

房屋租赁也要依法纳税

浉河区开展房屋租赁业税收清理行动



首席记者 张方志

随着我市城市发展,房地产业的繁荣,现在出租房屋的行为越来越多,租金越来越高,形成了新的税源,但由于房屋租赁行为涉及范围广,房屋出租人查找困难,纳税意识普遍淡薄,造成了一定的税款流失。为了加强房屋租赁业税收管理,减少税收流失,浉河区政府近期对浉河行政辖区内所有发生房屋租赁行为的单位和个人开展为期半年的房屋租赁业

税收专项清查活动,对2013年以来的欠税进行追缴,将所有出租房产纳入备案登记管理,委托各办事处代征房屋租赁业税款,9月30日前全部自查工作完毕,至10月1日起,对逾期仍未自行查补税款的纳税人依法采取强制措施,追征税款、滞纳金并处以相应罚款。

浉河区地方税务局工作人员告诉本报记者,按照相关法律规

定,凡是发生房屋租赁行为的单位和个人,除政策规定享受减免税优惠外,都应当缴纳相关税费。但是,由于此前管理相对宽松,房屋租赁业的税收存在大量流失,而此次清理活动预示着政府将对房屋租赁业的税收动真格的。

那么,房屋租赁到底应该缴纳哪些税种呢?纳税主体是谁呢?市民对此又作何反应呢?针对这些问题,本报记者进行了调查采访。

房屋租赁要缴纳的税费有八种类

浉河区地方税务局税政科一位工作人员告诉记者,房屋租赁要缴纳如下几种税费:

一、房产税,主要分两种情况:

1、单位和个人出租房屋(非居民住房)房产税=租金收入×12%;

2、个人按市场价格出租的居民住房,用于居住的应缴纳房产税=租金收入×4%;

二、城镇土地使用税,计算方法为:出租房屋、自用经营房屋实际占用土地面积×单位税额(浉河区分三个等级,分别为一等10元/平米/年、二等6元/平米/年、三等3元/平米/年)。

三、营业税,计算方法为:租

金收入×5%(个人按市场价出租的居民住房暂减按3%税率的基础上减半征收)。

四、城建税,计算方法为:营业税税额×7%(建制镇5%)。

五、教育费附加,计算方法为:营业税税额×3%;地方教育费附加计算方法为:营业税税额×2%。

六、个人所得税,计算方法分两种:

1、每次收入不超过4000元(以一个月取得租金收入为一次)的,应纳个人所得税=[月租金收入-800元-出租房屋缴纳的税金、教育费附加、地方教育费附加-允许扣除实际开支的修理费用(每月最多可扣800元、低于

800元据实扣除)]×20%(个人按市场价出租的居民住房暂减按10%);

2、每次收入超过4000元的(以一个月为一次),应纳个人所得税=[月租金收入-出租房屋缴纳的税金、教育费附加、地方教育费附加-允许扣除实际开支的修理费用(每月最多可扣800元、低于800元据实扣除)]×(1-20%)×20%(个人按市场价出租的居民住房暂减按10%)。

七、印花税,计算方法为:租金金额×1‰。

八、企业所得税,企事业单位、社会团体和其他经济组织出租房屋的,应按企业所得税规定缴纳企业所得税。

税费实际上多是承租人在缴

房屋租赁行为一旦发生,就要缴纳如此多的税种,那么这些税费到底该由谁来缴纳呢,是出租人还是承租人?

浉河区地方税务局这位工作人员告诉记者说,按政策,凡有房屋租赁行为的单位和个人,为房屋租赁业纳税义务人,然而实际操作中,出租人可以和承租人通过合同来约定谁来缴纳税费,如果出现房屋的产权所有人、承典人不在房产所

在地,或者产权未确定的,或者租典纠纷未解决的现象,那么纳税人应该确定为房产代管人或者承租人。

虽然房屋租赁所产生的税费可以通过合同约定来确定由出租人和承租人其中的一方来缴纳,但是记者通过调查发现,实际操作中,房屋租赁所产生的税费几乎都有承租人来缴纳。昨日下午,记者在信阳师范学院海苑商街采访时发现,这里的出租房老板已经对承租人放出了口风,称他们既不会降低租金,也不会缴纳相关税费。“租金该是多少还是多少,别指望我降,应该缴纳的税费得你们来交,这个先给你们说清楚,不愿意的话可以退房走人。”一位出租房老板对他房屋的三家承租人说。“让我交税也行,但是你们得给我涨房租,反正羊毛出在羊身上。”另一位出租房屋的老板对他的“房客”们说。

地面积为20平方米左右,那么缴纳的各种税费加起来最多能够达到3000元左右。“缴纳的税费相当于我们两个月的房租,想想确实让人心疼。”马先生说,“本该由房东缴纳的税,完全转嫁到我们身上,我们确实感到挺委屈的,哪怕双方各承担一半也好啊。”

租房成本增加让承租人深感忧虑

记者通过调查走访发现,我市房屋租赁市场始终处于供不应求的局面,尤其是门面房更是如此,此种情况让出租人在租赁行业也相应的处于主动地位。因此,很多承租人在接受记者采访时表示,房屋租赁业税收的动真格将逼迫他们的租房成本上升,而租房成本的上升将势必挤压他们的

利益空间。“在房东面前,我们是弱势,所以无论产生哪一种税费,到最后肯定都是我们埋单。”南湖路上一家理发店的老板马先生告诉记者说,“现在房租本来就高,再缴纳几千块钱的税,那我们的收益会更少。”

据马先生介绍,他现在的理发店每年租金是2万元,占

今日天气

20°C~32°C



白天:晴
夜间:晴
微风

明日天气



白天:多云
夜间:多云
22°C~29°C
微风

后日天气



白天:小雨
夜间:中雨
22°C~30°C
微风

(注:以上信息来源于网络,仅供参考)



便民电话

信阳区号:0376

- 市长热线:12345
- 纪检举报:6208032 6224900
- 干部选拔任用监督电话:12380
- 烟草专卖品市场监管举报电话:12313
- 社会救助电话:6552041
- 法律援助咨询电话:12348
- 信阳市青少年心理及维权服务热线:12355
- 住房公积金热线:6368300
- 市城市管理服务热线:12319
- 国税稽查举报:6207648
- 安全生产举报:6365800
- 供电抢修:95598

- 自来水抢修:6222251
- 物价投诉:12358
- 火车站问询:6224114
- 汽车站问询:6227575
- 民航航班问询:6205656
- 法律咨询:6253148
- 公用电话投诉:6235102
- 有线电视维修:6224227
- 旅游咨询电话:6366825
- 旅游投诉电话:6366983
- 报警:110
- 交通肇事:122
- 火警:119
- 天气:12121
- 急救:120
- 灭四害:6259868
- 环保受理热线:12369
- 燃气服务:6263939

信阳市供水集团公司

特约



高铁信阳东站列车时刻表(往南)

7月1日实施

车次	到	开	区间
G551	8:55	9:00	漯河西-广州南
G425	9:24	9:26	郑州东-桂林
G541	9:51	9:53	郑州东-广州南
D2201	10:05	10:07	郑州-成都
D295	10:13	10:15	郑州-福州
G847	10:40	10:43	洛阳龙门-广州南
G423	11:21	11:23	石家庄-南宁
G501	11:49	11:51	北京西-长沙南
G817	12:01	12:03	西安北-深圳北
G531	12:31	12:42	石家庄-深圳北
G73	13:30	13:39	郑州东-深圳北
G421	13:51	13:53	北京西-南宁
G571	13:57	14:03	北京西-信阳东
G513	14:21	14:23	北京西-武汉
G821	14:43	14:45	西安北-深圳北
G65	15:05	15:08	北京西-广州南
G553	15:30	15:30	信阳东-广州南
G681	15:49	15:52	太原南-广州南
G75	16:02	16:05	郑州东-深圳北
G835	16:13	16:15	西安北-广州南
G2503/高峰	16:24	16:37	北京西-武汉
G555	16:43	16:45	北京西-宜昌东
G67	17:13	17:15	北京西-广州南
G2505/高峰	17:38	17:41	北京西-武汉
G843/周末	17:52	17:55	西安北-广州南
G519/周末	18:40	18:42	北京西-武汉
G855	18:55	18:57	西安北-武汉
G851	19:33	19:35	西安北-长沙南
G521	20:14	20:17	北京西-汉口
G573/周末	20:41	20:43	北京西-武汉
G523	21:08	21:10	北京西-武汉
G2031	21:23	21:27	北京西-武汉
G691	21:36	21:38	太原南-武汉
G6801	21:49	21:52	漯河西-武汉
G525	22:03	22:05	北京西-汉口
D527	22:26	22:28	北京西-武汉
G2507/高峰	22:36	22:39	北京西-武汉
G2563/高峰	1:21	1:23	郑州东-深圳北
G2645/高峰	1:28	1:30	西安北-深圳北
G2641/高峰	3:01	3:05	西安北-广州南