

房租抵扣个税后租金更高？ 财税专家：借此涨租不合理



►今年1月1日起,国家税务总局制订的《个人所得税扣缴申报管理办法(试行)》正式施行,住房租金等6项支出可以抵扣个税。其中,租客申请通过房租抵扣个税是否会导致房东涨租金的话题引发热议。在多篇网上的文章中,有房东表示,将其个人出租信息上报给税务部门后,可能面临额外税负;租客则担心减负不成,反倒可能因此承担更高的租金。房东担忧额外缴税,租客担心更高租金。房租抵扣个税烦恼真的存在吗?

朋友圈文章税率被夸大:北京房租综合征收率为5%,并非12%

近日有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继续申报就要租客退房。

网络上一篇题为《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!》的文章称,

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元乘以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。

记者了解到,这一说法并不准确。中国税务

学会理事、中山大学财税教授杨卫华表示,个人出租住房需要缴纳的税目较多,包括增值税、个人所得税、城市维护建设税及教育费附加等。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%。“各地的情况可能不完全一致,各地一般采用

(综合)征收率来征收。”

北京市税务局12366纳税服务热线工作人员表示,北京个人出租住房需缴纳房租的综合征收率为5%。也就是说,如果在北京以月租3000元的价格出租房屋,应交税款为150元。网络文章中所称12%的税率和房东应交税额存在夸大嫌疑,并不准确。

税务局会根据房租抵扣信息征税? 回应:没接到追征通知

租客填报信息是否会增加房主缴税?是否会转化为更高租金?

记者了解到,租客希望能够通过个税抵扣节约部分开支。而对于房东来说,租客提供的信息是否会成为未来税务部门向房东征税的线索和依据、房东是否需要补缴相应税款,是其最为关注的焦点。对此,记者咨询国家税务总局12366纳税服务平台,客服表示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。

根据新规,租客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(社会统一信用代码)、租赁起止时间等信息。在北京西城区租房的租户齐先生表示,填报信息中并没有租金金额等详细信息,“我前两天按照单位的要求已经在个人所得税APP上填报了相关信息,我在填报过程中只填写了房东的姓名和身份证号码,还有租房的地址,并没有要求填租金等信息。我在和房东签合同的时候已经留下了(身份证号等)相关信息。所以就直接填上了,也没有与房东沟通,目前房东也没有因为这个情况来

找我或者是协商关于税(个税抵扣)的问题。”

也有网友提出,即使是以4%~5%的综合征收率来征收个人出租住房者的相关税费,出租住房者也很可能将税费通过涨租金等转嫁给租户。

一位不愿具名的财税专家告诉记者,现在担心税务机关会不会根据租客填写的申报材料让房东补税、房东会不会因此转嫁成本提高房租,没有太大的实际意义。一方面,目前相关工作还处在填报和收集信息的阶段,由于申报量很大,“门牌号填错一个数”,都可能对核对工作造成一定困扰,就人力和物力成本

而言,税务部门去找房东一一核对并不现实。另一方面,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,同时抵扣基数不是租金额度而是定额,这就表明本身政策已经释放了一定的制度善意,就是为了方便租客能顺利享受到租金扣除,房东以此作为涨租金的理由并不合理。

中国国际税收研究会学术委员、理事汪蔚青认为,在申报租金扣除时,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。

专家:个人租房市场存在监管漏洞,逐步规范是大势所趋

中国税务学会理事、中山大学财税教授杨卫华指出,目前通过非中介途径的个人租房市场的确存在监管漏洞,房东不主动申报税款的现象较为普遍,对个人出租房源查收税款的难度也较大。短期来看,抵扣政策可能对租房市场造成一定影响,而从长期来看,个人租房市场的逐步规范是大势所趋。即使征所谓的“租房税”,也可能采取相应的“激励措施”,而非“强制

手段”,“个人认为如果从长远来看,(租户房租抵扣个税上报房东信息)应该是一个好事。税法对任何纳税人都是公平的,业主把房子租出去取得的收入是应当交税的,但是现在政府掌握不了房东的租金(数额),当然不是说所有人都没有交,(但是)好多人是没有交的,这种情况可能还有一个问题,属于‘法不及众’。”

杨卫华教授认为,“该扣则扣,该交则交”,即租

户的租金该抵扣则抵扣,房东的房租该交税则交税,二者并不矛盾,也各自独立。之所以两个问题被“混为一谈”,很大程度上是由于目前的一、二线城市的租房市场依然处在卖方市场的状态,房子供不应求,手中有房的房东站在主导位置,在这种情况下,已经产生的或是潜在产生的税费才会转嫁到租客身上。而在这样的背景下,部分租客和房东私下达成不申报的协议,租

金抵扣个税的“政策红包”或将一定程度无法兑现。

上述财税专家还表示,从规范房屋租赁的角度来讲,借此次租金抵扣个税的申报对整个租房市场做“摸底工作”也是未来规范租房市场行为的必要准备工作。财税专家还呼吁有关方面尽快给出明确解读,避免个税改革的良好初衷被各类流言所影响。

据中国之声、中新网

林州市供电公司:为农村冬季用电安全护航

“大爷,电热毯上一定要铺一层褥子或床单,不能直接睡在电热毯上。”1月4日,林州市供电公司员工来到原康镇东掌村,为当地村民详细讲解冬季安全用电注意事项,解答村民提出的用电问题,并向村民们发放安全用电宣传手册,保障农村居民冬季用电安全。

随着寒冬来临,用电量大幅提升,部分村民由于缺乏安全常识、用电不当,极易引发安全用电事故。为增强广大村民的安全用电意识,林州市供电公司组织全市17个供电所员工走村入户,积极开展冬季安全用电宣传活动。针对村民增加取暖电器使用而导致临时用电增多

的情况,该公司向村民详细讲解冬季干燥环境下安全用电常识、取暖设备的正确使用方法和出现故障时的处理步骤,宣传冬季科学用电、安全用电、节约用电知识,着重提醒空巢老人、留守儿童的家庭增强安全用电意识,提高自我防护能力,并向村民们发放安全用电宣传资料和用电

服务联系卡。同时,现场义务为村民们解决用电问题,深入村民家中,对老化绝缘线、线路接头处不使用绝缘胶带缠绕、私拉乱接和超龄家用电器等问题进行仔细检查,现场指导家用电器设备正确使用方法,并为贫困户免费更换老旧损坏灯具、开关等。此外,为全面抓牢农村用电

安全管理,提升农村配网安全风险防控能力,该公司结合电网迎峰度冬的工作安排,多次组织开展农村供电线路、设备隐患等巡视排查,对查出的隐患进行消缺,提升冬季农村供电服务保障能力,确保广大农村居民用上放心电。①

梁军峰