

对于普通居民来说，如果你的房屋是用来自住的，不用缴纳城镇土地使用税，但一旦用来出租，就要依法缴税了。一共要缴几种税？其中土地使用税如何计算？

国家相关部门曾在2001年调整住房租赁市场税收政策，对以市场价出租的个人用房，其营业税按租金3.3%征收，房产税按4%征收，个人所得税扣除相关费用按10%征收。例如，一套120平方米的公寓房，每月租金在5000元左右，一年的租金为6万元。如果按营业税3.3%、房产税4%、个人所得税扣除相关费用按10%征收，共需要缴纳8830元。

据了解，在实际操作中是暂按出租房租金的5%征收综合税的，个人居住用房一年的出租租金若为6万元，需要缴综合税仅3000元。此外，还需要按租赁合同金额的0.1%缴付印花税。如果签订一年期租赁合同，租金为6万元，印花税额就是60元。两个税合计，共3060元。

土地使用税需要具体计算出租房的占地面积或分摊的土地面积，还需要按纳税等级范围确定每平方米土地使用税的纳税金额。带院落的独栋别墅，往往土地使用总面积超过建筑面积，因为这里包括了已出租的独用院落面积。高层住宅楼一套出租房的土地分摊面积，往往不到建筑面积的十分之一。带院落的二层公寓房，其土地分摊面积可能与建筑面积相近。某幢公寓若位于一级区域，如果其中一套120平方米的公寓房出租了，而土地分摊面积如果恰好也是120平方米，所出租公寓房的土地使用税一年为3600元。如果土地分摊面积是110平方米，所出租公寓房的土地使用税一年为3300元。如果出租位于三级区域的高层住宅楼的120平方米的一套房，其产权证登记的土地分摊面积若是10平方米，出租一年需要缴付土地使用税为120元。

。