

从国际经验来看，健康规范的住宅租赁市场对房价可以起减压器之效，有利于整个房地产市场的发展。国家明确了住房发展思路，包括发展住房租赁企业、推进公租房货币化、加强住房租赁监管等政策举措。住房租赁如何纳税？有哪些税收优惠？

一、增值税。一般纳税人住房出租增值税一般规定：出租营改增之前取得的房屋，可以选择简易计税，按照5%征收率计算缴纳增值税；出租营改增之后取得的房屋，按照一般计税，税率为9%。小规模纳税人住房不论是营改增之前取得的房屋还是营改增之后取得的房屋，均简易计税，法定征收率为5%。注意：单位或者个体工商户为聘用的员工提供住房租赁属于非经营活动，即便是收取了租金，也不征收增值税。这不是什么增值税优惠政策，而是不属于增值税征税范围。

优惠政策：1.自2021年10月1日起，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。

2.自2021年10月1日起，住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房、保障性租赁住房，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。

上述所称住房租赁企业，是指按规定向住房城乡建设部门进行开业报告或者备案的从事住房租赁经营业务的企业。

3.现行政策对月销售额不超过10万元（季度销售额不超过30万元）的增值税小规模纳税人，免征增值税。即取得租金收入当期的月销售额不超过10万元（或季度销售额不超过30万元）的，可享受免征增值税优惠政策。

注意：资产租赁采取预收款方式的，于收到预收款时发生增值税纳税义务，因此，采取一次性收取租金形式出租不动产取得的租金收入，不能在对应的租赁期内平均分摊后确定是否达到增值税起征点。但个人除外。

4.其他个人出租住房按照5%的征收率减按1.5%计算应纳税额。但对其他个人采取一次性收取租金形式出租不动产取得的租金收入，可以在对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入未超过10万元的，免征增值税。

5.对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。注意：公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征增值税。

二、附加税费。出租房屋以实际缴纳的增值税为计税依据，计算缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。城市维护建设税的税率：纳税人所在地在市区的

，税率为7%；所在地在县城、镇的，税率为5%；所在地不在市区、县城或者镇的，税率为1%。教育费附加费率：3%。地方教育附加费率：2%。

现行优惠政策：小规模纳税人以及小型微利企业缴纳的附加税费可在50%幅度内享受减免优惠。

三、房产税。房产税的征税范围内出租房屋取得的租金收入应当缴纳房产税，纳税人为出租房屋者，计税依据为纳税人取得的租金收入，适用税率为12%。

优惠政策：1.对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。所称专业化规模化住房租赁企业的标准为：企业在开业报告或者备案城市内持有或者经营租赁住房1000套（间）及以上或者建筑面积3万平方米及以上。各省、自治区、直辖市住房城乡建设部门会同同级财政、税务部门，可根据租赁市场发展情况，对本地区全部或者部分城市在50%的幅度内下调标准。

2.对个人出租住房，不区分用途，对于个人出租住房取得的租金收入一律减按4%的税率征收房产税。同时个人又是小规模纳税人，住房出租收入减按4%的税率征收房产税的基础上再减半征收房产税。

3.对企事业单位、社会团体以及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的住房，减按4%的税率征收房产税。

4.对按政府规定价格出租的公有住房和廉租住房，包括企业和自收自支事业单位向职工出租的单位自有住房；房管部门向居民出租的公有住房；落实私房政策中带户发还产权并以政府规定租金标准向居民出租的私有住房等，暂免征收房产税。

5.对公租房免征房产税（优惠期限延长至2023年12月31日）。

6.增值税小规模纳税人可以在50%的税额幅度内减征房产税。

四、企业所得税。企业所得税纳税人出租房屋取得的收入应并入企业的收入总额计算缴纳所得税。租金收入应按交易合同或协议规定的承租人应付租金的日期确认，如果交易合同或协议规定租赁期限跨年度，且租金提前一次性支付的，根据《企业所得税法实施条例》第九条规定的收入与费用配比原则，出租人可对上述已确认的收入，在租赁期内，分期均匀计入相关年度收入。

五、个人所得税。个人出租房屋取得的所得应按“财产租赁所得”税目缴纳个人所得税。财产租赁所得，以一个月内取得的收入为一次。财产租赁所得的计算：取得

的不含增值税的租金收入依次扣减财产租赁过程中缴纳的税费、向出租方支付的租金、由纳税人负担的租赁财产实际开支的修缮费用以及税法规定的费用扣除标准。

(1) 财产租赁所得费用扣除标准为每次收入不超过4000元的，减除费用800元；4000元以上的，减除20%的费用。(2) 允许扣除的修缮费用，以每次800元为限，一次扣除不完的，准予在下一次继续扣除，直至扣完为止。

优惠政策：对个人出租住房减按10%的税率征收个人所得税。

六、印花税。根据《中华人民共和国印花税法》附件《印花税法目税率表》规定，租赁合同税率为租金的千分之一。计税依据为租赁合同所列的金额，不包括列明的增值税税款。

优惠政策：1.对个人出租住房签订的租赁合同，免征印花税。

2.小规模纳税人以及小型微利企业需缴纳的印花税（不含证券交易印花税）可在50%幅度内享受减免优惠。

3.对公共租赁住房经营管理单位免征建设、管理公共租赁住房涉及的印花税；对公共租赁住房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花税

七、城镇土地使用税。

优惠政策：1.对个人出租住房免征城镇土地使用税。2.小规模纳税人以及小型微利企业享受“六税两费”减半优惠，其中包括城镇土地使用税。3.对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税。