# 住房公积金避税的决策分析

来源：网络 作者：烟雨迷离 更新时间：2024-01-16

*【摘要】因住房公积金不计入个人的工资薪金免征所得税，在实际中人们通常面临着选择：是否调高住房公积金个人缴存比例以实现合理避税，如果提高缴存比例，那么提高到什么水平合适？本文针对住房公积金的性质对此进行了 分析 ，得出了自己的结论。【关键词】...*

【摘要】因住房公积金不计入个人的工资薪金免征所得税，在实际中人们通常面临着选择：是否调高住房公积金个人缴存比例以实现合理避税，如果提高缴存比例，那么提高到什么水平合适？本文针对住房公积金的性质对此进行了 分析 ，得出了自己的结论。

【关键词】住房公积金 缴存比例 决策

一、住房公积金

住房公积金，是指国家机关、国有 企业 、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、事业单位及其在职职工缴存的长期住房储金。住房公积金由职工个人和职工的工作单位共同缴纳，为职工缴存的住房公积金，属于职工个人所有。职工住房公积金的月缴存额为职工本人上一年度月平均工资乘以职工住房公积金缴存比例。单位为职工缴存的住房公积金的月缴存额为职工本人上一年度月平均工资乘以单位住房公积金缴存比例。职工和单位住房公积金的缴存比例均不得低于职工上一年度月平均工资的5％；有条件的城市，可以适当提高缴存比例。具体缴存比例由住房公积金管理委员会拟订，经本级人民政府审核后，报省、自治区、直辖市人民政府批准。单位和个人按照不高于规定的缴存基数(规定以上年月平均工资总额作为缴存基数)与缴存比例（最低各为5%，最高各为20%，在此范围内可自由选择）提取并向指定 金融 机构缴存的住房公积金，不计入个人当期的工资、薪金所得，免予征收个人所得税。

二、住房公积金避税的决策分析

根据住房公积金不计入个人当期的工资薪金免征所得税的规定，在实际中人们通常面临着选择：是否调高住房公积金个人缴存比例以实现合理避税？如果提高缴存比例，那么提高到什么水平合适？本文试图通过建立一个 计算 模型为人们提供一种分析 方法 。

如果选择调高住房公积金个人缴存比例以实现合理避税，则要承担以下几个方面的成本和风险：

2、皮鞋成本。皮鞋成本原指当通货膨胀发生，消费者买东西就要跑一家、两家、三家商场去比较价格，还要到银行去提存款，整天跑来跑去地使鞋损坏的更快而产生的成本。皮鞋成本在住房公积金的提取上同样存在。贷款申请程序复杂。借款人申请公积金贷款，需要接受住房管理中心和银行的双重审查。一般情况下，借款人为了一笔贷款，需要在住房管理中心--商业银行--抵押登记机关来回奔波，比到商业银行申办个人住房贷款费时得多。其一，贷款申请条件苛刻。目前个人申请住房公积金贷款，借款人除需要向住房管理中心提供相当完整的能够证明个人户籍、婚姻、收入、购房合同、抵押担保等资料外，还必须提供所购住房房屋开发商的“五证一书”（商品房屋预售许可证、建设工程规划许可证、建设用地许可证、国有土地使用规划许可证、建筑工程施工许可证及项目选址意见书）。在现行住房预售制度下，许多购房人由于在规定的时间内拿不到房产开发商提供的商品房预售许可证等资料而被拒绝。

这是没有把房地产升值计算在内的通货膨胀率，如果考虑近几年的较高水平的房价大幅度上涨，实际通货膨胀率应远高于统计水平。

根据以上的 分析 ，相比之下，选择不调高或选择较低的住房公积金个人缴存比例则可以获得持有货币的投资收益，同时还可在短期内根据通货膨胀贴水适时调整其收益率，并且避免了皮鞋成本和不能到期得到偿付的风险。这些都可以视为其收益，本文中把其收益率之和称为期望收益率。以此为基础我们就可以对二者进行比较分析。

（1）基本假设：

①、住房公积金调整后个人缴存比例在存续期不变保持不变； ③、个人税前月工资（薪金）在存续期不变；

④、不考虑利息税和其他税金；

（2）基本模型。根据以上假设，那么调高住房公积金个人缴存比例的收益R1为多缴存的公积金存款之本息和。 R1=(b-a)M\*(12+6.5r

1)\*(S/A，r1，n)

其中：b调整后住房公积金个人缴存比例；

a调整前住房公积金个人缴存比例；

M个人税前月工资；

r1公积金存款的年收益率；

n 公积金存款存续期，单位为年；

(S/A，r，n) 年金终值系数；

而不调高住房公积金个人缴存比例的收益R2等于每期多持有的货币量和以名义收益率 计算 出来的终值和。即 其中：b，a，M，n，(S/A，r，n)同上；

r2 年期望收益率；

T1 调整前月个人所得税额

T2 调整后月个人所得税额

（3）模型的简化。上述的表达式比较复杂，为了更直观的呈现几个参数的关系，对R1和R2进行近似化简：

因：T1=[(1-a)\*M-1600]\*t

T2=[(1-b)\*M-1600]\*t

（其中t为适用的个人所得税税率，并假设调整前后适用税率相等。） 而R1=(b-a)M\*(12+6.5r

1)\*(S/A，r1，n) 那么R1和R2的比较就变成为(S/A，r1，n)和(1-t)\* ( S/A，r2，n)的比较。 例是有利的。 例是不利的。 在实际生活中，由工资水平所决定的税率、公积金存款的年利率、公积金存款存续期对于个人来说都是已知或可以预知的常量。如果能够估计出期望收益率，就可以运用上述公式来对公积金比例调整进行决策。

例：甲男现年35岁，月工资9000元，已购房且退休前无购房计划，准备60岁时提取住房公积金，公积金存款利息为年息1.71%，其期望的收益率为5年期的银行存款利率3.6%加上通货膨胀升水3%。甲男面临着住房公积金是否提高的决策。

解：其适用的税率为20%，公积存续期25年，公积金存款利息为年息1.71%，期望的收益率6.6%，那么： (1-t)\* ( S/A，r2，n)= (1-0.

2)\* ( S/A，6.6%，

2

5)=44.78

三、结论

从以上的分析我们可以得出如下结论：

1、公积金避税决策的 影响 因素主要有工资水平、缴存期限和期望收益率。在其他两者不变的情况下，工资水平越高，越倾向于选择提高公积金缴存比例，缴存期限越长或是期望收益率越高，越不倾向于提高公积金缴存比例。

2、如果调高是有利的，那么就应该调整到政策法规所允许的最高点（通常是20%）。因为此时的收益（R2-R1）最大。

【 参考 文献 】

[1] 住房公积金管理条例. 1999年4月3日中华人民共和国国务院令第262号发布

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！