

中國深圳  
深圳市羅湖區  
深南東路5002號  
地王商業中心12樓1203-06室  
電話: +86 755 8268 4480

中國上海  
上海市徐匯區  
斜土路2899甲號  
光啟文化廣場B座6樓603室  
電話: +86 21 6439 4114

中國北京  
北京市東城區  
燈市口大街33號  
國中商業大廈3樓303室  
電話: +86 10 6210 1890

台灣台北  
台北市大安區忠孝東路  
四段142號3樓之3  
郵編: 10688  
電話: +886 2 2711 1324

新加坡  
新加坡絲絲街138號  
絲絲閣13樓1302室  
郵編: 069538  
電話: +65 6438 0116

美國紐約  
美國紐約州紐約市  
堅尼路202號3樓303室  
郵編: 10013  
電話: +1 646 850 5888

## 中國房屋租賃稅務解析

近些年來，越來越多的中國企業選擇通過租賃房屋的方式，開展自己的經濟活動。中國政府在調控商品房市場的同時，也越來越重視房屋租賃市場的健康發展，相繼出臺了一些列政策。

本文將結合深圳市稅收優惠政策解析不同主體出租房屋涉及的相關稅費，供啟源現有客戶及潛在客戶查閱參考。

### 一、房地產開發企業出租自行開發的房產

#### 1、增值稅

由業務性質決定，房地產開發企業一般為增值稅一般納稅人（年應徵增值稅銷售額超過人民幣 500 萬元的），其出租房屋應按以下規定繳納增值稅。政策參考“財政部 國家稅務總局關於進一步明確全面推開營改增試點有關再保險 不動產租賃和非學歷教育政策的 通知（財稅【2016】68 號）”。

納稅人	應稅行為	計稅方法
一般納稅人	出租 2016 年 4 月 30 日之前自建的不動產（開工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地產項目）	可選擇簡易計稅方法： 應納稅額 = 含稅收入 ÷ (1+5%) × 5%
	出租 2016 年 5 月 1 日之後自建的不動產	適用一般計稅方法： 應納稅額 = 含稅收入 ÷ (1+9%) × 9%
小規模納稅人	出租自行開發的房地產項目	簡易計稅方法： 應納稅額 = 含稅收入 ÷ (1+5%) × 5%

若出租的自行開發的房地產所在地與機構所在地不在同一縣（市）的房地產項目，應在房地產所在地進行預繳：

納稅人	應稅行為	預繳方法
一般納稅人	出租 2016 年 4 月 30 日之前自建的不動產（開工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地產項目）	<u>向不動產所在地主管稅務機關預繳：</u> 應預繳稅額 = 含稅收入 ÷ (1+5%) × 5% <u>向機構所在地主管稅務機關進行納稅申報：</u> 應納稅額 = 0
	出租 2016 年 5 月 1 日之後自建的不動產	<u>向不動產所在地主管稅務機關預繳：</u> 應預繳稅額 = 含稅收入 ÷ (1+5%) × 3% <u>向機構所在地主管稅務機關進行納稅申報：</u> 應納稅額 = 含稅收入 ÷ (1+9%) × 9% - 預繳稅額
小規模納稅人	出租自行開發的房地產項目	<u>向不動產所在地主管稅務機關預繳：</u> 應納稅額 = 含稅收入 ÷ (1+5%) × 5% <u>向機構所在地主管稅務機關進行納稅申報：</u> 應納稅額 = 0

**注：**

根據財政部稅務總局關於實施小微企業普惠性稅收減免政策的通知（財稅 2019 年第 13 號）的規定，2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，小規模納稅人發生增值稅應稅銷售行為，合計月銷售額未超過 10 萬元（以 1 個季度為 1 個納稅期的，季度銷售額未超過 30 萬元）的，免征增值稅。

**2、附加稅**

附加稅	計稅依據	稅率
城市建設維護稅	增值稅稅額	7% · 5% · 1%
教育費附加	增值稅稅額	3%
地方教育費附加	增值稅稅額	2%

**注：**

深圳城市建設維護稅適用 7% 稅率。如果小規模納稅人符合免征增值稅條件，附加稅也免征。小規模納稅人如需繳納增值稅，其附加稅減半徵收。

### 3、房產稅

對房屋出租徵收的房產稅的計稅依據為不含稅租金收入（包括貨幣收入和實物收入）。  
計稅公式為：

$$\text{應納稅額} = \text{不含稅租金收入} \times 12\%$$

**注：**

根據財政部 稅務總局關於實施小微企業普惠性稅收減免政策的通知（財稅 2019 年第 13 號）的規定，2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，小規模納稅人房產稅減半徵收。此外，根據深圳市人民政府規定，以租金收入為房產稅的計稅依據，只適用於個人、房管部門、國家機關、人民團體、軍隊(含武裝員警)、公園、名勝古跡、宗教寺廟和國家財政部門撥付事業經費的單位出租的房產。因此深圳房地產公司出租自建房屋，從價徵收房產稅，計算公式為：

$$\text{應納稅額} = \text{應稅房產原值} \times 70\% \times 1.2\% \div 12 \times \text{應稅月份}$$

### 4、印花稅

單位出租房屋，應于簽訂合同時按雙方訂立的書面租賃合同所載租賃金額的千分之一繳納印花稅。稅額不足一元的，按一元貼花。

**注：**

根據財政部 稅務總局關於實施小微企業普惠性稅收減免政策的通知（財稅 2019 年第 13 號）的規定，2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，小規模納稅人印花稅減半徵收。

### 5、企業所得稅

房地產開發企業應將出租房屋取得的租金收入併入企業收入總額計算繳納企業所得稅。一般稅率為 25%。

**注：**

根據財政部 稅務總局關於實施小微企業普惠性稅收減免政策的通知（財稅 2019 年第 13 號）的規定，2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，小型微利企業可享受優惠稅率。

## 二、一般企業出租自有房產

### 1、增值稅

納稅人	應稅行為	計稅方法
一般納稅人	出租 2016 年 4 月 30 日之前取得的不動產	可選擇簡易計稅方法： 應納稅額 = 含稅收入 ÷ (1+5%) × 5%
	出租 2016 年 5 月 1 日之前取得的不動產	適用一般計稅方法： 應納稅額 = 含稅收入 ÷ (1+9%) × 9%
小規模納稅人	單位和個體工商戶出租不動產	應納稅額 = 含稅收入 ÷ (1+5%) × 5%
	個體工商戶出租住房	應納稅額 = 含稅收入 ÷ (1+5%) × 1.5%

若出租的購入的房地產所在地與機構所在地不在同一縣（市）的房地產項目，應在房地產所在地進行預繳：

納稅人	應稅行為	預繳方法
一般納稅人	出租 2016 年 4 月 30 日之前取得的不動產	<u>向不動產所在地主管稅務機關預繳：</u> 應預繳稅額 = 含稅收入 ÷ (1+5%) × 5% <u>向機構所在地主管稅務機關進行納稅申報：</u> 應納稅額 = 0
	出租 2016 年 5 月 1 日之後取得的不動產	<u>向不動產所在地主管稅務機關預繳：</u> 應預繳稅額 = 含稅收入 ÷ (1+5%) × 3% <u>向機構所在地主管稅務機關進行納稅申報：</u> 應納稅額 = 含稅收入 ÷ (1+9%) × 9% - 預繳稅額
小規模納稅人	單位和個體工商戶出租自有不動產	<u>向不動產所在地主管稅務機關預繳：</u> 應納稅額 = 含稅收入 ÷ (1+5%) × 5% <u>向機構所在地主管稅務機關進行納稅申報：</u> 應納稅額 = 0
	個體工商戶出租自有住房	<u>向不動產所在地主管稅務機關預繳：</u> 應納稅額 = 含稅收入 ÷ (1+5%) × 1.5% <u>向機構所在地主管稅務機關進行納稅申報：</u> 應納稅額 = 0

**注：**

根據財政部 稅務總局關於實施小微企業普惠性稅收減免政策的通知 ( 財稅 2019 年第 13 號 ) 的規定，2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，小規模納稅人發生增值稅應稅銷售行為，合計月銷售額未超過 10 萬元 ( 以 1 個季度為 1 個納稅期的，季度銷售額未超過 30 萬元 ) 的，免征增值稅。

**2、附加稅 ( 與房地產開發企業規定相同 )**

附加稅	計稅依據	稅率
城市建設維護稅	增值稅稅額	7% · 5% · 1%
教育費附加	增值稅稅額	3
地方教育費附加	增值稅稅額	2

**注：**

深圳城市建設維護稅適用 7% 稅率。如果小規模納稅人符合免征增值稅條件，附加稅也免征。小規模納稅人如需繳納增值稅，其附加稅減半徵收。

**3、房產稅 ( 與房地產開發企業規定相同 )**

對房屋出租徵收的房產稅的計稅依據為不含稅租金收入 ( 包括貨幣收入和實物收入 ) 。計稅公式為：

$$\text{應納稅額} = \text{不含稅租金收入} \times 12\%$$

**注：**

根據財政部 稅務總局關於實施小微企業普惠性稅收減免政策的通知 ( 財稅 2019 年第 13 號 ) 的規定，2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，小規模納稅人房產稅減半徵收。深圳企業從一級市場購買的房產可享受 3 年免房產稅的優惠。此外，根據深圳市人民政府規定，以租金收入為房產稅的計稅依據，只適用於個人、房管部門、國家機關、人民團體、軍隊(含武裝員警)、公園、名勝古跡、宗教寺廟和國家財政部門撥付事業經費的單位出租的房產。因此深圳公司出租自有房屋，從價徵收房產稅，計算公式為：

$$\text{應納稅額} = \text{應稅房產原值} \times 70\% \times 1.2\% \div 12 \times \text{應稅月份}$$

**4、印花稅 ( 與房地產開發企業規定相同 )**

單位出租自有房屋，應于簽訂合同時按雙方訂立的書面租賃合同所載租賃金額的千分之一繳納印花稅。稅額不足一元的，按一元貼花。

**注：**

根據財政部 稅務總局關於實施小微企業普惠性稅收減免政策的通知（財稅 2019 年第 13 號）的規定，2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，小規模納稅人印花稅減半徵收。

**5、企業所得稅（與房地產開發企業規定相同）**

企業應將出租房屋取得的租金收入併入企業收入總額計算繳納企業所得稅。稅率為 25%。

**注：**

根據財政部 稅務總局關於實施小微企業普惠性稅收減免政策的通知（財稅 2019 年第 13 號）的規定，2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，小型微利企業可享受優惠稅率。

**三、個人出租自有房產**

**1、增值稅**

個人出租自有住房，應按照 5% 的徵收率減按 1.5% 計算應納稅額。若個人出租的房屋為非住房應按照 5% 的徵收率繳納增值稅。

**住房：**應納稅款 = 含稅租金收入 ÷ (1+5%) × 1.5%

**非住房：**應納稅款 = 含稅租金收入 ÷ (1+5%) × 5%

**注：**

根據《國家稅務總局關於小規模納稅人免征增值稅政策有關征管問題的公告》（國家稅務總局公告 2019 年第 4 號）的規定，其他個人，採取一次性收取租金形式出租不動產取得的租金收入，可在對應的租賃期內平均分攤，分攤後的月租金收入未超過 10 萬元的，免征增值稅。

**2、附加稅**

附加稅	計稅依據	稅率
城市建設維護稅	增值稅稅額	7% · 5% · 1%
教育費附加	增值稅稅額	3
地方教育費附加	增值稅稅額	2

**注：**

深圳城市建設維護稅適用 7% 稅率。如果個人符合免征增值稅條件，附加稅也免征。如需繳納增值稅，其附加稅減半徵收。

### 3、房產稅

稅法規定，個人出租自有住房，應按照不含稅租金收入乘以 4% 計算應納稅額。若個人出租的房屋為非住房應按照 12% 的徵收房產稅。

**住房：**應納稅額 = 不含稅租金收入 × 4%

**非住房（經營用房）：**應納稅額 = 不含稅租金收入 × 12%

**注：**

深圳市對於個人出租房屋涉及的房產稅規定的優惠政策為，不含稅租金乘以 2% 計算應納稅額，不論住房還是非住房。

### 4、印花稅

**住房：**免徵印花稅。

**非住房（經營用房）：**按財產租賃合同按租賃金額千分之一貼花。

**注：**

個人出租非住房，印花稅可減半徵收。

### 5、個人所得稅

稅法規定，個人出租自有房屋取得的租金收入應按“財產租賃所得”項目計算繳納個人所得稅，稅率為 20%。個人出租住房取得的所得，暫減按 10% 的稅率徵收個人所得稅。若個人出租的是非住房應按 20% 的稅率繳納個人所得稅。

**住房：**

每月租金不超過 4000 元的：

應納稅額 = [ 每月租金 - 允許扣除的項目 - 修繕費用 ( 800 元為限 ) - 800 ] × 10%

每月租金在 4000 元以上的：

應納稅額 = [ 每月租金 - 允許扣除的項目 - 修繕費用 ( 800 元為限 ) ] × ( 1 - 20% ) × 10%

**非住房：**

每月租金不超過 4000 元的：

應納稅額 = [ 每月租金 - 允許扣除的項目 - 修繕費用 ( 800 元為限 ) - 800 ] × 20%

每月租金在 4000 元以上的：

應納稅額 = [ 每月租金 - 允許扣除的項目 - 修繕費用 ( 800 元為限 ) ] × ( 1 - 20% ) × 20%

**注：**

深圳市對於個人出租房屋涉及的個人所得稅規定的優惠政策，規定如下（此優惠政策深圳稅局未對外發佈）：

**住房：**應納稅額 = 每月不含稅租金 × 0.5%

**非住房：**應納稅額 = 每月不含稅租金 × 1%

不同納稅主體出租房產涉及各項稅費的對比，小型微利企業的條件及享受所得稅優惠請參考本所整理“[中國房屋租賃涉稅對比表](#)”。

啟源集團擁有經驗豐富的專業團隊，為客戶提供中國公司的籌建、註冊及各類許可證/牌照的申請及後續維護、稅務籌畫及審計服務，有關詳情請諮詢我們的專業顧問。

**免責聲明**

本文所及之內容和觀點僅為一般資訊分享，不構成對任何人的任何專業建議，啟源不對因信賴本文所及之內容而導致的任何損失承擔任何責任。

**服務範圍**

公司註冊

銀行開戶

審計鑒證

知識產權

合並收購

人事薪資

稅務申報

移民簽證

稅務籌劃

會計記賬

商標註冊

租賃協助

如果您需要進一步的資訊或協助，煩請您流覽本所的官方網站 [www.kaizencpa.com](http://www.kaizencpa.com)

或通過下列方式與本所專業會計師聯繫：

電郵：info@kaizencpa.com, enquiries@kaizencpa.com

電話：+852 2341 1444

手提電話：+852 5616 4140, +86 152 1943 4614

WhatsApp, Line 和微信：+852 5616 4140

Skype: kaizencpa