

# 房东暂免缴税 租赁企业减税

## 南京住房租赁市场新政送出优惠大礼包

10月22日,现代快报记者获悉,国家税务总局南京市税务局、南京市住房保障和房产局近日联合下发《关于进一步支持住房租赁市场平稳健康发展的公告》(以下简称《公告》),明确严格落实房屋租赁合同网签备案制度,要求租赁企业或个人依据备案合同办理纳税申报。

《公告》指出,个人通过政府租赁平台办理租赁合同网签备案的,其出租住房应缴纳的各项税费,2020年10月至2022年12月采取综合征收方式征收,综合征收率为0,也即免征。《公告》自2020年10月1日起执行。

现代快报+/ZAKER南京记者 张瑜

### 合同签订30日内网签备案,并办理纳税申报

据悉,此次两部门下发的《公告》,旨在通过规范住房租赁当事人行为和加强租赁合同备案管理、给予税收优惠政策,切实保障租赁市场主体合法权益,加快构建经营规范、平稳健康的住房租赁市场体系。

《公告》明确,严格落实房屋租赁合同网签备案制度。住房租赁企业或个人应在租赁合同签订后30日内,向房屋租赁管理部门办理租赁合同网签备案,并依据备案的房屋租赁合同办理纳税申报,享受相关税收优惠政策。

### 房屋租赁增值税缴多少? 来算一算账

《公告》明确,住房租赁企业向个人出租住房,按照以下计税方法缴纳增值税:(一)小规模纳税人,按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳应纳税额。(二)一般纳税人,可以选择适用增值税简易

计税方法,按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳应纳税额。

对于《公告》的规定,无论是小规模纳税人还是一般纳税人,税率是5%,但均减按1.5%缴税。那么,如果租赁企业向租客出租一套房子,要缴纳多少增值税呢?举个例子,假设出租一套房不含税租金是每月2000元,每月这套房租出的增值税就是 $2000 \times 1.5\% = 30$ 元。假设租金每月2000元是含税的,那么增值税是 $[2000 \div (1+5\%)] \times 1.5\% = 28.57$ 元。

现代快报记者了解到,根据国家税法相关规定,南京两部门《公告》下发前,南京住房租赁企业增值税缴纳,小规模纳税人按照5%税率,一般纳税人按9%的税率。一般纳税人出租不动产系2016年4月30日前取得的,选择简易计税方法,征收率为5%。《公告》的出台,也明显给租赁企业带来一大波税收优惠“红包”。

### 个人通过政府租赁平台备案,暂免征税

根据《公告》,个人支付的符

合条件的住房租金,可以按规定在计算个人所得税时扣除。

个人通过政府租赁平台办理租赁合同网签备案的,其出租住房应缴纳的各项税费,2020年10月至2022年12月采取综合征收方式征收,综合征收率为0。

根据要求,纳税人享受《公告》规定的减免税政策,应按规定进行减免税申报,并将不动产权属、经备案的房屋租赁合同等资料留存备查。

据悉,本《公告》自2020年10月1日起执行。纳税人2020年10月1日前签订并通过政府租赁平台办理租赁合同网签备案的,按照税款申报所属期享受本《公告》规定的税收优惠。

### “商改租”“工改租”等,房产税减按4%征收

现代快报记者看到,《公告》对落实住房租赁合同网签备案制度作出规定。对企事业单位、社会团体以及其他组织、个人出租住房的房产税、增值税、个人所得税等税费的征收管理予以明确。企

业单位、社会团体以及其他组织向专业化规模化住房租赁企业出租住房,或出租经批准的“商改租”“工改租”住房,用于居住的,房产税暂减按4%的税率征收。

《公告》中的特定主体和特定房屋类型,应当符合下列条件:

住房租赁企业,是指开展住房租赁经营业务,将自有房屋或者以合法方式取得的他人房屋提供给承租人居住,并与承租人签订住房租赁合同,向承租人收取租金的企业。

专业化、规模化住房租赁企业,是指持有或者经营租赁住房不低于1000套(间)或者建筑面积不低于3万平方米的住房租赁企业。企业持有或者经营租赁住房套(间)数或者面积,根据企业在政府租赁平台登记备案的上一季度的平均值确定。

《公告》中提到的“商改租”住房,是指将已建成、未销售的商办用房按规定改建成出租用于居住的住房。“工改租”住房,是指园区内产业用地上的厂房、办公楼等既有建筑按规定改建成出租用于居住的住房。





**苏州银行**  
BANK OF SUZHOU



10周年  
2010-2020

广告

苏州银行 App 5.0 上线

# 绿色健康 舒心苏行

我们的手机银行





扫码立即下载