

房屋承租、转租收入如何缴纳营业税、房产税 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/78/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_B1\\_8B\\_E6\\_89\\_BF\\_E7\\_c46\\_78944.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/78/2021_2022__E6_88_BF_E5_B1_8B_E6_89_BF_E7_c46_78944.htm) 例：A市甲在城区有一栋三层的办公楼房，甲与乙于2002年7月1日签订房屋租赁合同，将办公楼整体租给乙作办公用房使用两年，月租10,000元，甲按月向乙收租开具租赁发票。乙又于2002年10月1日将此办公楼1、2层以月租11,000元并转租与丙作商场用，同样按月收租并开具租赁发票。房屋租赁、转租收入应缴纳的营业税、房产税的税金及依据为：一、甲取得房屋租赁收入，应当开具租赁发票，按时向主管税务机关申报纳税；（一）房产税按月计算，在收到租金收入的次月10日内申报、纳税。甲应缴纳的房产税： $10,000 \times 12\% = 1,200$ 元/月依据《中华人民共和国房产税暂行条例》第四条“依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%。”（二）、营业税按月计算，在收到租金收入的次月10日内申报、纳税。甲应缴纳的营业税： $10,000 \times 5\% = 500$ 元/月同时需缴纳城建税和教育费附加。依据《中华人民共和国营业税暂行条例》中《营业税税目税率表》列举的“服务业”中“租赁业”依5%的税率纳税。二、乙取得房屋租赁收入，应当开具租赁发票，按时向主管税务机关申报纳税；（一）营业税按月计算，在收到租金收入的次月10日内申报、纳税。乙应缴纳的营业税： $11,000 \times 5\% = 550$ 元/月同时需缴纳城市维护建设税和教育费附加。按照国家税务总局国税发[1995]076号文件规定：单位和个人将承租的场地、物品、设备等再转租给他人的行为属于租赁行为，应按“服务业”税目中“租赁业”项目征收营业税

。乙对取得的租金收入应当全额计算缴纳营业税，不能扣除租赁成本。（二）依据《中华人民共和国房产税暂行条例》第二条：房产税由产权所有人缴纳。产权属于全民所有的，由经营管理的单位缴纳；房产税属于财产类税，是对财产所有者课税。特殊规定是：产权属于全民所有的由经营管理的单位缴纳；产权出典的由承典人缴纳；产权所有人和承典人不在房产所在地的，或者产权未确认及租典纠纷未解决的，由房产代管人或者使用人缴纳。本案例中，只要产权持有人甲履行了纳税义务，开具了租赁发票，对于乙的转租收入，不再征收房产税。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](http://www.100test.com)