

个人出租房屋税收政策分析及涉税风险提醒

个人出租房屋税收政策各地并不相同，为帮助各相关企业及时、准确掌握相关政策变化，规避因政策变化带来的可能风险，中翰国际深圳思迈特财税咨询顾问服务机构（以下简称“思迈特”）特对相关政策规定进行了分析解读并提醒大家关注其中的涉税风险。

一、个人出租房屋税收政策各地不统一

出租房屋获取租金收入作为一种应税行为，涉及的税种主要有：营业税、城建税、教育费附加、房产税、印花税、城镇土地使用税和个人所得税。个人出租经营性房屋要全额计税；个人出租住房根据《财政部、国家税务总局关于廉租房经济适用房和住房租赁税收政策通知》（财税〔2008〕24号）规定，对个人出租住房取得的所得减按10%的税率征收个人所得税；对个人出租、承租住房签订的租赁合同，免征印花税；对个人出租住房，不区分用途，在3%税率的基础上减半征收营业税，按4%的税率征收房产税，免征城镇土地使用税。这样如果是非居住用个人房屋出租，基本名义税收负担达到37.6%；而居住用个人房屋出租基本名义税负达到15.8%以上，极易给人造成税收负担过重的印象，引发逃税的心理。针对个人出租房屋的税收征管，各地出台相关文件，**实行税收综合征收率**。采用税收综合征收率的方法降低了个人出租房屋的名义税率，但目前在国家层面上并没有统一的做法，同时各地的综合征收率不一致，往往由省一级甚至由市级地税局通过规范性文件进行规定，法律效力的层级低。

思迈特提醒：由于综合征收率由各地为征收方便而自行发文制定，不是由国税总局统一规范，也没有得到总局的正式发文承认，法律效力的层级低，因此存在政策的不确定性。企业在查询各地综合征收率的同时，应当意识到这种方式的不确定性给企业带来的风险。

二、个人出租房屋税收征收机关各地不一致

对于个人出租房屋税收征收机关原则上由地税机关进行征收，是否有委托代征机构，各地规定不尽相同。《深圳经济特区房屋租赁条例》规定，房屋租赁管理部门根据相关法规和税务部门的委托，代征私人出租房屋税收；《北京市地方税务局个人出租房屋管理办法》（修订）则明确，北京各区县地方税务局、地方税务分局根据实际情况可自行征收个人出租房屋的各项税款，也可委托其他单位或部门代征代缴；《长沙市个人出租房屋税收征收管理办法》则规定，

长沙市地方税务局各税务所（分局）负责个人出租房屋税收征收管理。出租人应向出租房屋坐落地的地税机关申报缴纳个人出租房屋税收。

思迈特提醒：由于对个人出租房屋税收征收机构各地不一致，有由税务部门直接征收，有由代征人代征代缴，有专门的房屋租赁管理部门负责代征。因此，企业应当首先查询当地有关规定，明确征收或代征机构。

三、计税依据的确定以租金收入为主

房屋租金收入的认定是计征的核心问题。各地对个人出租房屋税收的计税依据为出租房屋取得的租金收入。但对租金收入的范围各地规定并不一致。**成都市**规定，租金收入为个人出租房屋取得的全部收入，包括货币收入、实物收入和其他收入；**北京市**则认为个人出租房屋并取得收入就应当纳税，包括出租方向承租方收取的全部价款及价外费用；**长沙市**明确租金收入（包括货币收入及相关经济收益）；**深圳市**则采用合同租金与指导租金孰高原则，即以指导租金作为计算基数；租赁合同约定的租金高于指导租金时，以合同约定的租金为计算基数。

思迈特提醒：企业应当与出租人签订房屋租赁合同，在房屋租赁合同中注意区分租金收入、物业管理费以及水电费。同时注意各地计税依据的区别，是否明确以收取的全部价款及价外费或以租金收入作为计算基数。此外，合同约定的租金收入应当不明显低于市场租金平均值或指导租金。

四、计税方式各地存在差异

出租人取得房屋出租收入，应依法申报缴纳营业税、城市维护建设税、教育费附加、房产税、城镇土地使用税、个人所得税。为方便征管，各地一般采用综合征收率进行计征，计算公式为，个人出租房屋当月税额=当月租金收入×税收综合征收率。对综合征收率各地有所差异，**长沙市**根据房屋的性质分为住宅和非住宅，非住宅的综合征收率高于住宅的征收率；**北京市**对个人出租房屋征税也区分住房和非住房两种性质规定不同的征收率；但**深圳市**个人出租房屋征收率则根据月租金进行确定：月租金<5000元，税收综合征收率为4.1%（房产税4%，个人所得税0.1%）；月租金≥5000元，税收综合征收率为6%（营业税1.5%，房产税4%，个人所得税0.44%，城市维护建设税0.015%，教育费附加0.045%）；此外，**北京市**对个人出租住房中的转租、再转租行为按照分税种计征方式计算缴纳地方各税，但此种计征方式其他地区尚未实行。

思迈特提醒：考虑到出租人一般不愿意自行纳税，个人出租房屋私下交易居多，租赁双方主动到代理点备案申报缴税的很少。企业在租赁房屋时应当考虑各地的综合征收率的差异，根据实际情况租赁房屋。

五、房屋租赁合同签订的重要性，确保合同的真实、一致性

房屋租赁合同是确认租金收入的重要依据，也是企业能否将租金作为企业税前扣除的证据，重要性不言而喻。但由于出租人出于种种原因，不愿意签订房屋租赁合同，更不愿意根据相关规定到管理部门登记或备案，导致无法征税，企业无法将租金税前扣除，给企业带来一定的损失。对于未登记或备案，相关规定都给予较为严厉的行政处罚。《深圳经济特区房屋租赁条例》规定，出租房屋没有登记或者备案的，对出租人或者承租人在租赁合同期限内一次性处以房屋租赁合同约定租金总额百分之二十的罚款；对有过错的承租人或者受承租人并处以约定租金总额百分之十的罚款。当事人没有签订书面房屋租赁合同或者约定租金不明确的，以当年公布的房屋租赁指导租金作为计算基数进行处罚。各地也对没有签订书面房屋租赁合同、没有办理登记或备案的行为，都规定了较为严厉的处罚。如2013年9月9日，深圳市宝安区石岩街道一房屋业主黄某因未按规定办理房屋租赁合同登记或备案手续，被房屋租赁管理所罚款10.4万余元。

思迈特提醒：由于房屋租赁合同是确定租赁双方权利义务的重要依据，也是企业进行税前扣除的凭证，若抵扣凭证被查证属虚假、内容不实的，将直接增加企业所得税税负并面临相关处罚，租金收入如果不报或申报不实的，以逃税论处，情节严重的，移交司法机关处理。同时，由于出租人的税负一般由承租人承担，而根据相关规定，房产税可由使用人（承租人）缴纳，其他税种由出租人缴纳。因此企业所得税汇算清缴时，税务机关不一定同意房屋租赁产生的由企业负担的税额进行所得税税前扣除。我们建议企业租赁个人房屋时，应综合考虑所得税负，备案登记、合同真实性等风险因素，同时咨询税务部门代缴的税款能否进行税前扣除。此外，还应当积极进行登记或备案，以免产生不必要的纠纷或风险。

六、注意事项

1、房屋出租人在向承租方收取租金时，应按规定开具发票，否则，将依据《发票管理办法》第36条对“未按规定开具发票”的处罚规定，最高处1万元以下罚款。

2、承租人在支付租金时应主动向出租方索取发票。否则，将依据《发票管理办法》36条对“未按规定取得发票”的处罚规定，最高处于1万元以下罚款。

3、单位和个人无租使用房产管理部门、免税单位(国家机关、人民团体等)、纳税单位的房产，房产税、土地使用税由使用人缴纳。

4、纳税人申报的计税依据(租金收入)明显偏低，又无正当理由的，税务机关有权根据《税收征收管理法》第35条规定核定其应纳税额。

5、纳税人、扣缴义务人向税务机关提供虚假计税依据(如虚假合同)或不进行纳税申报的纳税人，税务机关将按《税收征收管理法》有关规定进行处罚。

(作者：张旭俊 中翰国际深圳思迈特财税服务机构 财税法律顾问 高级经理)

附件一、深圳市房屋租赁相关政策法规目录

- 1、商品房屋租赁管理办法（中华人民共和国住房和城乡建设部令第6号）
- 2、最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释
- 3、深圳经济特区房屋租赁条例（深圳市第五届人大常委会2013年2月25日修正）
- 4、深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定
- 5、深圳市房屋租赁违法案件举报奖励办法（试行）
- 6、深圳市地方税务局关于调整我市个人出租房屋税收政策的通告（深地税告[2008]4号）
- 7、深圳市财政局关于提高我市个人纳税人营业税起点征点有关事项的通知（深财法[2011]21号）

附件二：部分省市个人出租房屋税收政策

省市	综合征收率	计税方式	征收或代 征机关	文件依据
深圳 市	月租金<5000元，税收综合征收率为4.1%（房产税4%，个人所得税0.1%）； 5000元≤月租金<20000元，税收综合征收率为4.44%（房产税4%，个人所得税0.44%）。 月租金≥20000元，税收综合征收率为6.12%（营业税1.5%，房产税4%，个人所得税0.44%，城市维护建设税0.105%，教育费附加0.045%，地方教育费附加0.03%）。	以指导租金作为计算基数；租赁合同约定的租金高于指导租金时，以合同约定的租金为计算基数。	委托房屋租赁管理部门代征	深圳经济特区房屋租赁条例（深圳市第五届人大常委会2013年2月25日修正） 深圳市地方税务局关于调整我市个人出租房屋税收政策的通告（深地税告[2008]4号） 关于提高我市个人纳税人营业税起点征点有关事项的通知（深财法[2011]21号）
佛山 市	区分国内人员和外籍人员（包括港、台、澳同胞和华侨） 国内人员适用： 月租金<1000，综合征收率4%； 1000≤月租金<2000，综合征收率8%； 月租金≥2000，综合征收率10%。	分别采用核定征收和据实征收方式	出租住房的，委托镇（街道）流动人员和出租屋管理服务办代征；非住房由地税机关征收。	佛山市房屋租赁税费征收管理实施细则（《佛山市流动人员和出租屋管理服务暂行办法》（佛府〔2006〕12号）的配套文件）
广州 市	区分国内人员和外籍人员（包括港、台、澳同胞和华侨） 国内人员：住宅：月租金<1000，综合征收率4%；1000≤月租金<2000，	出租房屋取得的租金收入（包括货币收入及相关经济收益）	街道、镇出租屋管理服务中心	广州市房屋租赁管理规定（广州市人民政府令第29号） 广州市个人出租房屋税收管理办法（穗地税[2006]267号）

省市	综合征收率	计税方式	征收或代征机关	文件依据
	综合征收率 8%；月租金 \geq 2000，综合征收率 10%。			
成都市	个人出租房屋月租金 $<$ 1000，综合征收率为 4%； 2. 5000 \leq 月租金 $<$ 20000 综合征收率为 8%； 3. 月租金 \geq 2000，综合征收率为 10%。	租金收入为个人出租房屋取得的全部收入，包括货币收入、实物收入和其他收入	出租房屋坐落地的地方税务机关，可委托街道办事处、乡镇政府等相关单位代征	成都市地方税务局个人出租房屋税收征收管理办法（成都市地方税务局公告[2012]1号）
北京市	1. 分税种计征方式：按照政策规定，分税种计算缴纳各种税费； 2. 综合征收率计征方式：按每一百元应税收入含五元的税额的负担水平统一计算应纳税额，即按实际收入的 5%计征。	个人出租房屋并取得收入	地税机关或其他单位或部门代征代缴	北京市地方税务局个人出租房屋管理办法（京地税征[2004]181号）
哈尔滨市	1. 房屋月租金收入为营业税起征点以下的，综合征收率为 5%； 2. 住宅用房月租金收入为营业税起征点及以上的，综合征收率为 7%； 3. 非住宅用房月租金收入为营业税起征点及以上的，综合征收率为 12%。	租赁房屋取得的租金收入	街道办事处、乡（镇）人民政府接受区、县（市）地方税务部门委托代征个人房屋租赁税收	哈尔滨市个人房屋租赁税收征收实施办法（哈政发法字〔2010〕12号）
湖北省	个人出租住房实行综合征收率计征： 月租金 $<$ 5000 元，按 4%计征房产税。 2. 5000 \leq 月租金 $<$ 20000，按 5%计征。 3. 月租金 \geq 20000，按 7.68%计征。 对个人出租非住房（包括门面、写字楼等）实行综合征收率计征： 4. 月租金 $<$ 5000 元，按 6.1%计征。 5000 \leq 月租金 $<$ 20000，按 8.1%计征。 6. 月租金 \geq 20000，按 15.7%计征。 7. 个人房屋出租收入中无法划分租金收入、物业管理费和代垫水电费等，或划分比例明显不合理又无正当理由的，或出租的房屋既用于居住	租金收入	地税机关	湖北省地方税务局关于房屋出租有关税收政策的公告（2011年第3号）

省市	综合征收率	计税方式	征收或代 征机关	文件依据
	又有用于经营且无法划分居住收入和非居住收入的，按照 15.7%的综合征收率计征税费。			
湖南省	1、个人出租住房取得的月租金收入在 20000 元以下的，按 5%的综合征收率计征。 2、个人出租住房取得的月租金收入在 20000 元（含）以上的，按 7.65%的综合征收率计征。 3、个人出租住房签订的租赁合同，免征印花税。 4、个人出租住房，免征城镇土地使用税。	租金收入	地税机关	湖南省财政厅 湖南省地方税务局 关于个人房屋出租有关税收征管问题的通知 湘财[2014]6 号
浙江省 (不含宁波)	个人房产出租行为分为“个人非住房出租用于经营的”，“个人非住房出租用于居住的”，“个人住房用于出租的”三种情况。每种情况按照是否上起征点分档计算出“营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、印花税、地方水利建设基金”的税负小计数。个人所得税征收率和综合税费征收率由各地确定。	租金收入	地税机关或主管地税机关委托的代征单位	浙江省个人出租房产税征收管理办法 (浙江省地方税务局公告 2013 年第 19 号)

联系我们

中国转让定价网 <http://www.cntransferpricing.com/>

思迈特财税论坛 <http://bbs.szsmart.com/index.aspx>

深圳市思迈特企业管理咨询有限公司

中翰国际转让定价税务服务联盟

深圳君信税务师事务所有限公司

深圳德永/卫亚会计师事务所

谢维潮 咨询总监（转让定价税务服务）

电话：0755-82810900

Email: xieweichao@cntransferpricing.com

王新 咨询总监（企业税务咨询服务）

电话：0755-82810600

Email: wangxin@cntransferpricing.com

李敦峰 高级经理（转让定价与房地产税务服务）

电话：0755-82810600

Email: lidunfeng@cntransferpricing.com

何云华 高级经理（外汇、海关及出口退税服务）

电话：0755-82810600

Email: heyunhua@cntransferpricing.com

王理 高级经理（审计及高新、软件企业认定服务）

电话：0755-82810831

Email: wangli@cntransferpricing.com

刘琴 高级经理（企业税务鉴证服务）

电话：0755-82810831

Email: liuqin@cntransferpricing.com

张旭俊 高级经理（财税法律服务）

电话：0755-82810831

Email: zhangxujun@cntransferpricing.com

深圳市思迈特企业管理咨询有限公司 地址：深圳市福田区振兴路金茂礼都大厦 B 座 4B-D

Tel: 0755-82810831 82810900 Fax: 0755-82810832 <http://www.cntransferpricing.com/>

共 8 页第 8 页