

《住房租赁条例》引发有关“房东税”话题热议，业内专家及多地税务部门回应：“房东税”属误读 《条例》无新增税种

今年9月15日，《住房租赁条例》(以下简称《条例》)将正式施行。作为我国首部专门规范住房租赁活动的行政法规，《条例》受到广泛关注，并引发有关“房东税”话题的热议。

《条例》明确，出租人应当按照规定，通过住房租赁管理服务平台等方式将住房租赁合同向租赁住房所在地房产管理部门备案。有市场观点认为，“备案”是在为“房东税”铺路，同时，“房东税”来了会助推租金涨价。对此，多名业内专家及多地税务部门纷纷回应，出租房屋缴税是早已存在的规定，并非因《条例》实施而新增的税种，并呼吁公众不要被“带节奏”。



网络图片

1 “房东税”要来了？业内：备案≠征税

《住房租赁条例》第八条提及，出租人应当按照规定，通过住房租赁管理服务平台等方式将住房租赁合同向租赁住房所在地房产管理部门备案。第二十七条还明确，出租人和承租人通过住房租赁经纪机构签订住房租赁合同的，由住房租赁经纪机构办理住房租赁合同备案。

同时，《条例》第三十条规定，县级以上地方人民政府房产管理部门应当通过住房租赁管理服务平台开展合同备案、租赁住房信息管理、统计监测等管理与服务，并与民政、自然资源、教育、市场监督管理、金融管理、公安、税务、统计等部门建立信息共享机制。

随着《住房租赁条例》实施日期临近，“房东税”来了的消息在社交平台、租房社群中热度攀升。有网友将条例中“备案”的要求与“新增税种”直接关联，有观点认为备案和信息共享，意味着为全面开征“房东税”铺路，还有网友解读“房东税”开征后房东转嫁成本到租客最终会引发租金上涨。

对此，以上海为例，记者致电12366纳税服务平台，税务热线工作人员表示：“私房出租的税收政策没有变化，房东有纳税义务，《条例》出台后并未额外增加新的税种。”

同时，多地税务部门也对此进行了澄清。微信公众号“成都税务”文章显示，出租房屋相应的税费政策，是实施了数十年的规定，并未因《条例》出台而调整，更没有新增“房东税”。

上海交大住房和城乡建设研究中心主任、国际与公共事务学院教授陈杰表示，租赁合同备案是完善租赁住房市场监管的必要手段。租赁合同备案的出发点主要是公平公正保障租赁双方的合法权益，同时助力政府及时了解租赁住房市场总体态势、最新动态和进行风险防控。客观来说，全面合同备案为强化相关税收征管提供了更好的技术条件和更充分的数据基础。

即便如此，合同备案本身不能直接等同于强制征税，两者之间可以说不存在必然关系。强制征税需要相关立法作为依据，不是以合同备案为依据，合同备案本身并不会直接成为征税依据。目前也没有看到有税务部门宣称，会主动从合同备案信息发起追税。

上海易居房地产研究院副院长严跃进进一步解释称：“此次《条例》出台，本身并不涉及税费政策的调整。《条例》出台，最初的出发点是解决2018—2019年长租公寓爆雷事件。最近两年在房地产风险有效化解情况下，立足于房地产发展新模式和租购并举的工作要求，在立法方面积极推进和落实有效保障。《条例》中没有提及税费内容，亦无新增税费考虑。条例发布前后，有关税费政策保持不变，房东等无需多虑。”

2 按照现行政策，房东需缴多少税？

按照既有政策，房东出租房屋本就理应缴税。那具体的税费标准是怎样的，是否会给房东带来较大负担？

个人住宅出租缴税主要包括增值税、房产税以及个人所得税等，其中，月租10万以下免征增值税，但是，具体到各个城市，有“优惠”后的综合征收率。

以上海为例，上述上海税务热线工作人员表示，个人出租房屋，月租金收入在10万元以下的，按照2.5%的综合税率征收；月租金超过10万元的，综合税率约为4%。

同样，在北京，个人出租住房同样有明确的税费标准，月租金收入不超过10万元的，综合征收率为2.5%。广州、深圳等地也均有类似的综合税率政策，通过“综合征收”的方式简化税费计算。

此外，更多城市也出台了相关优惠政策。以成都为例，个人出租住房且在成都住房租赁交易服务平台网签备案的，按照0%的税率综合征收。个人出租住房未在成都住房租赁交易服务平台网签备案的，免征城镇土地使用税和印花税；减按2%征收房产税；月租金10万元以内的，免征增值税，超过10万元的，减按1.5%征收增值税；减按10%征

收个人所得税。整体上看，房东的综合税负远低于网络传言的“20%—30%”。而对于租客来说，凭备案合同还可享受每月800—1500元的个人所得税专项附加扣除。

按照北京、上海综合税率2.5%的征收比例，以4000元月租金收入为例，需缴纳税费约为100元，并非传言中10%、20%的高征税比例。

实际上，既然房东出租房屋一直都需征税，但在实际操作中，很多房东对此仍比较陌生。严跃进表示：“房屋纳税是每个公民应尽的义务。房东出租房屋，属于经营行为，从税法角度看已产生了应税行为。但实践过程中为什么很少出现房东去交税？就在于租赁合同更多是房东和租客私人之间签订的，合同金额不大，与企业签约合同的经营行为有较大区别。所以在实践中很少出现房东出租房屋然后去交税的情况。”

“如果某个租客问房东索要房票(如工作单位允许其报销)，那么房东需要在税务有关App上开票，此时就需要交税，主要包括个税和房产税。其税率为综合税率，即2.5%。”严跃进补充表示。

3 《条例》出台有助规范住房租赁市场

即将施行的《条例》对房屋出租的各方，包括出租、承租、租赁企业、经纪机构的行为都进行了规范，还明确强化监督管理、严格责任追究。

对于《条例》出台，严跃进表示：“合同备案的目的不是要征税。合同纳入备案，主要是为了规范租赁交易和确保合同有备可查。即便租赁平台和多部门联网，也主要涉及与公安系统的联网，目的是从流动人员的管理角度优化居住证的办理。租客有了备案合同，其办理居住证和提取公积金用于租房等也更为便利。”

除税费规范外，《条例》在多方面实现重大突破。在保护租客权益方面，如《条例》第十条明确，除住房租赁合同约定的情形外，出租人无正当理由不得扣减押金。

同时，《条例》指出，出租人不得采取暴力、威胁或者其他非法方式迫使承租人解除住房租赁合同或者腾退租赁住房。此外，《条例》也首次明令禁止厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间单独出租用于居住，违者最高罚款10万元。(据《新京报》)