

## 第13章 预先设计税务架构，帮助你合理合法节税

周末，一帮好友约了去清叔家烧烤。刚要按门铃，听见清叔在屋内惨叫：“啊！炸弹！”我心里咯噔一下。什么情况？恐袭？玩电动游戏？我与同行的小霜面面相觑。犹豫了一下，还是按了门铃。清叔很快打开房门，却是满脸苦相。

“怎么啦？什么炸弹啊？”小霜快人快语问道。

清叔对着餐桌努努嘴：“又收到绿色炸弹啦！我才刚付完去年的，新一年的又来了，这让人怎么活啊？”桌上放着一个绿色信封，是香港税务局的信。香港税务局每年都会用颜色鲜亮的绿色信封给大家寄报税表，因此，大家俗称“绿色炸弹”。此外，还有“红色炸弹”，指的是结婚的喜帖，意味着一收到喜帖，就要支付一笔不小的费用。

“哦！还以为是什么呢，不就是交税吗？谁不交啊？这是咱们公民应尽的义务。”小霜不以为意。

“我去年交了二十多万元！快破产了！”清叔郁闷至极。

“那说明你收入高啊！税收，劫富济贫！真好！我倒希望我能多交点。”小霜做出“羡慕嫉妒恨”的表情。

我笑着摇摇头：“税收，可不是劫富济贫。”

小霜疑惑：“不是收入越高，交税越多；收入越低，交税越少吗？贫困线下的穷人，不但不用交税，政府还用税金补贴他们，给他们兴建公屋、提供综合援助金或伤残津贴。这还不算劫富济贫？”

### 13.1 劫富济贫理念的破灭

我不急着回答，反问道：“如果把人群简单地分为穷人、富人和两者之间的中间层，那么你猜，谁缴的税最多？”

小霜：“自然是富人啦。”

我：“理论上的确是这样。但事实上，富人在各个国家都掌握了制定法律的权力，他们制定了税收的规则。同时，他们有很多聪明的律师和财务专家帮忙，从而找到规则的漏洞，并利用漏洞合法避税。”

本来在客厅的清叔几乎是一步跨过来的：“怎样合法避税？快教教我。”

小霜：“我听说有些人用各种发票去报销一部分工资，还有一些人的工资一部

分用公司的账户支付，一部分用私人的账户支付，这样私人那部分和报销的就不需要缴税了。”

我摇头：“这都是不合法的逃税方法。现在是大数据时代，数据追踪和比对比以往容易很多，很多公用部门的数据都开始共享，只要去查，很容易查到。”

清叔：“那要怎么做？”

我：“我们从公司领了工资后，按工资的一定比例缴纳薪俸税，然后用剩下的收入支付生活费。比如，购买了一辆新车，就需要支付加油费、停车费、修理费、保险费；去国外旅行，要支付机票和酒店住宿费等。我们的收入和支出是这样的：工资-工资×税率%-生活支出=储蓄。假设月工资为10 000元，税率为10%，每个月支出8 000元。按照上面的公式， $10\ 000-10\ 000\times10\%-8\ 000=1\ 000$ 元。”

清叔郁闷：“辛辛苦苦一个月，交了税，支付完各种生活费，几乎就剩不下了。我辈真实写照啊。”

我：“富人会成立一家企业，而自己是该企业的主人，他给自己设定了比较低的薪水。这样，根据该薪水标准要缴纳的税也就比较低。事实上，除薪水外，他的很多生活花费都以企业支付的形式支出。比如，他想去美国旅行，可以在当地约一个客户，见一下面，剩下的时间就在美国玩，但此次去美国的机票、酒店和当地交通费，甚至是一些餐费，都可以作为企业去美国拓展业务的费用。再如，他想买一辆车。我们是用自己的储蓄购买，而他可以由公司购买，并且车每个月的各种费用都由公司出。”

清叔挑眉：“企业是他的，企业的钱不也是他的吗？”

我：“没错，企业的钱也是他的钱。但有一点不一样，就是我们一开始要讨论的问题——税收。政府对企业和个人收税的规则不同，每个地区的收税方式都不一样，以香港地区为例。香港地区对企业收取利得税，即赚得越多，缴得越多。假设企业一个月卖东西卖了3万元，支付富人工资1万元，支付各种费用1.5万元（其中包含富人的各种生活开支），最后企业账面赚了多少？”

小霜：“3万-1万-1.5万=0.5万元，赚了5千元。”

我：“是的。公司赚了5千元。5千元是公司的‘利得’，根据利得税的规则，政府只基于这5千元收税。富人因此要缴纳的税包括：富人持有的企业税金=5千元×企业税率；富人个人薪俸税=1万元×薪俸税税率。

“如果这个企业费用很高，平均一个月花了2万元，那么企业一分钱都没有

赚，因此也不用交利得税。富人只需要缴纳其工资部分的薪俸税，而事实上，他从公司获得的收入远远不止 1 万元这么少。当然，现实中的税收规则非常复杂。无论是企业税还是薪俸税，不同收入层级、不同行业，税率不同，还有各种免税额，需要根据具体情况具体计算。”

清叔点头喃喃自语：“嗯。明白了。也就是说，我们是拿到收入后先扣税，而企业是扣除费用后，用剩下的较小值来计算税收。”

小霜继续问：“听上去跟那些用发票报销的差不多啊？”

### 13.2 合法节税与偷税、漏税的区别

“不不不。你说的那种属于以偷逃税款为目的、故意藏匿应申报税额的行为，是‘偷税’，违反法律法规。还有人并非故意不缴或少缴税款，而是无意识发生的过失行为，被称为‘漏税’。”我补充道。

小霜：“税局怎么评估你到底是有意还是无意呢？”

我：“有几种情况可能会造成漏税，如纳税人不了解、不熟悉税法规定和财务制度；粗心大意搞错税率；因工作草率少计了销售收入或应缴利润；税务机关人员工作失职，没有及时通知税率变更，等等。是漏税还是偷税，就看你的举证合理与否。漏税，查出后需要在限定期限内补缴税款，但不属于违法行为。”

小霜：“那你提到的富人的做法呢？他们不是过失，那算偷税吗？”

我：“他们这种情况叫作‘节税’，即以合法的途径，在税法和其他经济法律许可的范围内，避免或减少‘可以避免’的税金。有的时候我们称其为‘税务规划’或‘税务安排’。节税是对控股架构、交易结构的策划，通过从根本上设计企业或个人的收入路径来达到降低税收的效果。而仅仅对现有收入进行的税务处理，走的是灰色地带，容易陷入偷税的泥淖。真正的税务规划，是可以把所有交易记录完整、没有保留地披露给税务机关的。两者的根本区别在于，节税是在拥有需纳税收入之前采取的合法规避税务的方法；而偷税、漏税是在拥有收入之后，采取隐瞒、作假、欠缴等非法手段不履行纳税义务的行为。前者只能通过不断完善税收法律来防止钻空子，而后者则会追究刑事责任。”

### 13.3 合法节税的秘诀—分拆

清叔：“除了成立一家公司，还有什么途径可以节税呢？”

“合法节税的秘诀就两个字—分拆。”我扮大师的瘾又上来了。

“分拆？分拆什么？”小霜问。

“从国际大环境来看，各国的税收政策大相径庭，差异主要表现为税率差异、税基差异、纳税对象差异、纳税人差异、税收征管上的差异和税收优惠差异等。但是，在避税的思路上，逃不掉以下四种分拆方法。”我徐徐讲道。

### 13.3.1 高收入者向低收入者分拆

我：“第一种方法是由高收入者向低收入者分拆。比如，清叔你以后结婚了，太太收入很少，那么你可以跟她合并报税，以分享她的免税额。”

“这个听上去就很合法。”小霜笑言。

清叔：“我要赶快找一个老婆了。”

“还得是没钱的老婆，像我这样赚不到钱的。”小霜哈哈笑。

“这是要表白吗？小霜貌美乖巧，清叔，正好啊！”我朝他们挤挤眼。

清叔傻笑。

### 13.3.2 从高税率类别向低税率类别分拆

我：“第二类是从高税率类别向低税率类别分拆。之前提到的富人通过企业节税的方法也是这个思路。利得税的税率低于个人薪俸税，因此把收入多放入企业账户，用费用抵消利润，降低应缴的利得税额，从而降低征收税率较高的工资收入。

“也有很多国家对员工的工资收入与福利收入制定了不同的税率。比如在中国内地，每月缴纳的住房公积金、医疗保险金、基本养老保险金是在税前扣除的，只要不超过一定比例，就可以免税。因此，可以跟公司商量降低收入，补充在五险一金中（注意不能超过限额，否则超额部分也要征税）。还有一些公司提供员工住宿、专车、旅游津贴等福利，这些可以免税或只需缴纳较低税率。对于员工来说，只是改变了收入的形式，实际享受到的收入效用并没有减少，而税收负担却减轻了。

“比如投资某些免税或低税率的投资工具，如国债和国家发行的金融债券、教育储蓄、保险收益等，所得利息就可以免税。”

### 13.3.3 从高税率地区向低税率地区分拆

我：“比较复杂的是将收入从高税率地区向低税率地区分拆。2013年和2014年，英国的星巴克在正常缴纳的税金基础上，额外缴纳了1 000万英镑（折合成人民币约9 600万元）的税款。之前，英国星巴克声称亏损，因此应缴税额为零。同时，英国星巴克向低税率的瑞士星巴克支付了大笔购买咖啡豆的费用，向荷兰星巴克支付了巨额的知识产权使用费。英国人对此表示强烈的愤慨。为挽回声誉，英国星巴克才被迫高额补税。”

小霜：“我知道，很多人去开曼群岛、百慕大等免税区开离岸公司，就不用交税了。”

我：“没错，根据美国经济研究所2017年9月公布的数据，全球约有10%的GDP藏在离岸银行。著名咨询公司波士顿咨询公司（BCG）也认为，估计全球约有10万亿美元藏于离岸公司，相当于日本、英国和法国的GDP总和。”

清叔：“我也听说有些中国内地的公司，在香港开设关联公司负责采购原材料，并高于市场价卖给内地公司，或者低价收购内地公司的产品，高价卖给海外。这样内地公司的利润就被做低了，香港关联公司的利润就很高。”

我：“是的。就是因为香港的税率要比内地的税率低很多。这样的安排，对公司整体来讲，总的盈利不变，但税务负担得以合法降低。我们把这种方式称为‘转移定价’，即在关联公司之间，通过对货物、服务或知识产权费进行非市场化的定价，把高税率地区子公司的利润转移到低税率地区子公司中，以大大降低应缴税款。这种转移定价的行为尽管不违法，但却不符合商业道德。”

#### 13.3.4 从一个课税年度向另一个课税年度分拆

我：“最后，还有从一个课税年度向另一个课税年度分拆的方法，也有人称为‘均衡法’或‘削平收入法’。对于企业来说，尽可能地在亏损的时候出售资产，这样出售资产所赚得的利润可由亏损抵消，从而少缴税。在赚钱的时候购入资产或提前支付下一年度不得不支付的消费，从而降低利润。

“个人来讲，如果收入起伏太大，由于采用累进税率，突然大幅增加收入，可能踏入下一个税率等级，必须缴纳更高的额度。如若能平均摊分，适用平均税率，则实际缴税额相对会较低。因此，如果公司集中发放业绩奖、季度奖、过节费等奖金或福利，则可能会大幅增加纳税负担。

“总之，尽管各个国家和地区的税务要求不同，但朝着这四个方向走总没错儿。只要分拆后能够减轻税务负担，就值得去做税务规划。”

清叔是平面设计师，在一家广告公司工作，平时也会接一些零散的项目做，收入起伏很大。他家境殷实，早年在家人的帮助下买了两栋公寓，一栋自住，一栋出租，又买了两个出租的车位，光租金收入每月已有人民币约3万元，生活很是滋润。其父母还在工作，无须赡养，自己也还未结婚。楼宇没有按揭，很多免税额用不上。如果去年交了二十多万元的税金，那么年收入至少也有两百多万元，绝对的钻石王老五。

清叔一边思考一边喃喃：“我个人成立一家公司，零散项目可以用公司名义去接。我的车可以改成公司持有，这样交通费、车辆维修费等就可以从公司出了。我去欧洲、日本学习世界优秀的设计潮流，旅费也可以由公司出。这个主意不错。至于本职工作这一块儿，要跟公司商量。从公司辞职，以工作室的名义为公司提供服务，向公司开具发票，薪酬和奖金不变。不知道公司会不会同意。可能也可以。”

“肯定可以吧。你设计的系列在公司属于核心IP。公司如果不同意，你就辞职。看你老板舍不舍得。”小霜一脸骄傲得意，似乎清叔的荣誉跟她有关一般。

清叔问：“具体怎么操作呢？注册公司每年需要报税，还有很多手续，会不会很烦啊？我可不擅长处理这些琐事。没理由为了这些事情，再聘请一个人啊。”

我：“你可以找一家专业的秘书公司，帮你把注册、报税等琐事都做了，费用很便宜。不过，注册时要留意，如果归入的收入非常高，可以选择在避税港等比香港税务更优惠的地区成立公司。如果收入不是特别高，香港也足够了。毕竟避税港公司的行政费用较高，也比较复杂。”

清叔：“在香港成立公司就够用了。我的目标是把二十多万元的税收减少到十万元。”

小霜：“好耶！省了这么多，要请客吃大餐。”

清叔哈哈大笑：“一定一定，先要请艾玛，多亏了她指点迷津。”

我：“要声明一点，犯法的事情咱们不做，你放入公司的费用必须是合理费用。还是那句话—真正的税务规划可以把所有交易记录完整、没有保留地披露给税务机关。”

### 13.4 以公司名义买卖房产的优劣势

小霜问：“我听说有些人买房子也用公司的名义买，这也是为了节税吗？”

我：“用公司名义买卖房产，有优有劣，不一定是为了节税，看各个地方的税

法，有些地方反而更贵。”

清叔：“有什么好处？”

小霜：“肯定有好处啦。你看那些A股的ST公司，一旦经营不善了，卖一套房，立刻就转亏为盈。”

### 1.多人分担财务压力

我：“小霜说得没错。因为这些年房地产升值太快，远远高于实体经济的增幅。所以，很多企业把剩余资金投入了房地产。没想到，这反而救了它们一命。不仅如此，如果自有资金不够，或者房地产项目很大，则公司购买可以有多个股东，共同承担财务压力。”

小霜：“就是众筹嘛。咱们也可以众筹。”

### 2.债务隔离

我：“有限责任公司可以进行债务隔离，使因该房地产项目带来的债务风险不会拖累个人财产。”

清叔：“这是真正从事房地产业务的公司的目的吧？很多个人投资者又为什么要用公司的名义来购买呢？”

### 3.绕过限购令

我：“近几年，中国内地一些城市对买房限购或限售，因此就有很多人用公司的名义来买卖房产，这样就可以绕过这些限购令。”

小霜嘻嘻笑：“这可比离婚买房靠谱多啦。”

### 4.保护个人隐私

我：“公司持有物业有一定的隐蔽性，尤其是多层公司股权架构，不容易查到实际控制人。因此，对业主的个人隐私有一定的保护作用。”

### 5.以转让公司股权的形式买卖房产可以节税

我：“公司持有房产分两类，一类是一家公司持有多个房产，卖出房产时仅仅是单个或几个房产卖出，不影响公司的持股情况。缴税也只需缴纳房产买卖产生的利得税。另一类是一家公司持有一个物业，买卖该物业是通过转让公司股权的形式实现的。各个地方的税法不同，有些地区可以省下很大一笔税款。尤其是当作为遗产转让给子女时，以股权形式转让，不需要支付遗产税。

“当然，以公司名义买卖房产也有很大的弊端。第一，贷款不易。绝大多数银行的房产按揭贷款业务针对的是个人购房者。公司购买房产需要先一次性付款，等取得产权证后，才能进行抵押贷款，可贷额度的比例也不如个人购房者

高。公司初始的投入成本比较高。第二，隐性债务风险高。以转让股权的形式购买房产时，除买到公司持有的资产外，同时也买回了债务。很多债务比较隐性，较难追查，因此风险较高。第三，房屋具有的附加功能无法实现。这一弊端主要在中国内地存在。在内地，房子代表了太多含义，如孩子能不能上户口、上房子所在的学区，等等。以公司名义购买的房产就无法实现此类功能。”

清叔：“看来用公司名义买房或买公司持有的房都要谨慎，万一申请不了贷款，资金跟不上就不好了。更糟糕的是，一不小心买回来一堆债务。”

## 13.5 投资房产的大道

小霜：“话说我最近打算买房，你们两个都这么有经验，来传授一下要点？”

我：“你打算在香港买？”

小霜：“当然不是啦。香港房价贵成这样，我这样的小老百姓怎么买得起啊？这些年，我手里存了些钱，我打算回成都老家买。艾玛，你说这楼价到底还会不会接着涨啊？”

### 13.5.1 看房地产走势的三大指标

清叔：“内地的房地产这几年也涨得很夸张，和香港一样，超级贵，泡沫很大啊！”

我：“是的。自从1998年中国进行商品房制度改革以后，这20年来，大家闭着眼睛买都能蒙对。可现在的情况不太一样了。内地资产已经升值到一定程度，甚至远远超过了大众的购买能力。国家对房地产的调控越来越严格，限购、贷款紧缩、严控消费贷和现金贷进入房地产市场，也即将推出房产税、租售同权、土地供给改革等长效机制。

“另外，中国的城镇化还在继续进行中，经济基础也都不错，民众的收入跟着提升。前些年，由于经济和地方财政对房地产太依赖，一调控就大大拖累了地方GDP，只能很快放松。政策放松又引起报复式增长，反复多次，屡控屡涨，使得人们对房地产市场充满了信心，认为政府难以承受房地产下滑带来的经济下行压力，也很难破解土地财政的困境。有政府背书，中国特色的房地产市场只会涨不会跌。

“因此，在两种力量的作用下，中国房地产市场正处于十字路口，谁也无法完全确定它未来是涨还是跌，最大的可能是从高速增长转向中高速增长及局部

繁荣的新常态。”

小霜：“什么叫局部繁荣？”

我：“也就是部分城市或区域上涨，部分城市或区域下跌的情况。”

清叔：“房地产市场本来就应该如此。跟商品一样，由市场供需决定。”

小霜：“怎么知道是哪一个区域上涨呢？成都算吗？”

我：“看房地产的走势，有三个重要指标——长期看人口、中期看土地、短期看金融。这是原方正证券首席经济学家任泽平博士概括出来的。长期看人口，即看一个城市人口的净流入或净流出的状况。人口净流入多，说明这个城市就业机会多，产业发达，经济向好。这是房子的需求端。中期看土地，即政府的批地情况。这是供给端。根据供需原理，供不应求，房价自然就上涨；土地供过于求，房价就会下跌。短期看金融，就是看资金的流入、流出。比如近几年货币超发，房价涨得快；房贷政策宽松，也能刺激房价；限制贷款了，则能在一定程度上抑制房价。

“如果是买房自住，则是刚需，别想太多，早买早享受。如果是买房投资，就要根据这三个指标的思路来购买。首先看人口，上网搜索一下人口流入、流出报告，筛选出人口净流入多的城市。其次，在这些城市中删掉库存用地较多的城市。如果打算长期投资，那么在剩下的城市中选择即可。如果只是短期炒作，就选择在鼓励房贷的时候购买。

“中国过去二十年，人口从农村、中西部地区大范围迁移到华北、长江和珠三角都市圈或其他沿海大城市，使得大城市人口急剧增加，而土地供应却有限，因此房价持续上涨。

“任泽平博士认为，中国政府采取‘控制大城市人口，积极发展小城市，区域均衡发展’的城市化指导思想，土地政策向三四线城市、中西部倾斜，人口却向大的都市圈集聚，导致了人口城市化和土地城镇化明显背离，从而导致了人地分离，供需错配，一二线房价过高，三四线库存过高的现状。”

小霜：“原来如此。那我回去查一下成都的情况。”

我：“选择对城市只是第一步，在城市里也要选对区域。记住，房地产投资的要诀是地段、地段，还是地段。”

小霜：“什么样的才算好地段？”

清叔：“交通方便，生活便利，就是好地段。我就不喜欢买新楼，因为新楼通常比较偏远，生活配套要三四年以后才能逐渐成熟，不如挑质量好的二手房，

使用率高不说，最重要的是地段好、生活方便。”

### 13.5.2 抓住核心价值，剔除边缘价值，你就能大大降低价格

我：“没错。不过，在选地段之前，要先分清楚买房是要自住、度假、长期出租还是期望快速升值。根据不同的目的，选择不同优势的房子。如果是自住，那么自然要选择离工作地和孩子学校不太远的房子，根据家里的人口来选择房子的大小。如果是出租，就要看空置率和投资回报率。如果期望快速升值，那么就要选择房地产市场活跃、经济向好、价格在同一市场偏落后的房子。质量是守恒的，如果想要地段、出租率、升值前景、空间等各方面因素都不错，价格就一定很高。”

清叔：“是啊。我周围有些律师、医生朋友，因为收入高，对自己的定位也高。第一次买房就要买港岛半山或九龙塘何文田，想着以后要组建家庭，一定要买大户型的，要一次到位。结果花光了所有积蓄，还要再背负很重的贷款，很多年都缓不过来。”

我：“不仅在香港，中国内地也有很多人对第一套房的要求非常高，什么条件都想满足。为了买房，不顾自己的收入状况，向亲朋好友大举外债，又背负了沉重的银行贷款。如果想要把价格降下来，就要有所取舍。

“你们知道的，13年前，在读研究生时，我买了第一套房。当时，爸妈资助了26万港币，加上我的奖学金存款，凑够了30万港币，付了首期。那套公寓只有40平方米，离地铁站要转一趟小巴，顶楼冬天冷、夏天晒。二十年楼龄，不算残，但有些旧，好在香港楼宇都保养得不错。由于这些缺点，这套公寓只需要100万港币。现在这套房已经涨到600多万港币了。

“当时我的核心需求就是有一个自己的小屋，其他的都是次要的。手里也没有钱，只能降低其他要求。当时，如果我一定要在旺区买一套全新的大户型，那么也许很多年以后一直没有足够的钱购买，到现在就再也买不起了。

“作为自住房，各家需求不同，可能关注点也不同。但作为投资房，价值就只在于投资回报率，其他的要求都别想。别老想着自己有一天可能会去住，因此要向南、要高层、要面积大、要新。只算投入多少钱，每年收回多少钱就可以了。

“术业有专攻，房子也是。只有抓住核心的价值点，舍弃不重要的价值，你才能找到适合自己的物美价廉的物业。”

清叔：“是哦！有道理！”

我：“这些是投资房产的大道，其他的，如怎么踩点看房、控制预算、货比很多家、讨价还价、购房流程、防骗防坑等都是小道，你在网上搜索一下，就会有很多帖子。

“最后，还有一个重点：不要贪便宜。如果一个房子比周边房子便宜很多，就要去深挖背后的真实原因。也不要为了省中介费，跳过中介直接与业主交易。中介有其存在的道理，他帮你审核业主身份、与贷款银行打交道，严格跟流程走，可以降低风险。”

### 本章知识点

本章我们分享了年缴二十多万元个人所得税的黄金单身汉的故事。

- 合法节税与偷税、漏税的区别。
- 合法节税的四大思路。
- 以公司名义买卖房产的优劣势。
- 投资房产的大道。

### 本章练习

- 根据合法节税的四大思路，思考自己的节税方案。
- 评估自己所在城市的人口、土地和金融状况。