房东收租要被征税，租客担心成“接盘侠”——

租房抵扣个税真的会导致租金上涨？

记者 董娜

本月起，个税专项附加扣除政策全面落地。这两天，一篇名为《房东跟租客说，你要是申报租房抵扣个税，房子就不租给你了》的文章，在微信朋友圈里引发热议。文中的房东算了一笔账：租客申请住房租金专项附加扣除能省100元，可房东至少要垫进去500元税款。

这引发了人们的普遍焦虑：房东收租要被征税，租客担心自己因此成为“接盘侠”。不少房东开始和租客“谈判”，更有直接给租客“下通牒”的，一旦产生纳税问题，所有税额由租客承担。

不少人发问：租房抵扣个税，真的会导致租金上涨吗？

昨日，慈溪市税务局观海卫税务所新个税辅导团来到顺达实业有限公司，为企业财务人员讲解个人所得税专项附加扣除政策，辅导新个税的信息采集，并一起张贴新个税宣传海报。连日来，新个税辅导团深入各企事业单位，“零距离”宣传个税新政，确保纳税人及时享受改革红利。

（胡建华 周益 摄）

租金抵扣个税最高每月可省675元 个人出租房产按5%综合税率征收

根据第一财经商业数据中心(CBNData)联合巴乐兔快乐租房平台发布的《2018年轻人租房大数据报告》，至2023年，国内房屋租赁总面积将达到83.82亿平方米，租赁人口将达2.48亿。其中，年轻人是租房市场中的主力军，近70%的租客为“90后”和“95后”。在个税新政中，住房租金的专项扣除是他们尤为关心的。

税务部门相关负责人表示，根据租房城市不同，住房租金扣除标准分为1500元、1100元、800元三档。如果是直辖市、省会（首府）城市、计划单列市以及国务院确定的其他城市，每月扣除1500元。

除以上城市外，市辖区户籍人口超过100万人的城市，每月扣除1100元；市辖区户籍人口不超过100万人（含）的城市，每月扣除800元。

宁波作为计划单列市，每月住房租金可扣除1500元。举个例子，在宁波租房，租金2000元，扣除三险一金后月薪9000元，在个税起征点为5000元的情况下，没有专项附加扣除，每月需缴纳个税（9000−5000）×10%−速算扣除数210元=190元；在享受到1500元的住房租金扣除后，每月缴纳个税降至（9000−5000−1500）×3%=75元，也就是每个月能增加115元到手收入。

根据按月换算后的综合所得税率表，如果你在宁波租房，也就是享受1500元扣除，那么最低每月可省下个税45元，最高可省下675元。工资越高、租房抵扣减少的个税越多。

针对热传网文中的内容，财税专家表示，“申报信息是征税线索”没有任何依据，并且网文的算法也是错误的。目前个人出租房产实行的是“税费综合征收率”。假如宁波一位房东出租住房，每月房租收入3000元，按照5%综合征收税率，实际缴纳税款只有150元，纳税数额远没有网文中计算的那么高。

根据12366纳税服务热线的最新回应，目前没有接到根据专项附加扣除信息追征房租相关税费的通知，暂不会通过信息查房东出租房屋是否缴税。

减负本是利好为何引发担忧 只因租房市场背后“套路”多

按照税法规定，出租房屋需要依法纳税，纳税人应该遵守相关法律。但由于市场信息不透明等原因，长期以来，个人房屋出租实则处于灰色地带，存在大量未备案、未缴税的现象，很多房东的告示里写着目前租金是“不含税”的。

我市一家律师事务所相关负责人告诉记者，新政出台后，相关部门通过房租抵扣，可以部分统筹租房的数据。假如未来房东的税负增加，这笔增加的成本必将要有人来承担。

记者登录个人所得税APP看到，要享受住房租金专项附加扣除，纳税人需要填报主要工作城市、租赁房屋坐落地址、租赁起止时间、租赁合同编号、出租人姓名和身份证件号码。如果出租方是组织，则要填写出租单位统一社会信用代码等信息。

记者随机采访了12位租客，其中10人已经申报了房租抵扣个税，且大部分人由于租房已有备案或是租期内不会涨租，因此没有提前告诉房东。

根据新政，住房租赁合同、协议是租金扣除的重要凭证。在高新区租房的小彭告诉记者，为了省房租，他是和一位学长签订的租房合同，学长相当于“二房东”。不过他们签的是手写合同，也没有知会房东，他担心申报个税抵扣会出现问题。

记者采访获悉，目前租房合同并没有具体模板要求，只要按规定填报信息即可。不过与“二房东”签合同的事，房东必须知情并认可。如果“二房东”转租房屋没有得到出租方的同意，那这份合同就是无效的，别说申报个税抵扣了，出租方还可能随时收回房源。

住房租金专项附加扣除申报，不仅涉及个人房东的利益，也涉及大量租赁机构的利益。此前有些中介提醒租客，申报信息中，出租方应写业主个人而非中介名字，中介只是受业主委托代为管理，属于第三方，不是出租方。不过这两天，已经有不少中介开始告知租客，在填写出租方信息时可以选择“组织”，并公示了相应的“单位统一社会信用代码”。

一些业内人士告诉记者，目前类似机构代理租赁的过程中，“房东”究竟是指代谁的概念还比较模糊。因为这个涉及扣税，因此中介平台也会比较谨慎。未来包括长租公寓企业、开发商等，实际上都需要在租金抵扣个税方面有更规范的操作流程。

“从更长远来看，房租是否会上涨，并不取决于租客如何选择。在很多城市，租赁市场是卖方市场，市场稍有风吹草动，房东和中介就会提高房租。”上述律师事务所负责人认为，“政策的出发点是好的，市民不必过于担心。‘房地产税推高房价’已经说了很多年了，也没见两者的相关性有多大。影响房地产市场的因素有很多，单一地把租金要涨跟个税抵扣联系起来并不科学。”

房屋租赁备案是大趋势 出租人应当承担税收义务

租赁合同备案对很多人而言比较陌生。它是指租赁当事人通过住房租赁平台进行租赁合同网签后，对出租房屋、租赁当事人身份、租期、租金等备案申请信息的真实性、合法性、有效性进行核查，并通过住房租赁监管平台进行备案。

目前国家正在大力推行房屋租赁，而租赁备案可以视为整个房屋租赁制度的核心。因为没有租赁备案，就无法掌握房屋租赁的实际情况，且没有经过备案的房屋租赁合同，也无法获得“租售同权”的效果。

“如果未来双方签订租赁合同后需要到房产交易中心备案，大家就要权衡房租上涨的价格和租金专项扣除到底哪个更合算。”从业十多年的房屋中介林先生判断，“如果专项扣除的钱赶不上房租上涨，可能大多数人就不会去备案，租金扣除也就不用申报了。”

由于采用定额扣除，目前新规只是要求留存房租合同等备查，并没有要求提供完税发票和付款记录，操作流程也比较简单。在财政部财科所博士后、宁波城市职业技术学院科技处处长钱斌华看来，新政已释放了最大的制度善意。

钱斌华表示，房租上涨之风，根本还是在于目前房地产市场有太多的不确定因素，稍有波动就能让人产生联想。如果能够将中央经济工作会议提出的“房住不炒”的要求落到实处，多方着力稳定房地产市场预期，自然就不会出现风声鹤唳的现象。他认为：“房租的加计扣除，其本意在于减轻租房者的负担，而不是房东涨价的理由。正如房地产税不能成为推动房价上涨的理由，本次的房租加计扣除更不应成为房租上涨的推手，千万不要‘把一本好经念歪了’，让各种猜测与谣言消解了个税改革的正面意义。”

昨天，记者走访了市内几家房屋中介门店，大多数中介表示没有接到房东涨价的通知。“毕竟还没有产生税费，一般房东也不会阻止租客申报，更不会随便涨价。”一家中介公司负责人表示，租客也可以根据情况跟房东进行沟通，有些房东是愿意承担税费的。

我市一家房地产研究院相关负责人认为，承租人通过申报减税，虽然不直接导致租赁合同备案，但获得了与租赁合同备案相同的效果，出租人将无法像以往那样躲在灰色地带。“可以预见的是，租赁备案是大趋势，出租人承担应当承担的税收义务也是大趋势，建议相关部门多渠道筹措房源，增加公共租赁住房的供应，同时鼓励更多的机构进入住房租赁领域，有效增加市场租赁房源的供应，从根本上解决问题。”

北仑区的税务人员在办税服务厅为市民详细讲解个税专项抵扣政策。

（董娜 周禾蕾 摄）

新闻1+1

国家税务总局解答 个税专项附加扣除问题

昨天上午，国家税务总局举办“落实个税专项附加扣除政策，让纳税人及时尽享改革红利（第二期）”在线访谈。国家税务总局所得税司副司长叶霖儿、张峰，电子税务管理中心副主任陈梦林解答了网友提出的个税专项附加扣除有关问题。其中租金专项扣除问题解答如下：

问：我们单位员工流动性比较大，一年换几个城市租赁住房，或者当年度一直外派并在当地租房子，如何申报住房租金专项附加扣除？

答：如果您单位为外派员工解决了住宿问题的，您单位员工就不能享受住房租金扣除，因为员工本人并未就租房发生房屋租金支出。如果外派员工自行解决租房问题的，如一年内多次变换工作地点的，个人应及时向扣缴义务人或者税务机关更新专项附加扣除相关信息，允许一年内按照更换工作地点的情况分别进行扣除。扣除标准，按主要工作城市标准进行扣除。

问：纳税人任职受雇单位在上海市，但日常工作地点在广州市，上海和广州均无自有住房，那么纳税人在广州发生的租房支出能否享受专项附加扣除？

答：对于您这种情况发生的租房支出，按照实际工作地点广州的住房租金扣除标准进行扣除。

问：任职受雇单位在A城市，在A城市发放工资申报个税，但是被外派到B城市，请问租房扣除标准是按照A城市还是B城市？

答：按照实际工作地B城市适用租金扣除标准。

（董娜 整理）

图 示

- 根据第一财经商业数据中心联合巴乐兔快乐租房平台发布的《2018年轻人租房大数据报告》，预计至2023年，国内房屋租赁总面积将达到83.82亿平方米，租赁人口将达2.48亿。其中，年轻人是租房市场中的主力军，近70%的租客为“90后”和“95后”。

- 在个税新政中，根据租房城市不同，住房租金扣除标准分为1500元、1100元、800元三档。如果是直辖市、省会（首府）城市、计划单列市以及国务院确定的其他城市，每月扣除1500元。

- 除以上城市外，市辖区户籍人口超过100万人的城市，每月扣除1100元；市辖区户籍人口不超过100万人（含）的城市，每月扣除800元。

- 要享受住房租金专项附加扣除，纳税人需要填报主要工作城市、租赁房屋坐落地址、租赁起止时间、租赁合同编号、出租人姓名和身份证件号码。如果出租方是组织，则要填写出租单位统一社会信用代码等信息。

- 根据按月换算后的综合所得税率表，如果在宁波租房，最低每月可省下个税45元，最高可省下675元。

- 目前个人出租房产实行的是“税费综合征收率”。假如宁波一位房东出租住房，每月房租收入3000元，按照5%综合征收税率，实际缴纳税款只有150元。

制图 张悦

非法经营、储存烟花爆竹的，
有奖举报电话：12350
违规燃放烟花爆竹的，
有奖举报电话：110

中基汽车城 认证二手车 平行进口车 新车馆
地址：轻纺城地铁A出口