

中国深圳
深圳市罗湖区
深南东路5002号
地王商业中心12楼1203-06室
电话: +86 755 8268 4480

中国上海
上海市徐汇区
斜土路2899甲号
光启文化广场B座6楼603室
电话: +86 21 6439 4114

中国北京
北京市东城区
灯市口大街33号
国中商业大厦3楼303室
电话: +86 10 6210 1890

台湾台北
台北市大安区忠孝东路
四段142号3楼之3
邮编: 10688
电话: +886 2 2711 1324

新加坡
新加坡丝丝街138号
丝丝阁13楼1302室
邮编: 069538
电话: +65 6438 0116

美国纽约
美国纽约州纽约市
坚尼路202号3楼303室
邮编: 10013
电话: +1 646 850 5888

中国房屋租赁税务解析

近些年来，越来越多的中国企业选择通过租赁房屋的方式，开展自己的经济活动。中国政府在调控商品房市场的同时，也越来越重视房屋租赁市场的健康发展，相继出台了一些列政策。

本文将结合深圳市税收优惠政策解析不同主体出租房屋涉及的相关税费，供启源现有客户及潜在客户查阅参考。

一、房地产开发企业出租自行开发的房产

1、 增值税

由业务性质决定，房地产开发企业一般为增值税一般纳税人（年应征增值税销售额超过人民币 500 万元的），其出租房屋应按以下规定缴纳增值税。政策参考“*财政部 国家税务总局关于进一步明确全面推开营改增试点有关再保险 不动产租赁和非学历教育政策的通知（财税【2016】68号）*”。

纳税人	应税行为	计税方法
一般纳税人	出租 2016 年 4 月 30 日之前自建的不动产（开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目）	可选择简易计税方法： 应纳税额 = 含税收入 ÷ (1+5%) × 5%
	出租 2016 年 5 月 1 日之后自建的不动产	适用一般计税方法： 应纳税额 = 含税收入 ÷ (1+9%) × 9%
小规模纳税人	出租自行开发的房地产项目	简易计税方法： 应纳税额 = 含税收入 ÷ (1+5%) × 5%

若出租的自行开发的房地产所在地与机构所在地不在同一县（市）的房地产项目，应在房地产所在地进行预缴：

纳税人	应税行为	预缴方法
一般纳税人	出租 2016 年 4 月 30 日之前 自建的不动产（开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产 项目）	向不动产所在地主管税务机关预缴： 应预缴税额 = 含税收入 ÷ (1+5%) × 5% 向机构所在地主管税务机关进行纳税申报： 应纳税额 = 0
	出租 2016 年 5 月 1 日之后自 建的不动产	向不动产所在地主管税务机关预缴： 应预缴税额 = 含税收入 ÷ (1+5%) × 3% 向机构所在地主管税务机关进行纳税申报： 应纳税额 = 含税收入 ÷ (1+9%) × 9% - 预缴税额
小规模纳税人	出租自行开发的房地产项目	向不动产所在地主管税务机关预缴： 应纳税额 = 含税收入 ÷ (1+5%) × 5% 向机构所在地主管税务机关进行纳税申报： 应纳税额 = 0

注：

根据财政部 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 年第 13 号）的规定，2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额未超过 10 万元（以 1 个季度为 1 个纳税期的，季度销售额未超过 30 万元）的，免征增值税。

2、附加税

附加税	计税依据	税率
城市建设维护税	增值税税额	7%，5%，1%
教育费附加	增值税税额	3%
地方教育费附加	增值税税额	2%

注：

深圳城市建设维护税适用 7% 税率。如果小规模纳税人符合免征增值税条件，附加税也免征。小规模纳税人如需缴纳增值税，其附加税减半征收。

3、房产税

对房屋出租征收的房产税的计税依据为不含税租金收入（包括货币收入和实物收入）。
计税公式为：

$$\text{应纳税额} = \text{不含税租金收入} \times 12\%$$

注：

根据财政部 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 年第 13 号）的规定，2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，小规模纳税人房产税减半征收。此外，根据深圳市人民政府规定，以租金收入为房产税的计税依据，只适用于个人、房产管理部门、国家机关、人民团体、军队(含武装警察)、公园、名胜古迹、宗教寺庙和国家财政部门拨付事业经费的单位出租的房产。因此深圳房地产公司出租自建房屋，从价征收房产税，计算公式为：

$$\text{应纳税额} = \text{应税房产原值} \times 70\% \times 1.2\% \div 12 \times \text{应税月份}$$

4、印花税

单位出租房屋，应于签订合同时按双方订立的书面租赁合同所载租赁金额的千分之一缴纳印花税。税额不足一元的，按一元贴花。

注：

根据财政部 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 年第 13 号）的规定，2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，小规模纳税人印花税减半征收。

5、企业所得税

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%。

注：

根据财政部 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 年第 13 号）的规定，2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，小型微利企业可享受优惠税率。

二、一般企业出租自有房产

1、 增值税

纳税人	应税行为	计税方法
一般纳税人	出租 2016 年 4 月 30 日之前取得的不动产	可选择简易计税方法： 应纳税额 = 含税收入 ÷ (1+5%) × 5%
	出租 2016 年 5 月 1 日之前取得的不动产	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不动产	应纳税额 = 含税收入 ÷ (1+5%) × 5%
	个体工商户出租住房	应纳税额 = 含税收入 ÷ (1+5%) × 1.5%

若出租的购入的房地产所在地与机构所在地不在同一县（市）的房地产项目，应在房地产所在地进行预缴：

纳税人	应税行为	预缴方法
一般纳税人	出租 2016 年 4 月 30 日之前取得的不动产	向不动产所在地主管税务机关预缴： 应预缴税额 = 含税收入 ÷ (1+5%) × 5% 向机构所在地主管税务机关进行纳税申报： 应纳税额 = 0
	出租 2016 年 5 月 1 日之后取得的不动产	向不动产所在地主管税务机关预缴： 应预缴税额 = 含税收入 ÷ (1+5%) × 3% 向机构所在地主管税务机关进行纳税申报： 应纳税额 = 含税收入 ÷ (1+9%) × 9% - 预缴税额
小规模纳税人	单位和个体工商户出租自有不动产	向不动产所在地主管税务机关预缴： 应纳税额 = 含税收入 ÷ (1+5%) × 5% 向机构所在地主管税务机关进行纳税申报： 应纳税额 = 0
	个体工商户出租自有住房	向不动产所在地主管税务机关预缴： 应纳税额 = 含税收入 ÷ (1+5%) × 1.5% 向机构所在地主管税务机关进行纳税申报： 应纳税额 = 0

注:

根据财政部 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 年第 13 号) 的规定, 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日, 小规模纳税人发生增值税应税销售行为, 合计月销售额未超过 10 万元 (以 1 个季度为 1 个纳税期的, 季度销售额未超过 30 万元) 的, 免征增值税。

2、附加税 (与房地产开发企业规定相同)

附加税	计税依据	税率
城市建设维护税	增值税税额	7%, 5%, 1%
教育费附加	增值税税额	3%
地方教育费附加	增值税税额	2%

注:

深圳城市建设维护税适用 7% 税率。如果小规模纳税人符合免征增值税条件, 附加税也免征。小规模纳税人如需缴纳增值税, 其附加税减半征收。

3、房产税 (与房地产开发企业规定相同)

对房屋出租征收的房产税的计税依据为不含税租金收入 (包括货币收入和实物收入)。
计税公式为:

$$\text{应纳税额} = \text{不含税租金收入} \times 12\%$$

注:

根据财政部 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 年第 13 号) 的规定, 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日, 小规模纳税人房产税减半征收。深圳企业从一级市场购买的房产可享受 3 年免房产税的优惠。此外, 根据深圳市人民政府规定, 以租金收入为房产税的计税依据, 只适用于个人、房管部门、国家机关、人民团体、军队 (含武装警察)、公园、名胜古迹、宗教寺庙和国家财政部门拨付事业经费的单位出租的房产。因此深圳公司出租自有房屋, 从价征收房产税, 计算公式为:

$$\text{应纳税额} = \text{应税房产原值} \times 70\% \times 1.2\% \div 12 \times \text{应税月份}$$

4、印花税 (与房地产开发企业规定相同)

单位出租自有房屋, 应于签订合同时按双方订立的书面租赁合同所载租赁金额的千分之一缴纳印花税。税额不足一元的, 按一元贴花。

注:

根据财政部 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 年第 13 号）的规定，2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，小规模纳税人印花税减半征收。

5、企业所得税（与房地产开发企业规定相同）

企业应将出租自有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%。

注:

根据财政部 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 年第 13 号）的规定，2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，小型微利企业可享受优惠税率。

三、个人出租自有房产**1、增值税**

个人出租住房，应按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算应纳税额。若个人出租的房屋为非住房应按照 5% 的征收率缴纳增值税。

住房：应纳税款 = 含税租金收入 ÷ (1 + 5%) × 1.5%

非住房：应纳税款 = 含税租金收入 ÷ (1 + 5%) × 5%

注:

根据《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 4 号）的规定，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 10 万元的，免征增值税。

2、附加税

附加税	计税依据	税率
城市建设维护税	增值税税额	7%，5%，1%
教育费附加	增值税税额	3%
地方教育费附加	增值税税额	2%

注:

深圳城市建设维护税适用 7% 税率。如果个人符合免征增值税条件，附加税也免征。如需缴纳增值税，其附加税减半征收。

3、房产税

税法规定，个人出租自有住房，应按照不含税租金收入乘以 4% 计算应纳税额。若个人出租的房屋为非住房应按照 12% 的征收房产税。

住房：应纳税额 = 不含税租金收入 × 4%

非住房（经营用房）：应纳税额 = 不含税租金收入 × 12%

注：

深圳市对于个人出租房屋涉及的房产税规定的优惠政策为，不含税租金乘以 2% 计算应纳税额，不论住房还是非住房。

4、印花税

住房：免征印花税。

非住房（经营用房）：按财产租赁合同按租赁金额千分之一贴花。

注：

个人出租自有非住房，印花税可减半征收。

5、个人所得税

税法规定，个人出租自有房屋取得的租金收入应按“财产租赁所得”项目计算缴纳个人所得税，税率为 20%。个人出租住房取得的所得，暂减按 10% 的税率征收个人所得税。若个人出租的是非住房应按 20% 的税率缴纳个人所得税。

住房：

每月租金不超过 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%

每月租金在 4000 元以上的：

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%

非住房：

每月租金不超过 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%

每月租金在 4000 元以上的：

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%

注:

深圳市对于个人出租房屋涉及的个人所得税规定的优惠政策，规定如下（此优惠政策深圳税局未对外发布）：

住房：应纳税额 = 每月不含税租金 × 0.5%

非住房：应纳税额 = 每月不含税租金 × 1%

不同纳税主体出租房产涉及各项税费的对比，小型微利企业的条件及享受所得税优惠请参考本所整理“[中房屋租赁涉税对比表](#)”。

启源集团拥有经验丰富的专业团队，为客户提供中国公司的筹建、注册及各类许可证/牌照的申请及后续维护、税务筹划及审计服务，有关详情请咨询我们的专业顾问。

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。

服务范围

公司注册	合并收购	税务筹划
银行开户	人事薪资	会计记账
审计鉴证	税务申报	商标注册
知识产权	移民签证	租赁协助

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