

上海土地使用税房东出租房税负增三成 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/475/2021_2022__E4_B8_8A_E6_B5_B7_E5_9C_9F_E5_c67_475541.htm

日前，上海市政府发布《上海市城镇土地使用税实施规定》(以下称《规定》)。

自2007纳税年度(1月1日起至12月31日)起，上海开始按照新的标准对使用土地的单位和个人征收城镇土地使用税。记者从有关方面获悉，市民已居住或将购进的房子都不需要缴纳土地使用税，空置的房屋也属于免征之列，但用于出租的房子要缴土地使用税。同时，对于商业用房、办公用房、工业厂房等非居住用房，都不免征。业内人士分析说，该《规定》对普通居民影响不大，但对囤地和捂盘的开发商而言，压力却不小。本市一至六级纳税等级对应的年税额标准，分别为每平方米年税额30元、20元、12元、6元、3元和1.5元不等。计税的土地面积，对于开发商而言，以建设用地批准文件记载的土地面积为准；对于商品房而言，则以房地产权证上记载的分摊土地面积为准。去年年底，国务院颁布了修订后的《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》，将城镇土地使用税税额标准提高两倍，但具体实施方法由省级人民政府制定。上海公布的《规定》即是对上述修改的落实。

-房东出租房税负增三成多 对于普通居民来说，如果你的房屋是来自于自住的，哪怕是空置的，也不用缴纳城镇土地使用税，但一旦用来出租，就要缴税了。此前，对以市场价出租的个人用房，其营业税及其附加按租金3.3%征收，房产税按4%征收，个人所得税扣除相关费用按10%征收。如果算上土地使用税，出租房纳税负担有所增加。例如，位于高邮路、兴国路一

带120平方米的公寓房，每月租金在5000元左右，一年的租金为6万元。营业税、房产税、个人所得税共需要缴纳8830元，土地使用税一年为3600元，税负增加40%左右。如果出租位于凉城路120平方米的商品房，月租金2500元左右，一年租金3万元。营业税、房产税、个人所得税共需缴纳4010元，土地使用税为1440元，税负增加36%左右。

-租金普涨可能性不大 房东会不会转嫁税收成本给房客，从而导致租金上涨呢？记者昨天采访了多家大型房产中介机构，他们均表示，不大可能出现租金普涨的情况。中原地产有关人士认为，城镇土地使用税对房屋租赁市场的影响几乎可以忽略不计，尤其对一些黄金地段的小户型。以淮海中路附近为例，每平方米年税额30元，20平方米用于出租的一房，每年缴土地使用税600元，分摊到每月是50元。而这样房屋的月租金普遍已在2000元以上，每月增加50元的成本实在是“九牛一毛”。美联物业市场部负责人则告诉记者，与楼市买卖火热不同，近两年房屋租赁市场除了8、9月份较活跃外，基本处于供大于求的状态。“租客总体的选择余地比较大，如果你一下子抬高租金，就不会租你的房子了。”

-开发商“捂盘、囤地”风险将增大 业内人士分析，该《规定》的公布对于普通居民影响不大，而对囤地和捂盘的开发商而言，压力却不小。上海的城镇土地使用税每平方米年税额1.5元至30元，以15元/平方米计算，10万平方米的土地一年需要缴纳的城镇土地使用税高达150万元。对于拥有上千万平方米土地储备的土地大户来说，每年的土地使用税将达到数千万元甚至数亿元。持有成本的提高将迫使开发商减少空置土地的时间，“捂盘”风险也将增大，迟迟不开盘销售的情况有望得到缓解。今年以来，

土地正逐渐集中于实力雄厚的大型开发商手中，开发商操控房价的风险增加，新政策有利于进一步督促，开发商降低土地囤积的时间和数量。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com