

今天收到了客户咨询出租房屋的涉税问题，这位客户出租的是新购买的商铺，已经对外招租了一段时间了，现在终于碰到一个能够达成意向的租户了，但是对方明确要求他给开具增值税专用发票，他也不知道能不能开，也不知道要怎么交税，就让我给他讲一讲。

对于开具增值税发票这个问题，要看租户是不是个人，如果租户不是个人而是企业，是可以给他开具增值税专用发票的，但是要按照开票的税率缴纳增值税；如果租户是个人，就不能给他开具增值税专用发票了，不过可以给他开具增值税普通发票，如果符合规定还可以免征增值税。

个人出租房屋，出租方需要缴纳增值税、城建税及附加、个人所得税、房产税、城镇土地使用税、印花税，承租方需要缴纳印花税。在具体缴税上，个人出租住房和商铺是有区别的。

增值税：如果个人出租住房，是按照5%的征收率减按1.5%计算的；如果个人出租商铺，是按照5%的征收率计算的。税法规定其他个人采取一次性收取租金形式出租不动产取得的租金收入，可在对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入未超过15万元的，免征增值税。个人不管是出租住房还是商铺，如果符合这个规定，都可以免征增值税。

城建税及附加：城建税根据地区不同，税率有7%、5%、1%三档，教育附加是3%的税率，地方教育附加是2%的税率，计税依据都是缴纳的增值税税额，城建税个人是可以减半征收的。个人如果销售额不超过10万元，是可以免征教育费附加、地方教育附加的；超过的话，教育费附加、地方教育附加是可以减半征收的。

个人所得税：个人出租房屋按财产租赁所得计算缴纳个人所得税。财产租赁所得，以一个月内取得的收入为一次。个人出租住房，减按10%的税率征收个人所得税。个人出租商铺，个人所得税税率是20%。

如果每次收入不超过4000元，则个人所得税应纳税所得额=不含税收入-相关税费-修缮费用-800元

如果每次收入4000元以上，则个人所得税应纳税所得额=（不含税收入-相关税费-修缮费用）×（1-20%）

其中，相关税费具体包括城建税、教育费附加、地方教育附加、房产税、城镇土地使用税、印花税，不包括增值税；修缮费用每月最高可扣除800元，不足800元的按实际修缮费用扣除，超过800元一次扣除不完的，准予在下一次继续扣除，直至扣完为止。

房产税：个人出租房屋房产税是可以减半征收的，如果出租住房，税率是4%；如果出租商铺，税率是12%。

城镇土地使用税：个人出租房屋城镇土地使用税是可以减半征收的，如果出租住房，可以免征；如果出租商铺，需要照常缴纳，具体税额以当地规定为准。

印花税：个人出租房屋印花税是可以减半征收的，如果出租住房，承租方和出租房是个人的话，双方都可以免征；如果出租商铺，税率是千分之一。

这位客户是以个人的名义出租商铺的，地址是在市区，承租方也是个人，所以，他只能给承租方开具增值税普通发票，税率是5%，增值税分摊到每个月并没有超过15万元，是可以免征的，相应的城建及附加的计税依据是0了，也是不用缴纳的，个人所得税需要按照20%的税率缴纳，房产税可以减半征收，税率是12%，城镇土地使用税可以减半征收，具体税额以当地为准，双方的印花税可以减半征收，税率是千分之一。

欢迎大家关注和转发。