刚看到一篇文章讲房东税，吓得我赶紧拿出最新版的税法书，翻遍全书也没找到这个税种。也经常在网上看到要推行房产税相关的文章，实际上房产税早就有了。

不少文章或多或少有点混用税种名称，税收知识是很严谨的，对相关规则的解读都需要很谨慎，税种的名称那是更不能有误的。

因此，感觉有必要给大家梳理一下，个人出租住房可能会涉及到的相关税种和规定。

# 1.个人出租住房的增值税

增值税税额＝含税销售额÷(1+5%)×1.5%

也就是：租金收入÷(1+5%)×1.5%

但是，增值税的起征点为季度销售额30万元，季度销售额没达到30万元起征点的单位和个人，不是税法规定的纳税人

上述内容解读下来，也就是一般人就租个房子，一套两套的，每个季度没有30万元收入的话，是不用考虑增值税的。

当然，如果你愿意为国家做贡献，也可以自愿去交税，规定如下：

销售额未达到增值税起征点的单位和个人，可以自愿选择依照税法规定缴纳增值税。

## 2.个人出租住房的房产税

直到今天还是有很多新闻在说：要推出房产税啦，会给房地产带来什么样的影响啊之类的。

这类新闻太多了，整得我们这些上税法课的老师都蒙圈了，房产税不是一直有吗？还以为自己老眼昏花了，赶紧去查税种，一查发现确实有啊！后来这方面文章还是很多，也就见怪不怪了。

好啦，咱们来看房产税的相关规定吧：

> 对个人出租住房，不区分实际用途，均按照4%的税率征收。
>
> 但是！房产税的征税范围仅限于经营性房屋，居住用房也就不在征税范围内了。

也就是说：如果房子租出去后，只是普通人家住在里面生活起居，是不需要交房产税的。

> 但如果你把住房租出去给别人做生意用，比如对方用来做【剧本杀】，这就要按4%的税率从租征收房产税了，税额是：
>
> 房产税税额＝ 不含增值税的租金×4%。

# 3.个人出租住房的个人所得税

①. 每次（月）收入不超过4000元的:

个人所得税税额＝（租金-准予扣除项目-修缮费用-800）×10%

②. 每次（月）收入超过4000元的:

个人所得税税额＝（租金-准予扣除项目-修缮费用）×（1-20%）×10%

注1，修缮费用：需要提供有效准确的凭证，证明是为了出租该房产而发生的。每次最多可以扣800，没扣完的可以留到下次继续扣，直到扣完为止。

注2，准予扣除项目：在出租房产过程中缴纳的税金和附加费等税费，可以持完税凭证和缴款凭证，从租金收入中扣除。

上述是税法相关规定，但是目前税务局尚未开始清查个人房产租赁情况，不少房东暂时还没有缴纳租房收入产生的个人所得税（简称个税）。

不过，对于已经在公安机关登记备案了的房屋出租，是必须要缴纳个税的，缴纳金额按照上述方法计算。

未来税务管理越来越规范，等到金税四期上线，涉税信息的收集会变得容易，税收征管效率也会有所提高。随着税收征管力度加大，国民纳税意识、纳税遵从度的提高，笔者相信，取得房租收入的房东都会及时去交对应的个税的。

## 未来可能会推行的、对房地产影响较大的税种——房地产税

目前蛮多人提议设立房地产税，如果一旦开始征收房地产税，房地产市场受到的影响会比较大。

房地产税是针对存量房开征的，也就是名下有房的人，可能都会是该税种的纳税人。

不过有蛮多建议都考虑到了刚需住房者的诉求，让拥有刚需住房的老百姓们不用交房地产税。比如以下两条建议。

> 有的建议设置绝对起征面积，名下的房屋面积达到多少平方米之后，才需要交房地产税；

也有建议设定相对起征面积，家庭人均住房面积达到多少平方米之后，才需要交房地产税。

笔者认为，推行房地产税可以更好地坚守“房住不炒”的理念，也可以进一步缩小贫富差距，充分发挥税收的二次分配功能，还是蛮值得期待的。

注意：

文中提及的税法相关规定，都只针对个人出租住房的情况，如果房东不是个人（比如公司），或者租出去的不是住房（比如写字楼），不要误用文中内容，需自行查看相关规定。

---

好的，本期内容就到这里~

创作不易，若觉文章尚可，只求诸君一赞