

一、政策解读

1、小微企业的认定标准为：

企业资产总额 5000 万元以下、从业人员 300 人以下、应纳税所得额 300 万以下。如果资产总额小于 5000 万以下，其他两个条件也满足，属于小微企业。

2、小微企业增值税优惠政策如下：

对月销售额 10 万元以下的增值税小规模纳税人（按季纳税，季度销售额未超过 30 万元），免征增值税。

3、小微企业企业所得税优惠政策如下：

自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

也就是说企业应纳税所得额小于等于 100 万元，按 5% 交企业所得税；应纳税所得额在 100-300 万之间的，按 10% 交企业所得税。应纳税所得额超过 300 万，整体按 25% 征收。比如某企业应纳税所得额是 250 万，它的应交企业所得税为 $100 \times 5\% + 150 \times 10\% = 20$ 万。如果企业的应纳税所得额是 350 万，它的应交企业所得税为 $350 \times 25\% = 87.5$ 万，相当于全额缴纳所得税，享受不到任何优惠。这样企业税负就比较高。

二、增值税、企业所得税筹划

企业月开票额超过了 10 万，无法享受增值税优惠；应纳税所得额超过了 300 万也不能享受企业所得税优惠政策，针对企业如果成本不多，开票额度也比较大的情况下，可以选择把一个一般纳税人分成两个小规模纳税人，分成两个小规模纳税人后可以分担开票的压力，还可以分摊企业所得税的应纳税所得额梯度了，这样税负也就降下来了。

如物业公司物业租赁税率为 9%，物业管理一般纳税人是 6%，小规模是 3%，因此在设计租赁合同是，可以将租金分开，一部分为租金，剩余一部分为综合服务费，可以按 8:2 或者 7:3 来进行设计。综合服务费部分就可以按照 6%来开，适当降低税负。

三、房产税筹划

对于出租房产，租赁双方签订的租赁合同约定有免租金期限的，免收租金期限由产权所有人及出租人按照房产原值从价缴纳房产税。

假设某商业建筑面积 150 平方米，建造成本为 500 万，出租的单位面积月租金标准为每平方米 120 元（月租金 18000 元），租期为 1 年，承租方要求 3 个月的免租期，那么把租金拆分为“房租+服务费”或者“房租+设备租金+服务费”，这样只需按租金部分缴纳房产税。