出租方怎样缴纳增值税？ / 135
- 3.3.5 经营性售后回租设备，承租方出售设备是否缴纳增值税？出租方是否适用增值税差额征税政策？ / 139
- 3.3.6 只签订了《设备售后回租协议》，没有实质业务如何进行税务处理？ / 142
- 3.3.7 售后返租商品房如何进行税务处理？ / 144
- 3.3.8 公司为职工租房支付的租金，是否并入工资薪金计算扣缴个人所得税？ / 150

4

租金及其支付方式的涉税疑难解析 / 153

4.1 提前收取（支付）租金的税务问题 / 153

- 4.1.1 收取租赁押金是否缴纳营业税？怎样进行账务处理？ / 153
- 4.1.2 以租赁押金抵顶违约金，出租方是否纳税？承租方怎样进行税前扣除？ / 155
- 4.1.3 预收租房定金应当在什么时间缴纳营业税和企业所得税？ / 157
- 4.1.4 租赁合同未实际履行预收定金不退还的，出租方是否纳税？承租方怎样进行税前扣除？ / 158
- 4.1.5 跨年度提前收取租金，出租方怎样缴纳营业税和企业所得税？承租方怎样进行税前扣除？ / 160
- 4.1.6 跨年度提前一次性收取租金，出租方怎样缴纳营业税和企业所得税？承租方怎样进行税前扣除？ / 164
- 4.1.7 租入房产的装修费是否增加房产原值？提前结束租赁的装修费，承租方怎样进行税前

- 扣除? / 166
- 4.1.8 筹建期内支付的租金,承租方怎样进行账务处理和税前扣除? / 169
- 4.2 滞后收取(支付)租金的税务问题 / 172
 - 4.2.1 按年递增收取租金,出租方怎样缴税?承租方怎样进行税前扣除? / 172
 - 4.2.2 跨年度滞后收取租金,出租方怎样缴税?承租方怎样进行税前扣除? / 175
- 4.3 混合收取(支付)租金的税务问题 / 176
 - 4.3.1 写字楼同时收取租金和水电费、物业管理费,出租方怎样开具发票?承租方怎样进行税前扣除? / 176
 - 4.3.2 物业公司统一代收代缴的租金、物业费和水电费,怎样缴税?承租方怎样进行税前扣除? / 178
- 4.4 无租使用或免收租金的税务问题 / 180
 - 4.4.1 无租使用房产怎样缴税? / 180
 - 4.4.2 免租期怎样缴纳房产税?是否确认收入?承租方怎样进行税前扣除? / 183

参考文献 / 189

① 租赁业务涉及的主要税种和税目

1.1 营业税

政策链接

《营业税税目注释（试行稿）》（国税发〔1993〕149号）：

七、服务业

（六）租赁业

租赁业，是指在约定的时间内将场地、房屋、物品、设备或设施等转让他人使用的业务。

融资租赁，不按本税目征税。

（八）其他服务业

其他服务业，是指上列业务以外的服务业务。如沐浴、理发、洗染、照相、美术、裱画、誊写、打字、镌刻、计算、测试、试验、化验、录音、录像、复印、晒图、设计、制图、测绘、勘探、



打包、咨询等。

八、转让无形资产

(一) 转让土地使用权

转让土地使用权，是指土地使用者转让土地使用权的行为。

土地所有者出让土地使用权和土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的行为，不征收营业税。

土地租赁，不按本税目征税。



相关说明

“服务业——租赁业”税目包括土地使用权、不动产和有形动产的租赁，不包括除土地使用权以外的无形资产租赁业务。营改增以后，有形动产租赁业务不再缴纳营业税。



政策链接

《营业税税目注释（试行稿）》（国税发〔1993〕149号）：

三、金融保险业

(一) 金融

2. 融资租赁，是指具有融资性质和所有权转移特点的设备租赁业务。即：出租人根据承租人所要求的规格、型号、性能等条件购入设备租赁给承租人，合同期内设备所有权属于出租人，承租人只拥有使用权，合同期满付清租金后，承租人有权按残值购入设备，以拥有设备的所有权。凡融资租赁，无论出租人是否将设备残值销售给承租人，均按本税目征税。



相关说明

融资租赁业务不按“服务业——租赁业”税目缴纳营业税，而

是按“金融保险业——融资租赁”税目缴纳营业税；营改增以后，营业税“融资租赁”税目已不复存在。

政策链接

《营业税税目注释（试行稿）》（国税发〔1993〕149号）：

八、转让无形资产

（二）转让商标权

转让商标权，是指转让商标的所有权或使用权的行为。

（三）转让专利权

转让专利权，是指转让专利技术的所有权或使用权的行为。

（四）转让非专利技术

转让非专利技术，是指转让非专利技术的所有权或使用权的行为。

提供无所有权技术的行为，不按本税目征税。

（五）转让著作权

转让著作权，是指转让著作的所有权或使用权的行为。著作，包括文字著作、图形著作（如画册、影集）、音像著作（如电影母片、录像带母带）。

（六）转让商誉

转让商誉，是指转让商誉的使用权的行为。

相关说明

无形资产租赁，实质上是一种转让无形资产使用权的行为，应当按照“转让无形资产”税目缴纳营业税；营改增以后，除转让土地使用权以外的转让无形资产业务，已改为按“部分现代服务业”缴纳增值税。



政策链接

《营业税税目注释（试行稿）》（国税发〔1993〕149号）：

九、销售不动产

（一）销售建筑物或构筑物

销售建筑物或构筑物，是指有偿转让建筑物或构筑物的所有权的行为。

以转让有限产权或永久使用权方式销售建筑物，视同销售建筑物。



相关说明

永久租赁建筑物的业务，实质上是一种销售不动产行为。租赁或者销售不动产，暂未纳入营改增范围。



政策链接

表 1-1 营业税税目税率表（摘录）

单位：%

税 目	税 率
三、金融保险业	5
七、服务业	5
八、转让无形资产	5
九、销售不动产	5

1.2 增值税

政策链接

《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2013〕106号）：

第八条 应税服务，是指陆路运输服务、水路运输服务、航空运输服务、管道运输服务、邮政普遍服务、邮政特殊服务、其他邮政服务、研发和技术服务、信息技术服务、文化创意服务、物流辅助服务、有形动产租赁服务、鉴证咨询服务、广播影视服务。

应税服务的具体范围按照本办法所附的《应税服务范围注释》执行。

第十二条 增值税税率：

（一）提供有形动产租赁服务，税率为17%。

（三）提供现代服务业服务（有形动产租赁服务除外），税率为6%。

第十三条 增值税征收率为3%。

政策链接

《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2013〕106号）附件《应税服务范围注释》：

三、部分现代服务业

（五）有形动产租赁服务

有形动产租赁，包括有形动产融资租赁和有形动产经营性租赁。



1. 有形动产融资租赁，是指具有融资性质和所有权转移特点的有形动产租赁业务活动。即出租人根据承租人所要求的规格、型号、性能等条件购入有形动产租赁给承租人，合同期内设备所有权属于出租人，承租人只拥有使用权，合同期满付清租金后，承租人有权按照残值购入有形动产，以拥有其所有权。不论出租人是否将有形动产残值销售给承租人，均属于融资租赁。

2. 有形动产经营性租赁，是指在约定时间内将物品、设备等有形动产转让他人使用且租赁物所有权不变更的业务活动。

远洋运输的光租业务、航空运输的干租业务，属于有形动产经营性租赁。

光租业务，是指远洋运输企业将船舶在约定的时间内出租给他人使用，不配备操作人员，不承担运输过程中发生的各项费用，只收取固定租赁费的业务活动。

干租业务，是指航空运输企业将飞机在约定的时间内出租给他人使用，不配备机组人员，不承担运输过程中发生的各项费用，只收取固定租赁费的业务活动。

相关说明

营改增以后，有形动产租赁改为缴纳增值税。

政策链接

《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2013〕106号）附件《应税服务范围注释》：

三、部分现代服务业

（一）研发和技术服务

2. 技术转让服务，是指转让专利或者非专利技术的所有权或者

使用权的业务活动。

(三) 文化创意服务

2. 商标和著作权转让服务，是指转让商标、商誉和著作权的业务活动。

(七) 广播影视服务

2. 广播影视节目（作品）发行服务，是指以分账、买断、委托、代理等方式，向影院、电台、电视台、网站等单位和个人发行广播影视节目（作品）以及转让体育赛事等活动的报道及播映权的业务活动。

相关说明

无形资产如专利、非专利以及商标、商誉和著作权的租赁，实质上是一种转让无形资产使用权的行为。营改增以后，改为缴纳增值税。

1.3 城市维护建设税

政策链接

《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》：

第三条 城市维护建设税，以纳税人实际缴纳的产品税、增值税、营业税税额为计税依据，分别与产品税、增值税、营业税同时缴纳。

第四条 城市维护建设税税率如下：