



“房东，我的租金要抵扣个税。”
“如果你抵扣个税的话，那我就涨房租。”

进入2019年，新税法实施，住房租金等6项支出可以抵扣个税了，这本是一件给居民减负的好事，但谁料到，却引发了房东、租客和中介的博弈，也引发了推涨房租的担忧。
□据中新网

房东担心补税 租客担心涨租 房租抵扣个税遭遇缴税僵局

专家：个人房源出租监管存在漏洞，租客可向税务部门举报

租金抵扣个税 被房东威胁涨房租

根据新规，在北京租房的小张可以税前扣除1500元，在单位下发个税专项附加扣除信息表后，想到每月收入可以增加点钱，她便准备填表。

按照信息表，要享受住房租金专项附加扣除，需要填报主要工作城市、租赁住房坐落地址、出租人姓名及身份证件类型和号码，或者出租方单位名称及纳税人识别号(统一社会信用代码)、租赁起止时间等信息。

但房东知道这个消息后，却给小张泼了一盆冷水。“如果你申报租金扣除，税务局找我收税的话，我会把钱加到房租上，目前房租是不含税的价格。”

小张的遭遇并非个例。很多网友在社交媒体上反映，自己向房东索要其身份信息，但遭到拒绝，房东以提交信息后可能被征税为由，规劝租客不要申报个税租金扣除，甚至有房东还表示如果进行扣除就要租客退房。

一边是个税可能抵扣几十元，另一边是房租可能上涨几百元，权衡之下，很多租客为了避免与房东闹僵而被扫地出门，被迫选择不再申报租金支出扣除，无法享受到国家发放的个税减税红包。

房东们的担忧 真的成立吗？

房租的专项附加扣除，一头连着租客，一头连着房东，中间可能还有房产中介。

对于租客来说，最关心的是抵扣能省下多少钱。而对于房东来说，最为关心的就是租客申报的信息将来会不会成为向房东征税的专项线索。

“房东担心后续的税费问题会转嫁到自己身上，所以缺乏配合租客去抵扣的积极性。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说。

58安居客房产研究院首席分析师张波说，首先，按照目前个税的规定，房东收取的房租收入要按照财产租赁所得缴纳个税，这个和房客是否需要抵扣没有直接关系，其次，房东也有义务协助房客完成房租个税的抵扣，以担心被税务局追缴税费的理由来阻挠房客抵扣既不合理也不合法。

中国城市房地产研究院院长谢逸枫表示，住房租金抵扣个税，的确有很多房东因为担心税务局追缴税费而通过涨房租的形式来弥补，这相当于把税费的损失转嫁到租金里面，这样租客反而会承担更多的租金带来的生活与经济压力。

中国国际税收研究会学术委员、理事汪蔚青表示，在申报租金扣除时，新规只是要求留存租赁合同等备查，并没有要求提供完税发票和付款记录，本身政策已经考虑很周到，释放了最大的制度善意，就是为了方便租客能顺利享受到租金扣除，但很多房东借机威胁涨房租，对于这种行为可以根据租赁合同条款的约定来主张自己的权利，也可以直接向税务部门举报。

个人出租住房纳税 真的很高吗？

很多房东也被一些网络文章提到的高额计税数字吓住了，更不愿意去配合租客申报住房租金扣除。

在近日刷屏的一篇文章中，有房东算了一笔账：你拿我的信息去申报个税抵扣，过不了几天税务部门就会通知我去开发票，单房产税一项就需要交纳360元(全额租金3000元乘12%)，这还没算增值税和附加税等！你申请住房租金专项附加扣除能省100元，我至少要垫进去500元。

那么，个人出租住房真的缴税很高吗？到底要缴多少税呢？

张波介绍，个人出租住房需要缴纳的税目非常多，包括增值税、房产税、个人所得税、城市维护建设税及教育费附加等。一般来说，税务部门为了简化计算，会设定一个综合税率。不同省市和地区的差异较大，有的省市个人出租房屋税收综合征收率低至4%。

汪蔚青表示，很多地区对于个人出租住房按一个较低的综合税率简易征收房租的税金。比如北京和上海，一般是按照房租的5%综合税率来征收。

也就是说，假如北京一个房东出租住房，每月房租收入3000元，按照5%综合征收率，实际缴纳税款只有150元，纳税数额远没有网络文章中计算的那么高。

租金抵扣 最高每月可省675元个税

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，则每月扣除1100元；市辖区户籍人口不超过100万人(含)的城市，则每月扣除800元。

举个例子，在北京租房，租金3000元，扣除三险一金后月薪1万元，在个税起征点为5000元情况下，没有专项附加扣除，每月需缴纳个税(10000-5000)×10%-速算扣除数210元=290元。

在享受到1500元的住房租金扣除后，每月缴纳个税降至(10000-5000-1500)×10%-速算扣除数210元=140元，也就是每个月增加150元到手收入。

根据按月换算后的综合所得税率表，如果你是北上广深租房，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。也就是工资越高，租房抵扣减少的个税越多。

如何让租客 顺利享受租金抵扣？

严跃进表示，后续建议针对此类问题继续观察，若是房东不愿意配合租客抵扣税费，估计税务部门还需要提供一些比较简便的操作办法，即简化流程。同时后续租赁市场发展中介机构房源租赁会增多，这个是可以回避房东不配合的尴尬。

张波认为，目前国内的确存在对于个人房源出租监管的漏洞，对个人出租房源查收税款的难度也较大，这就在一定程度上造成了许多出租房并没有缴纳相应税费，也需要建立和健全对于租金个税缴纳的监管制度。

中原地产首席分析师张大伟认为，其实过去很多房东偷税漏税，从长期看，出租房交税是必然的。

易居研究院副院长杨红旭表示，中国的个人房东没有纳税习惯，也不会进行租赁合同的登记备案，这存在历史的原因。租房抵扣个税，应该让租户是从中受益的，从这个角度考虑问题，相关部门可以考虑有一个过渡期的安排。

他还建议，可考虑与正在推进的房地产税法进行衔接，比如同样征收房地产税，个人房东出租房屋如果去备案和缴税的话，可以酌情让他们少交一点，要给予一些优惠措施，鼓励这些房东愿意去租赁合同备案，但这是一个很慢的推进过程。