

中国房屋租赁涉税对比表

纳税人		增值税	增值税附加税	房产税	印花税	企业所得税/ 个人所得税	深圳市优惠政策
房地产开发企业 (一般纳税人)	出租2016年4月30日前自建的不动产	可选择简易计税方法: 应纳税额 = 含税收入 ÷ (1+5%) × 5%				房地产开发企业应将出租房屋取得的租金收入并入企业收入总额计算缴纳企业所得税。一般税率为25%，符合条件的企业可按减免后税率进行缴纳（请参照附表）。	若房地产开发企业为小规模纳税人，可参照小规模纳税人各项税费适用税率计算缴纳。房产税按从价计征的方式计算缴纳。 应纳税额： = 应税房产原值 × 70% × 1.2% ÷ 12 × 应税月份
	出租2016年5月1日后自建的不动产	适用一般计税方法: 应纳税额 = 含税收入 ÷ (1+9%) × 9%					
一般纳税人	出租2016年4月30日前取得的不动产	可选择简易计税方法: 应纳税额 = 含税收入 ÷ (1+5%) × 5%				企业应将出租房屋取得的租金收入并入企业收入总额计算缴纳企业所得税。一般税率为25%，符合小微企业条件的企业可按减免后税率进行缴纳（请参照附表）。	一般纳税人出租不动产，暂无优惠政策，各项税费按税法规定计算缴纳。房产税按从价计征的方式计算缴纳： 应纳税额 = 应税房产原值 × 70% × 1.2% ÷ 12 × 应税月份
	出租2016年5月1日后取得的不动产	适用一般计税方法: 应纳税额 = 含税收入 ÷ (1+9%) × 9%					
小规模纳税人	单位和个体工商户出租自有不动产（非住房）	应纳税额 = 含税收入 ÷ (1+5%) × 5%	计税依据为增值税税额 税率为：	计税依据为不含税租金收入（包括货币收入和实物收入）。 应纳税额 = 不含税租金收入 × 12%	应于签订合同时按双方订立的书面租赁合同所载租金金额的千分之一缴纳印花税。税额不足一元的，按一元贴花。		2019.1.1-2021.12.31 增值税：月销售额未超过10万(季度30万)免征附加税：减半征收 房产税：从价计征，减半征收 印花税：减半征收
	个体工商户出租自有住房	应纳税额 = 含税收入 ÷ (1+5%) × 1.5%					
个人	出租自有非住房	应纳税额 = 含税收入 ÷ (1+5%) × 5%	城市建设维护税：深圳：7% 教育费附加：3% 地方教育费附加：2%	计税依据为不含税租金收入（包括货币收入和实物收入）。 应纳税额 = 不含税租金收入 × 4%	免征印花税	月租金 ≤ 4000元的： 应纳税额 = [每月租金 - 允许扣除的项目 - 修缮费用（800元为限） - 800] × 20% 月租金 > 4000元的： 应纳税额 = [每月租金 - 允许扣除的项目 - 修缮费用（800元为限）] × (1-20%) × 20%	月租金 ≤ 10万元： 增值税和附加税：免征 房产税：2% 个人所得税：1% 印花税：减半征收 月租金 > 10万元： 增值税：5% 附加税：减半征收 个人所得税：1% 印花税：减半征收
	出租自有住房	应纳税款 = 含税收入 ÷ (1+5%) × 1.5%				月租金 ≤ 4000元的： 应纳税额 = [每月租金 - 允许扣除的项目 - 修缮费用（800元为限） - 800] × 10% 月租金 > 4000元的： 应纳税额 = [每月租金 - 允许扣除的项目 - 修缮费用（800元为限）] × (1-20%) × 10%	月租金 ≤ 10万元： 增值税和附加税：免征 房产税：2%征收 个人所得税：0.5% 月租金 > 10万元： 增值税：1.5% 附加税：减半征收 房产税：2% 个人所得税：0.5%

附表：中国小型微利企业的条件及优惠

符合小型微利企业的条件	享受优惠	法规
自2019年起，年应纳税所得额低于100万元（含100万元）的部分	所得减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税	《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税【2019】13号）
自2019年起，年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分	所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税	

免责声明

本文所及之内容和观点仅为一般信息分享，不构成对任何人的任何专业建议，启源不对因信赖本文所及之内容而导致的任何损失承担任何责任。

如果您需要进一步的资讯或协助，烦请您浏览本所的官方网站 www.kaizencpa.com

或通过下列方式与本所专业会计师联系：

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

电话：+852 2341 1444

手提电话：+852 5616 4140, +86 152 1943 4614

WhatsApp, Line 和微信：+852 5616 4140

Skype: kaizencpa