例题：

公司租赁个人住房作为员工宿舍

租赁期间：2019.1.1-2019.12.31

租金：4000元/月

支付方式：每半年支付一次。

发票开具：房东到税务局代开增值税专用发票

票面信息显示如下：

1.发票代码下显示“代开”二字

2.购买方信息：承租方名称及税号等

3.货物或应税劳务、服务名称：房租（2019.1.1-2019.6.30）

4.单位：月

5.税率显示：***

6.含税金额24000元（其中，不含税金额23657.14元，增值税税额342.86元。）

7.销售方信息：代开机关相关信息

8.备注事项：①房屋坐落地址 ②代开企业税号（出租方身份证号）
③代开企业名称：出租方姓名

9.发票专用章：代开单位代开发票专用章

税收完税证明相关税费（金额四舍五入，保留两位小数）：

序号	税种	品目名称	实缴金额（元）
1	增值税	租赁服务	342.86
2	城市维护建设税	市区	24.00
3	房产税	从租计征	946.29
4	个人所得税增值税	财产租赁所得	1,788.69
合计			3,101.84

城市维护建设税 = 342.86*7% = 24（元）

增值税 = 24000/（1+5%）*1.5% = 342.86（元）

房产税 = （24000-342.86）*4% = 946.29（元）

以上三项税金合计金额 = 1313.15（元）

个人所得税 = [（24000-1313.15）-800*6]*10% = 1788.69（元）

相关政策链接：

一、增值税

财税〔2016〕36号附件2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》的规定：“个人出租住房，应按照5%的征收率减按1.5%计算应纳税额”。其中，个人包括个体工商户和其他个人。

其他个人出租不动产，按照以下公式计算应纳税款：（1）出租住房：应纳税款=含税销售额÷（1+5%）×1.5%（2）出租非住房：应纳税款=含税销售额÷（1+5%）×5%

上述所指的非住房主要是商铺、写字间等非居住性用房。

二、城市维护建设税

《
中华人民共和国城市维护建设税暂行
条例
》(2011修订)第三条规定，“城市维护建设税，以纳税人实际缴纳的消费税、增值税、营业税税额为计税依据，分别与消费税、增值税、营业税同时缴纳。”（注：目前已营改增）

第四条规定，城市维护建设税税率如下：纳税人所在地在市区的，税率为7%；纳税人所在地在县城、镇的，税率为5%；纳税人所在地不在市区、县城或镇的，税率为1%。

三、房产税

房产税以房产为征税对象。我国现行房产税采用的是比例税率。由于房产税计税依据分为从价计征和从租计征两种形式，所以房产税的税率也有两种：一种是按房产原值一次减除10%-30%后的余值计征的，税率为1.2%；另一种是按房产出租的租金收入计征的，税率为12%。

根据《财政部、国家税务总局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》（财税〔2008〕24号）第二条第（三）项规定：“对个人出租住房，不区分用途，……按4%的税率征收房产税。”

四、个人所得税

《中华人民共和国个人所得税法
》(2011修正)第二条第（八）
项规定，下列各项个人所得，应纳个人所得税：（八）财产租赁所得。

财产租赁所得，是指个人出租建筑物、土地使用权、机器设备、车船以及其他财产取得的所得。

财产租赁所得以一个月内取得的收入为一次。

适用税率：

① 财产租赁所得适用20%的比例税率；

② 对个人按市场价格出租住房取得的所得，减按10%的税率征收个人所得税。

个人出租住房应纳税额计算公式

①
每月租金不超过4000元的：应纳税额=应纳税所得额×适用税率=［每月租金-允许扣除的项目-修缮费用（800元为限）-800］×10%

② 每月租金在4000元以上的：应纳税额=应纳税所得额×适用税率=［每月租金-允许扣除的项目-修缮费用（800元为限）］×（1-20%）×10%

以上不符之处，欢迎各位交流沟通