

出租房屋怎样节税教你三个妙招注册会计师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/591/2021_2022__E5_87_BA_E7_A7_9F_E6_88_BF_E5_c45_591719.htm 房屋租赁是指在约定的时间内，出租方将房屋的使用权转让给承租方，并收取租金的一种契约形式。房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。为了获取更大收益，把闲置房产作为投资而租赁出去，需进行房屋租赁的税收筹划。目前，房屋租赁主要有三个节税点。

(一)巧用税率节税 《房产税暂行条例》的规定，个人出租房屋用于生产经营的，按租金收入的12%缴纳房产税。个人将居民住房出租用于居住时，根据《财政部、国家税务总局关于调整住房租赁市场税收政策的通知》的规定，房产税暂减按4%的税率征收。例刘先生把在繁华地段购买的沿街房屋上下两层作商店出租，合同规定每年取得租金100000元，那么刘先生应纳房产税 $100000 \times 12\% = 12000$ 元。刘先生的房屋属于商住合用，楼上用于居住，楼下用于经营。如果刘先生与承租方签订两份房屋租赁合同，楼上按每月2000元租给他人居住，第二份合同将楼下作为经营使用，年租金76000元，两部分合计租金收入100000元。楼上住房每年的收入为24000元，房产税按4%计算，每年缴纳房产税960元($24000 \times 4\%$)；楼下商业用房房产税 $76000 \times 12\% = 9120$ 元，两项合计10080元，比不清用途租赁节税 $12000 - 10080 = 1920$ 元。纳税人在出租房屋时，应区别房屋的使用性质，将营业场所与居住房屋分开，分别签订合同。这样，缴纳房产税时可以减轻税负。

(二)巧用计税方式节税

《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除10%至30%后的余值计算缴纳。房产税的税率，依照房产余值缴纳的，税率为1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%。税法又规定，用于自己居住的房屋可以免缴房产税，用于自己经营办公的按房产价格减去10-30%的余值进行计征；而用于租赁的，则按房产租金收入计征，租金不得低于同幢物业或同类型房屋租金的单价。例私营企业主刘先生购买了某小区三室一厅作为办公用房，建筑面积为164.61平方米，价值121万元。按税法规定，一年应交房产税10164元[减除率按30%，则应纳房产税为 $1210000 \times (1-0.3) \times 1.2\% = 10164$ 元]。如果他与自己所办的私营企业签定房屋租赁协议，每月租金按市场行情2000元，则每年应纳房产税为2880元($2000 \times 0.12 \times 12$)，但同时还需交纳营业税、城建税、教育附加及个人所得税。营业税、城建税及教育附加= $2000 \times 3\% \times 12 \times (17\% + 4\%) = 799.2$ 元；个人所得税= $2000 - 1200 - 2000 \times 12\% - 2000 \times 3\% \times (17\% + 4\%) \times 5\% \times 12 = 296.04$ 元，合计应缴税费 $2880 + 799.2 + 296.04 = 3975.24$ 元。比上述计算少纳税6188.76元($10164 - 3975.24 = 6188.76$)。

(三)巧用费用扣除节税 《国家税务总局关于个人所得税若干业务问题的批复》规定，扣除费用的顺序明确为：财产租赁过程中缴纳的税费；由纳税人负担的该出租财产实际开支的修缮费用；税法规定的费用扣除标准。其中，修缮费用扣除依据国家税务总局关于《征收个人所得税若干问题的规定》规定，能够提供有效、准确凭证，证明由纳税人负担的该出租财产实际开支的修缮费用。允许扣除的修缮费用，以每次800元为限，一次扣除不完的，准予下次继续扣除，直至扣完为止。房屋出租要负担一

定的房屋维修保养费用。其租金多少为好呢？一般讲，年租金所带来个人所得税边际税率的变化，应以不超过个人所得税的边际税率为好。应充分利用个人所得税税前扣除规定，多扣除一些费用，缩小税基，减轻纳税负担。尤其是当纳税人的所得适用于超额累进税率时，如果缩小税基，其所得适用的最高边际税率和实际税负就可能下降。例刘先生个人出租住房，如果不进行装修，租金为100000元，那么刘先生应纳个人所得税 $[100000 \times (1-20\%)] \times 20\% = 16000$ 元(不考虑其他税费)，净收益 $100000 - 16000 = 84000$ 元。如果，刘先生先把房屋进行装修，装修费支出20000元，租金变为130000元，那么刘先生应纳个人所得税 $[130000 \times (1-20\%) - 800 \times 12] \times 20\% = 18880$ 元(不考虑其他税费)，净收益为 $130000 - 20000 - 18880 = 91120$ 元，两者相差 $91120 - 84000 = 7120$ 元。

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