# 出租房屋涉及的税费

1. **增值税**

**1、一般纳税人**

* + 1. 出租方为住房租赁企业

自2021年10月1日起 向个人出租住房

* + - 1. 可选择简易征收

5%征收率减按1.5% 或按一般方法计缴增值税

* + - 1. 按1.5%预征率预缴
    1. 出租2016年4月30日前取得的不动产
       1. 可选择简易征收

按5%征收率

* + - 1. 按5%预征率预缴
    1. 出租2016年4月30日后取得的不动产
       1. 按9%税率
       2. 按3%预征率预缴
    2. 关于增值税的预缴问题
       1. 不动产所在地与机构所在地不在同一县（市、区）的

纳税人应向不动产所在地主管税务机关预缴税款 向机构所在地主管税务机关申报纳税

* + - 1. 不动产所在地与机构所在地在同一县（市、区）的

纳税人向机构所在地主管税务机关申报纳税

1. **小规模纳税人**
   * 1. 出租方为住房租赁企业

2021年10月1日起 向个人出租住房

* + - 1. 可选择简易征收

5%征收率减按1.5%

* + - 1. 按1.5%预征率预缴
    1. 个体工商户出租住房
       1. 5%征收率按1.5%
       2. 按1.5%预征率预缴
    2. 企业出租房屋和个体工商户出租非住房
       1. 5%征收率
       2. 5%预征率预缴
    3. 2021.4.1-2022.12.31小规模纳税人月销售额≦15万元（季度≦45万元）免征增值税
    4. 月销售额≦15万元，无需预缴增值税
  1. 其他个人
     1. 出租住房
        1. 5%征收率按1.5%
     2. 出租非住房
        1. 5%征收率
     3. 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，可在对应的租赁期限内平均分摊，**分摊后月租金收入未超过15万元**的，免征增值税。
  2. 房地产中介机构
     1. 提供住房租赁经纪代理服务
        1. 适用6%税率

**二、个人所得税**

* 1. 其他个人
     1. 出租住房
        1. 减按10%的税率
     2. 出租非住房
        1. 20%的税率

**三、房产税**

* 1. 出租房屋
     1. 租金收入×12%

2019.1.1-2021.12.31对小规模纳税人在50%额度内减征

* 1. 个人出租住房
     1. 减按4%的税率

2019.1.1-2021.12.31在50%额度内减征

* 1. 向个人、住房租赁企业出租住房
     1. 减按4%的税率

2019.1.1-2021.12.31对小规模纳税人在50%额度内减征

* 1. 自2021.10.1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房屋的，减按4%征收房产税。

1. 城市土地使用税
   1. 出租房屋
      1. 应税土地面积×适用税额/12

2019.1.1-2021.12.31对小规模纳税人在50%额度内减征

* 1. 个人出租住房
     1. 免税

1. 附加税
   1. 城建税
      1. 税率为7%、5%、1%
   2. 教育费附加
      1. 3%
   3. 地方教育费附加
      1. 2%
   4. 2019.1.1-2021.12.31对小规模纳税人在50%额度内减征
2. 印花税
   1. 出租房屋的租赁合同

2019.1.1-2021.12.31对小规模纳税人在50%额度内减征

* + 1. 按租赁金额的0.1%贴花
    2. 不足一元，按1元贴花
  1. 个人出租、承租住房的租赁合同
     1. 免征印花税

1. 政策依据
   1. [《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》](https://www.shui5.cn/article/87/141326$2.html)
      1. 财政部税务总局住房城乡建设部公告〔2021〕24号
   2. [《关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》](https://www.shui5.cn/article/e7/139960.html)
      1. 财税公告〔2021〕第11号
   3. [《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》](https://www.shui5.cn/article/ad/139962.html)
      1. 国家税务总局公告2021年第5号
   4. [《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》](http://xn--ihq9nzb75ccxu8hta8c082g0xqpfl89dl9ep7br84bsj0a67v8xala671ffmr2ra059gi3uek2a/)
      1. 国家税务总局公告〔2016〕第16号
   5. [《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》](https://www.shui5.cn/article/ce/86646.html)
      1. 财税〔2016〕36号
   6. [《财政部国家税务总局关于调整增值税税率的通知》](https://www.shui5.cn/article/9d/120056.html)
      1. 财税〔2018〕32号
   7. [《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》](https://www.shui5.cn/article/50/126363.html)
      1. 财政部税务总局海关总署公告2019年第39号
   8. [《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》](https://www.shui5.cn/article/dc/125403.html)
      1. 财税〔2019〕13号
   9. [《关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》](https://www.shui5.cn/article/02/4132.html)
      1. 财税〔2018〕24号
   10. [《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》](https://www.shui5.cn/article/54/12385.html)
       1. 国务院令第483号
   11. 《[中华人民共和国房产税暂行条例](https://www.shui5.cn/article/3d/24744.html?ivk_sa=1024320u)》
   12. [《中华人民共和国印花税暂行条例》](https://www.shui5.cn/article/53/60981.html)
       1. 国务院令第11号
   13. [《财政部国家税务总局关于调整住房租赁市场税收政策的通知》](https://www.shui5.cn/article/11/35251.html)
       1. 财政部财税〔2000〕125号