

嘉霖财智

BUSINESS

税商——十大促單秘笈下

盛尚

6.“房地產稅”資產溢出視角

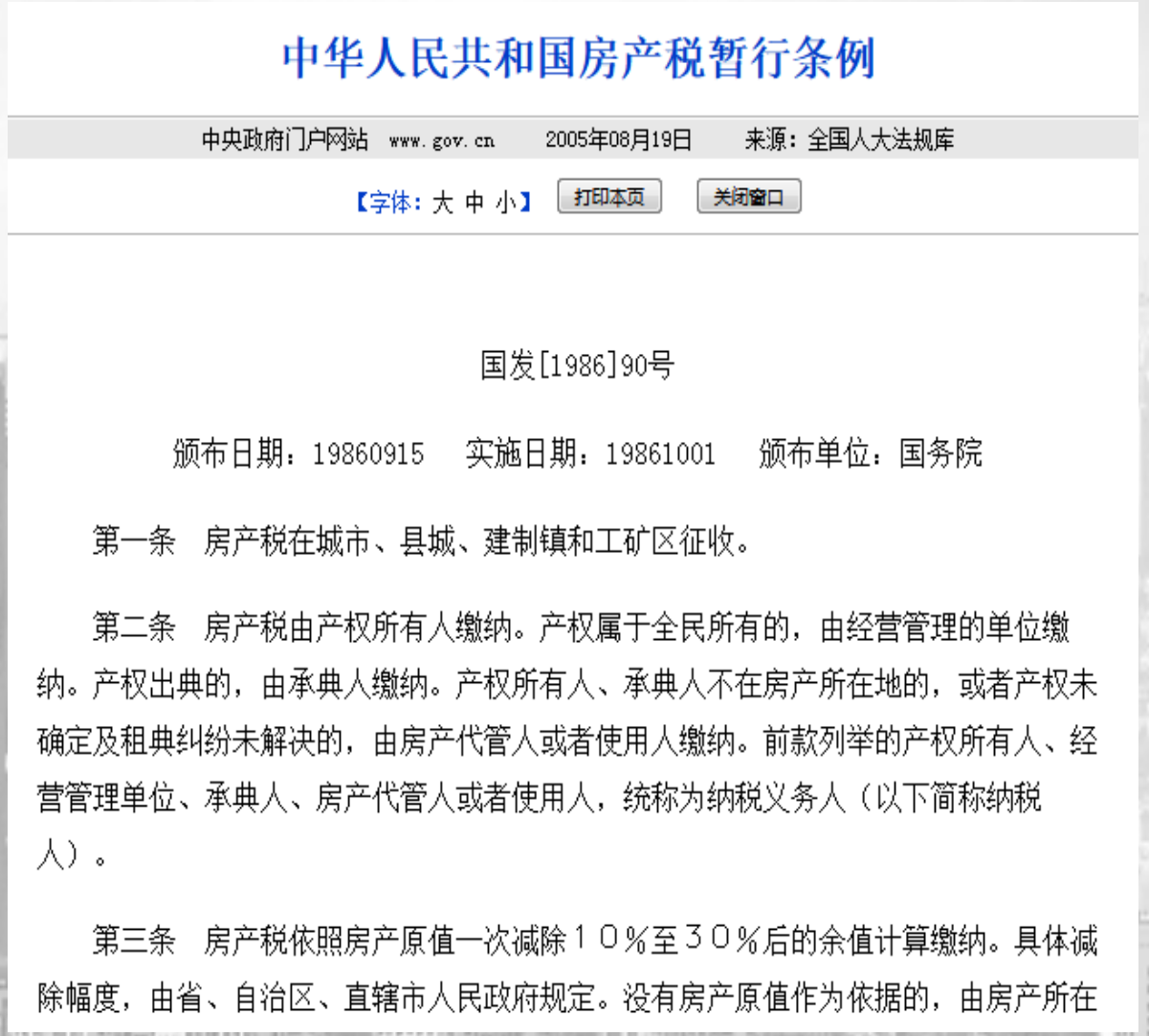
中國特色房地產稅深度解讀：

1.房產稅現行徵收狀況

2.從政府動機看房產稅征管

3.房地產稅時機

4.房地產稅徵收方式前瞻



中华人民共和国房产税暂行条例

中央政府门户网站 www.gov.cn 2005年08月19日 来源：全国人大法规库

【字体：大 中 小】 打印本页 关闭窗口

国发[1986]90号

颁布日期：19860915 实施日期：19861001 颁布单位：国务院

第一条 房产税在城市、县城、建制镇和工矿区征收。

第二条 房产税由产权所有人缴纳。产权属于全民所有的，由经营管理的单位缴纳。产权出典的，由承典人缴纳。产权所有人、承典人不在房产所在地的，或者产权未确定及租典纠纷未解决的，由房产代管人或者使用人缴纳。前款列举的产权所有人、经营管理单位、承典人、房产代管人或者使用人，统称为纳税义务人（以下简称纳税人）。

第三条 房产税依照房产原值一次减除10%至30%后的余值计算缴纳。具体减除幅度，由省、自治区、直辖市人民政府规定。没有房产原值作为依据的，由房产所在

6.“房地產稅”資產溢出視角

1 房產稅現行徵收狀況

1.1 從價計征、從租計征

1.2 居住用房上海、重慶試點徵收（特定範圍）

1.3 按年計征與“房價”無關（房產原值）

2 從政府動機看房產稅征管

2.1 地方債危局

2.2 減稅降費大趨勢

2.3 “間接稅”轉“直接稅”稅改大趨勢

2.4 調控靈活性與征管成本績效觀

2.5 政府“稅務風險” 一勞永逸（打虛打騙）

6.“房地產稅”資產溢出視角

3 房地產稅時機

3.1 不動產統一登記

3.2 個稅改革梳理全社會財產信用體系

3.3 金三系統現代化征管效率

3.4 土地私有化與房產稅並不矛盾（財產稅邏輯）

4 房地產稅徵收方式前瞻

4.1 免征額或起征點

4.2 因城施策，方便財政收入調控

4.3 多套房懲罰性稅率

4.4 持有環節徵稅與稅種整合思路

4.5 投資性房地產決策原則重構

7.遺產稅不得不防

1 遺產稅與財富傳承

1.1 國內遺產稅徵收現狀

1.2 “羅賓漢稅”名不副實（尷尬處境）

2 1.3 贈與稅形影不離

遺產稅規劃

2.1 大額保單完美規避遺產稅

2.2 遺產稅財務儲備

2.3 不可撤銷信託（國內與美國實務差異）

7.遺產稅不得不防

3 遺產稅開正時機

3.1 國內貧富差距逐步拉大

3.2 財產信用（估值）體系逐步完善

3.3 國內資產配置狀況單一

3.4 配套管理措施逐步完善

3.5 稅收法定與維穩執政方略看政府動機

4 雙高人士遺產稅困境

4.1 境內外雙重威脅與銀民規劃

4.2 巧妙利用國內外稅制差異籌畫

4.3 私人財富管理核心

房地產稅 VS遺產稅 “龍鳳胎”

房地產稅&遺產稅

1. 開徵可能性（時效性）
2. 時機（準備工作）
3 政策前瞻難度（專業性）
4. 歐美先進徵收經驗
5. 征管成本
6. 稅負率（稅率）
7. 收入規模
8. 實施效果
9. 籌畫思路迥異
10. 稅種地位與發展趨勢（主流）

8.税商思維看資產配置

为什么需要资产配置？

资产配置目标？

流动性、安全性、收益性

流動性	安全性	正比
安全性	收益性	反比
流動性	收益性	反比

資產配置方案決策是私人財富管理的重要內容，要綜合考量風險因素、收益水準、稅務因素、法律因素等。不同資產收益的稅務考量不可或缺。

資產配置現狀

CRS與全球徵稅

房地產稅溢出效應

遺產稅



投資管道匱乏

粗放式配置

資產配置類別



不動產投資收益（稅務視角）

不動產投資

購置環節：個人所得稅（增值額20%、房價1%）、契稅（1%以上）、增值稅（5%），城市維護建設稅（7%）、印花稅、土地增值稅 等

出租收益：增值稅（5%），個人所得稅（20%、10%），房產稅（12%、4%）， 城市維護建設稅等；

轉讓環節：個人所得稅（20%），契稅，增值稅（5%）等

持有環節：

1.非居住用房（商鋪、寫字樓等）

房產稅：從價計征，房價1.2%減征70%

公式：稅額=房價*1.2%*70%

從租計征：租金*12%

公式：稅額=房租*12%

2.居住用房（住宅）

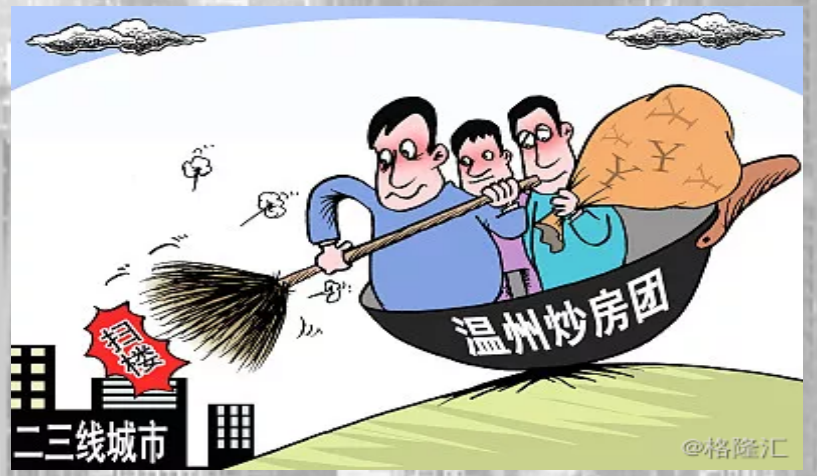
房產稅（暫免征收）

政策依據：

個人所得稅法第六條：

（四）財產租賃所得，每次收入不超過四千元的，減除費用八百元；四千元以上的，減除百分之二十的費用，其餘額為應納稅所得額。

（五）財產轉讓所得，以轉讓財產的收入額減除財產原值和合理費用後的餘額，為應納稅所得額。



實物資產投資（稅務視角）

藝術品、玉石投資

購置環節：個人所得稅（增值額20%）、增值稅（13%），城市維護建設稅（7%）、印花稅 等

轉讓環節：個人所得稅（20%）：財產轉讓所得，增值稅（13%）、城市維護建設稅（7%）等

持有環節：免稅



政策依據：

個人所得稅法第六條：

（五）財產轉讓所得，以轉讓財產的收入額減除財產原值和合理費用後的餘額，為應納稅所得額。

增值稅暫行條例：

第一條　在中華人民共和國境內銷售貨物或者加工、修理修配勞務（以下簡稱勞務），銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人，應當依照本條例繳納增值稅。

第二條　增值稅稅率：

（一）納稅人銷售貨物、勞務、有形動產租賃服務或者進口貨物，除本條第二項、第四項、第五項另有規定外，稅率為17%。

企業資產投資（稅務視角）

企業資產投資

企業經營環節：增值税（13%、6%、5%、3%），企業所得税（25%），消費税、房產税（12%、1.2%）、土地增值税（30%、40%、50%）、城市維護建設税（7%）、教育費附加（2%）、印花税等

税後利益分紅：個人所得税（20%）

轉讓環節：個人所得税（20%） 性質：股權轉讓



政策依據：

個人所得税法第二條：

利息、股息、紅利所得：

指個人擁有債權、股權等而取得的利息、股息、紅利所得。

第三條　個人所得税的税率：

(三）利息、股息、紅利所得，財產租賃所得，財產轉讓所得和偶然所得，適用比例税率，税率為百分之二十。



企業資產投資（舉例）

房地產行業

淨收入1000萬，成本700萬，毛利率30%

增值税税率10%：1000*10%=100萬
附税：100*（7%+3%）=10萬
土地增值税：（最低）30%：（1000-700）*30%=90萬
企業所得税：（1000-700-100-10-90*25%=25萬
淨利潤=1000-700-100-10-90-25=75萬
投資人分紅：個人所得税75*20%=15萬
到手75-15=60萬
結論：税後收益率 6 %

科技行業（互聯網）

淨收入1000萬，成本700萬，毛利率30%

增值税税率16%：1000*16%=160萬
附税：160*（7%+3%）=16萬
印花税：（1000+700）*0.03%=0.5萬
企業所得税：（1000-700-160-16-0.5）*15%=18.53萬
淨利潤=1000-700-160-16-18.53=104.97萬
投資人分紅：104.97*20%=20.99萬
最終收益：104.97-20.99=83.98萬
結論：税後收益率8.39%

科技型企業

科技型企業認定門檻高

1.必須從事符合國家產業政策、技術政策，知識產權明晰，具有一定技術含量和技術創新性產品的研究、開發、生產和經營業務的企業。單純的商業經營性企業除外。

2.科技型企業產品領域範圍：光機電一體化、電子與資訊、新材料、生物醫藥、新能源和高效節能、環境保護及其他高技術領域、農業專利產品（新品種、新成果）等。

3.企業的專利產品、市級以上新產品的銷售收入和技術性收入之和占企業銷售總額的40%以上。技術性收入是指企業的技術諮詢、技術轉讓、技術入股、技術服務、技術培訓、技術工程設計承包、技術出口、引進技術消化吸收及中試產品銷售等技術貿易收入。

認定程式複雜

1.要求認定的企業向各自的各鎮（鄉）、街道科委提出認定申請，經各主管部門對企業的申報材料進行審定，上報區科技局。

2.區科技局負責組織專家或委託有資質的仲介機構對轄區內申報的企業進行抽查，分批將認定結果予以公佈。

3.審定後，對無異議的申報企業，由區科技局發文公告，認定為該區科技型中小企業。

監督程式嚴格

1.區科技型中小企業實行動態管理。區科技局負責對轄區內認定的區科技型中小企業每兩年復查、確認一次。對不符合條件的，由區科技局發文取消其資格。

2.區科技型中小企業實行季報制度。在每季度第一個月的月中之前，鎮（鄉）、街道科委負責將企業上報的上季度生產、經營情況核實匯總後，報區科技局。

3.申報企業在申請認定中隱瞞真實情況、提供虛假材料或採取其他不正當手段的，取消認定資格。

4.已認定的區科技型中小企業因變更經營範圍、合併、分立、轉業和名稱變更的，須向區科技局報告，對其中需保留區科技型中小企業資格的，需重新申請認定。



資產配置小結

資產類別	購置	持有	轉讓
不動產	個人所得稅（增值額20%、房價1%）、契稅（1%以上）、增值稅（5%），城市維護建設稅（7%）、印花稅、土地增值稅 等	增值稅（5%），個人所得稅（20%、10%），房產稅（12%、4%、1.2%），城市維護建設稅（7%）、教育費附加（2%）等	個人所得稅（20%），契稅，增值稅（5%）等
實物資產	個人所得稅（增值額20%）、增值稅（16%），城市維護建設稅（7%）、印花稅 等	免稅	個人所得稅（20%）：財產轉讓所得，增值稅（16%）、城市維護建設稅（7%）等
企業資產	個人所得稅（實際負擔）、增值稅	增值稅（16%、6%、5%、3%），企業所得稅（25%），消費稅、房產稅（12%、1.2%）、土地增值稅（20%、30%、40%）、城市維護建設稅（7%）、教育費附加（2%）、印花稅等	個人所得稅（20%）

金融資產



1. 现金类资产（国债、定存等）
2. P2P资产、民间借贷
3. 股票（股权投资）、债券
4. 资管产品（固收、权益类、商品即金融衍生品、混合类）
5. 保险资产（大额保单等）

資管產品稅務剖析



一、明確“誰納稅”

根據140號文規定，資管產品管理人是資管產品的納稅人，需繳納增值稅。以保險公司投資資管產品為例，資管產品取得的投資收益將由資管產品管理人繳納增值稅。

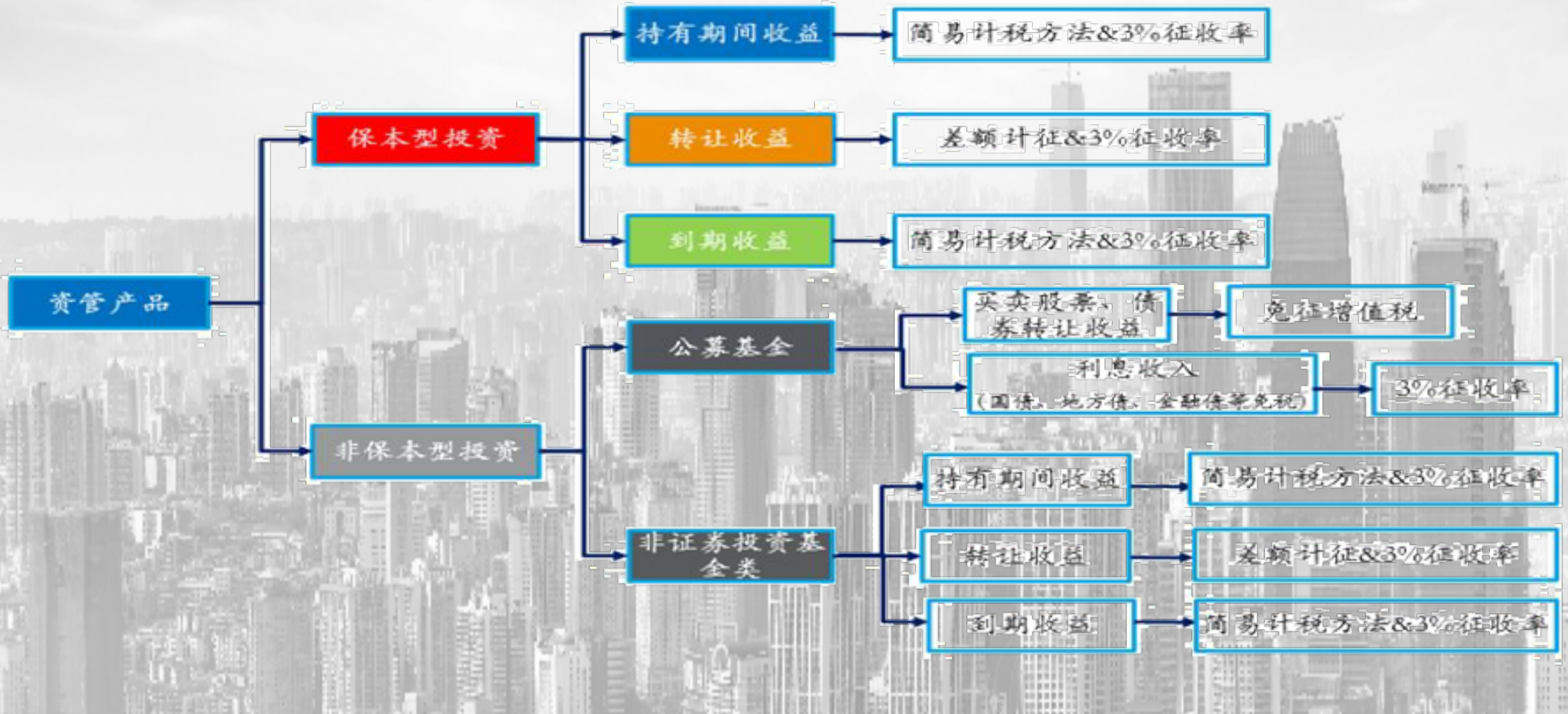
結論：管理人納增值稅，羊毛出在羊身上，影響淨收益率。

二、如何納稅

56號文明確資管公司作為納稅人應如何繳納增值稅，以正列舉的方式規定了資管產品和管理人的範圍，規定了保險資產管理公司、專業保險資產管理機構等屬於資管產品管理人，組合類保險資產管理產品、養老保障管理產品等屬於資管產品範圍，暫適用簡易計稅方法按照3%的徵收率繳納增值稅。

2018年起正式開啟對資管行業的全面稅收監管。

資管產品稅務剖析


资管产品
保本型投资
非保本型投资
持有期间收益
简易计税方法&3%征收率
转让收益
差额计征&3%征收率
到期收益
简易计税方法&3%征收率
公募基金
买卖股票、债券转让收益
免征增值税
利息收入
（国债、地方债、金融债等免税）
3%征收率
非证券投资基金类
持有期间收益
简易计税方法&3%征收率
转让收益
差额计征&3%征收率
到期收益
简易计税方法&3%征收率

思考題：大額年金險生存金徵稅前世今生？



個人所得税（正列舉模式）

工资薪金所得

劳动报酬所得

稿酬所得

特许权使用费所得

经营所得

财产租赁所得

偶然所得

财产转让所得

利息、股息、红利所得

納稅爭議？

年金險是否徵稅

《個人所得稅法》第二條

下列各項個人所得，應當繳納個人所得稅：

（一）工資、薪金所得；
（二）勞務報酬所得；
（三）稿酬所得；
（四）特許權使用費所得；
（五）經營所得；
（六）利息、股息、紅利所得；
（七）財產租賃所得；
（八）財產轉讓所得；
（九）偶然所得。

居民個人取得前款第一項至第四項所得（以下稱綜合所得），按納稅年度合併計算個人所得稅；非居民個人取得前款第一項至第四項所得，按月或者按次分項計算個人所得稅。納稅人取得前款第五項至第九項所得，依照本法規定分別計算個人所得稅。

利息、股息、紅利所得：

指個人**擁有債權、股權**等而取得的利息、股息、紅利所得。

年金險分紅？

間接持有股權、債券：

類比公募基金免稅政策



9.財稅視角看 港險 VS 內地保險（理性）

稅差理論：香港與內地保險因稅制不同對產品定價、客戶稅負等產生的綜合影響。

1.大額保單定價的財稅影響

利差、死差、費差　plus　稅差

2. 客戶稅負差異

2.1 國內保險產品收益稅負

2.2 香港保險客戶收益稅負

3 不同類型大額保單稅差分析

3.1　終身壽險與年金險

3.2 保險賠款與保單分紅（保額分紅？）

3.3 保單貸款與稅務籌畫（美國）

10.稅務籌畫與大額保單組合拳理論與實務（壓軸）

案例討論

範冰冰偷稅案 → 嘀嘀打車稅籌方案 → 稅籌+大額保單實操落地

↑ ↑ ↑

避稅 稅務籌畫 合法、合理、有效

思考題：企業大額利潤留存如何合理合法轉出用於大額保單購置？

（大額保單稅商落地實操技巧）



BUSINESS

感謝您的觀看

盛尚