

《住房租赁条例》9 月 15 日开始实施

住房租赁企业享受税费优惠须合规

随着《住房租赁条例》施行，住房租赁活动将进一步规范，住房租赁企业应更加注意涉税事项的处理，一方面充分享受税收优惠，另一方面合规缴纳应缴税费。

增值税和企业所得税优惠

按照《住房租赁条例》（以下简称《条例》）的定义，住房租赁企业，是指以自有住房或者依法取得经营管理权的他人住房开展住房租赁经营业务的企业。住房租赁企业应当具备与其经营规模相适应的自有资金、从业人员和管理能力。根据现行税收政策规定，符合条件的住房租赁企业，可以享受增值税和企业所得税优惠。

增值税方面，根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号，以下简称 24 号公告）规定，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% 计算缴纳住房租赁企业中的增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税。住房租赁企业向个人出租住房适用上述简易计税方法并进行预缴的，减按 1.5% 预征率预缴增值税。与此同时，住房租赁企业若为增值税小规模纳税人，对外出租住房月销售额 10 万元以下（含本数）的，免征增值税，但不得开具增值税专用发票。

企业所得税方面，对从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过 300 万元、从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等条件的住房租赁企业，2027 年 12 月 31 日前可以享受小型微利企业所得税优惠政策，即年度应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的优惠税率缴纳企业所得税。

房产税等其他税费优惠

根据现行税收政策规定，符合条件的住房租赁企业，可以享受房产税、城镇土地使用税、印花税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加等税费优惠。

房产税方面，根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，房产出租的，以房产租金收入为房产税的计税依据，税率为 12%。《财政部 国家税务总局关于营改



· 资料图片

增后契稅 房產稅 土地增值稅 個人所得稅計稅依據問題的通知》（財稅〔2016〕43 号）进一步明确，房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。

根据 24 号公告规定，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。其中，住房的出租方——住房租赁企业为“企事业单位”，承租方为个人或专业化规模化住房租赁企业。具体来说，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。

住房租赁企业若为增值税小规模纳税人、小型微利企业等，根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号，以下简称 12 号公告）规定，2023 年 1 月 1 日—2027 年 12 月 31 日，可在依照 24 号公告适用 4% 税率基础上，再减半征收房产税。

城镇土地使用税方面，根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》规定，在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人，为城镇土地使用税

的纳税人，以其实际占用的土地面积为计税依据，依照规定税额计算征收。住房租赁企业若为增值税小规模纳税人、小型微利企业等，根据 12 号公告规定，2023 年 1 月 1 日—2027 年 12 月 31 日，可以减半征收城镇土地使用税；已依法享受其他定额或定率减免的，可叠加享受本项减半优惠。

同时，根据《中华人民共和国印花税法》规定，住房租赁企业签订的租赁合同，应按照租金的 1% 缴纳印花税。住房租赁企业若为增值税小规模纳税人、小型微利企业等，根据 12 号公告规定，2023 年 1 月 1 日—2027 年 12 月 31 日，可以减半征收印花税。根据 12 号公告规定，住房租赁企业若为增值税小规模纳税人，2023 年 1 月 1 日—2027 年 12 月 31 日，减半征收城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。已依法享受印花税、城市维护建设税等其他优惠政策的，可叠加享受本项减半优惠。

住房租赁企业税费计算

河北省石家庄市某区某住房租赁企业为增值税一般纳税人。2025 年 1 月，该企业将 2015 年购入的多套住宅出租给个人，该房屋购入时入账价值为 500 万元（与计税基础相同），建筑面积 1000 平方米，占地面积 500 平方米；该企业按 20 年折旧，估计净残值为 0。双方签订房屋租赁合同，月租金合计收入 15 万元（含税），租期 1 年。假设该企业全年无其他业务，符合小型微

利企业条件，适用的城市维护建设税税率为 7%，教育费附加率为 3%，地方教育附加率为 2%，城镇土地使用税税额为 12 元 / 平方米。假设该企业选择简易计税方法。

增值税方面，因出租住房为 2015 年取得，该企业每月应缴纳增值税 $150000 \div (1 + 5\%) \times 1.5\% = 2142.86$ （元）。

基于此，该企业每月应缴纳城市维护建设税 $2142.86 \times 7\% \times 50\% = 75$ （元），每月应缴纳教育费附加 $2142.86 \times 3\% \times 50\% = 32.14$ （元），每月应缴纳地方教育附加 $2142.86 \times 2\% \times 50\% = 21.43$ （元）。

同时，该企业 2025 年 1 月应缴纳印花稅 $150000 \div (1 + 5\%) \times 12 \times 1\% \times 50\% = 857.14$ （元）。该企业每季度应缴纳城镇土地使用稅 $500 \div 4 \times 12 \times 50\% = 750$ （元），每季度应繳納房產稅 $150000 \div (1 + 5\%) \times 3 \times 4\% \times 50\% = 8571.43$ （元）。

企业所得税方面，在计算应纳税所得额时，与出租住房相关的合理支出，如房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税、房屋维修费等可以在税前扣除。该企业当年收入为 $150000 \div (1 + 5\%) \times 12 = 1714285.71$ （元）；可税前扣除的金额为 $5000000 \div 20 + 75 \times 12 + 32.14 \times 12 + 21.43 \times 12 + 857.14 + 750 \times 4 + 8571.43 \times 4 = 289685.7$ （元）；应纳税所得额 = $1714285.71 - 289685.7 = 1424600.01$ （元），即该企业 2025 年度符合小型微利企业标准，对年应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 税率缴纳；应纳税额为 $1424600.01 \times 25\% \times 20\% = 71230$ （元）。

实务操作合规要求

24 号公告在定义住房租赁企业的概念时，明确住房租赁企业是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。因此，住房租赁企业应该严格按照税收法律法规及《条例》相关规定，及时、合规办理各类涉税业务。

根据《条例》规定，住房租赁企业应当自领取营业执照之日起 30 日内，向所在地县级以上地方人民政府房产管理部门报送开业信息。住房租赁企业发布的住房地址、面积、租金等房源信息应当真实、准确、完整，在其经营场所、互联网等不同渠道发布的房源信息应当一致，发布的房源图片应当与实物房源一致，不得发布虚假或

者误导性房源信息，不得隐瞒或者拒绝提供拟出租住房的有关重要信息。住房租赁企业应当建立健全住房租赁档案，如实记录租赁活动相关信息，并完善住房租赁信息查验、内部审核等管理制度。

需要提醒的是，住房租赁企业在日常经营中应妥善保管与出租住房相关的各类凭证，如租赁合同、完税凭证、房屋维修费发票等，以便在计算企业所得税时能够准确扣除各项合理支出，合规适用税收政策。

（中国税务报社霍志远税收宣传工作室供稿）

■链接

《住房租赁条例》主要内容

《住房租赁条例》共 7 章 50 条，主要规定了以下内容：

一是明确总体要求。强调住房租赁市场发展应当贯彻党和国家路线方针政策、决策部署，坚持市场主导与政府引导相结合，鼓励多渠道增加租赁住房供给，培育市场化、专业化住房租赁企业。

二是规范出租承租活动。规定用于出租的住房应当符合建筑、消防等方面的法律、法规、规章和强制性标准，不得危及人身安全和健康，非居住空间不得单独出租用于居住；出租人和承租人应当实名签订住房租赁合同，以及出租人和承租人应当遵守的行为规范等。

三是规范住房租赁企业行为。规定住房租赁企业应当发布真实、准确、完整的房源信息，建立住房租赁档案，健全内部管理制度；从事转租经营的，按规定设立住房租赁资金监管账户。

四是规范经纪机构行为。规定住房租赁经纪机构发布房源信息前应当核对并记录委托人的身份信息、住房权属信息，实地查看房源并编制住房状况说明书；对收费服务项目明码标价。

五是强化监督管理。明确设区的市级以上地方人民政府应当建立住房租金监测机制，定期公布租金水平信息；县级以上地方人民政府房产管理部门应当会同有关部门和行业组织根据信用状况对住房租赁企业及其从业人员等实施分级分类监管；行业组织应当加强行业自律管理。

六是严格责任追究。对出租人、承租人、住房租赁企业、住房租赁经纪机构以及政府有关部门工作人员的违法行为，分别规定了严格的法律责任。（据《中国税务报》）

@ 学生家长，子女开学后——记得更新个税专项附加扣除信息

又到一年开学季。近期，国家税务总局 12366 北京纳税服务中心（以下简称“12366 北京中心”）数据显示，不少纳税人咨询开学季子女教育专项附加扣除政策细节。作为学生家长和个人所得税 APP 中更新子女教育专项附加扣除申报信息。

子女教育专项附加扣除政策实现了从年满 3 岁到博士研究生阶段的覆盖，包括学前教育和学历教育，其中学历教育可以分为义务教育（小学、初中教育）、高中阶段教育（普通高中、中等职业、技工教育）和高等教育（大学专科、大学本科、硕士研究生、博士研究生教育）。作为家长，更新个人所得税专项附加扣除信息时，需要注意的事项也有所不同。

“幼升小”阶段

今年 9 月，张先生的女儿进入小学一年级学习。前段时间，张先生在微信公众号上看到开学季个人所得税专项附加扣除的推文，致电 12366 北京中心，咨询填报子女教育专项附加扣除的具体事项。

根据《国务院关于印发个人所得税专项附加扣除暂行办法的通知》（国发〔2018〕41 号）、《国务院关提高个人所得税有关专项附加扣除标准的通知》（国发〔2023〕13 号）等规定，纳税人的子女接受全日制学历教育的相关支出，按照每个子女每月 2000 元的标准定额扣除。其中，学历教育、研究生教育阶段，包括义务教育（小学、初中教育）、高中阶段教育（普通高中、中等职业、技工教育）、高等教育（大学专科、

大学本科、硕士研究生、博士研究生教育）。年满 3 岁至小学入学前处于学前教育阶段的子女，按上述规定执行，即按照每个子女每月 2000 元的标准定额扣除。

也就是说，子女年满 3 岁至小学入学前，属于学前教育阶段。子女升入小学，属于义务教育阶段。虽然个人所得税专项附加扣除的金额不变，但是因子女教育阶段发生变化，纳税人需要在原有的子女教育专项附加扣除信息基础上新增一条信息。

张先生可以通过 3 步，新增子女教育专项附加扣除信息。第一步，登录个人所得税 APP，依次点击“办 & 查”——“专项附加扣除”——“子女教育”后，选择扣除年度“2025”，点击“准备完毕，进入填报”。第二步，在“子女信息”栏中，点击“选择子女”，选中已添加的子女后，新增一条子女教育信息。具体来说，“当前受教育阶段”选择“义务教育”，并填写具体信息。“当前受教育阶段开始时间”填写小学入学年月。“当前受教育阶段结束时间”填写预计的子女小学毕业时间；或暂不填，待毕业时再填报。第三步，根据家庭实际情况，选择“扣除比例”和“申报方式”，确认无误后提交。

笔者提醒，父母可以选择由其中一方按扣除标准的 100% 扣除，也可以选择由双方分别按扣除标准的 50% 扣除，具体扣除方式在一个纳税年度内不能变更。

“小升初”与“初升高”阶段

近期，12366 北京中心还接到不少

电话，咨询孩子“小升初”与“初升高”时，在个人所得税 APP 内具体如何填报专项附加扣除信息。

笔者提醒，孩子从小学升入初中，教育阶段未发生变化，仍然属于义务教育阶段；这种情况下，家长只需要在原有子女教育专项附加扣除记录中修改相关信息即可。孩子从初中升入高中，学历教育阶段从义务教育阶段变为高中阶段教育；这种情况下，家长需要在原有的子女教育专项附加扣除信息基础上新增一条信息，选择“高中阶段教育”并填写入学信息，不可直接修改原记录。

举例来说，假设王女士的儿子今年从某市实验小学毕业，进入该市某初中学习。王女士的儿子从小学升入初中，教育阶段未发生变化，仍然属于“义务教育”。王女士只需要在原有子女教育专项附加扣除记录中修改相关信息即可。

王女士具体可分 3 步进行操作。第一步，登录个人所得税 APP，依次点击“办 & 查”——“专项附加扣除”——“子女教育”，扣除年度选择“2025”，找到需要修改的子女教育专项附加扣除记录，点击“修改”——“修改教育信息”。第二步，根据其儿子初中毕业时间重新选择“当前受教育阶段结束时间”。第三步，因王女士的儿子从小学升入初中，学校有改变，还需要修改“就读学校”信息，修改完成后点击“确认修改”。

再如，假设赵女士的女儿今年 9 月升入普通高中学习，在个人所得税 APP 中要如何操作呢？因初中属于义务教育阶段，普通高中则属于高中阶段教育，这种子女教育阶段发生变化的情况下，

赵女士需要在原有的子女教育专项附加扣除信息基础上新增一条信息，相关操作步骤与“幼升小”阶段类似。

笔者提醒，子女教育阶段有变化的，纳税人应及时修改相关教育信息。其中，纳税人需要在原有信息基础上修改的，主要是子女由小学升初中或转学换校等情况；此时，纳税人无须新增信息，只需要在原有子女教育专项附加扣除记录中进行修改即可。纳税人需要新增一条信息的，主要是子女由幼儿园升入小学、初中升入高中、高中升入大学专科 / 本科、后续升入硕士研究生等情况；此时，纳税人不可以直接修改原有的子女教育专项附加扣除信息，需要新增一条教育阶段信息。

研究生教育阶段

实务中，家长大多比较了解义务教育、高中阶段教育的子女教育专项附加扣除政策，但是有的家长易忽略本科、研究生阶段的个人所得税专项附加扣除政策。笔者提醒，研究生教育全日制与非全日制涉及的个人所得税专项附加扣除政策不同。

根据国发〔2018〕41 号文件、国发〔2023〕13 号文件等规定，大学本科、硕士研究生、博士研究生教育属于高等教育。纳税人的子女接受全日制学历教育的相关支出，按照每个子女每月 2000 元的标准定额扣除。

纳税人如果接受非全日制教育，属于其在中国境内接受学历（学位）继续教育的支出，根据国发〔2018〕41 号文件规定，在学历（学位）教育期间按照每月 400 元定额扣除。

例如，李某今年大学本科毕业，考取了某高校的全日制硕士研究生，他的父亲之前一直享受子女教育专项附加扣除，现在还可以继续享受子女教育专项附加扣除。在填报个人所得税专项附加扣除时，需要在个人所得税 APP 原有的子女教育专项附加扣除信息基础上新增一条信息，相关操作步骤与“幼升小”阶段类似。如果子女考取了非全日制研究生，属于继续教育，应由子女本人填报继续教育专项附加扣除。

再如，钱女士工作 3 年，考虑到职业发展，想进一步提升自我、拓宽视野，考取了非全日制硕士研究生。由于钱女士接受的为非全日制硕士研究生教育，属于继续教育，应由钱女士本人填报继续教育专项附加扣除。

钱女士可以通过 3 步进行操作。第一步，登录个人所得税 APP，依次点击“办 & 查”——“专项附加扣除”——“继续教育”，选择扣除年度“2025”，点击“准备完毕，进入填报”。第二步，在“继续教育类型”栏次中选择“学历（学位）继续教育”后，根据界面提示填写相关信息，填写完成后点击“下一步”。第三步，选择“申报方式”，点击“提交”即可。

笔者提醒，纳税人子女接受的硕士研究生或博士研究生教育如果属于全日制学历教育，可以由纳税人填报子女教育的专项附加扣除；如果纳税人子女接受的硕士研究生或博士研究生教育是非全日制的学历（学位）继续教育，应由子女本人填报继续教育专项附加扣除。（作者：国家税务总局 12366 北京纳税服务中心 史晴）（据中国税网）