

房屋租赁业纳税种类及会计业务处理 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/79/2021_2022__E6_88_BF_E5_B1_8B_E7_A7_9F_E8_c46_79098.htm 租赁，是指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的行为方式。租赁的主要特征是转移资产的使用权，而不是转移资产的所有权，并且这种转移是有偿的，取得使用权必须以支付租金为代价。根据租赁的目的，与租赁资产所有权有关的风险和报酬归属出租人或承租人的程度为依据，将其分为融资租赁和经营租赁两类。承租人和出租人应视租赁的经济实质对租赁进行分类。“实质重于形式”作为会计核算的一般原则，是会计人员处理会计业务与纳税应遵须的一个重要原则。以房屋租赁为例区别税费的种类，对出租和承租各方所涉及的各种税费及其会计业务处理加以分析。根据房产税的有关规定，对拥有房屋产权的单位和个人在房产税开征范围内出租房产，还应按租金收入以12%的税率从租计征房产税。对以劳务或其他形式抵付房屋租金的，按当地同类房产租金水平确定所谓房产即有屋面和围护结构（有墙或两边有柱），能够遮风避雨，可提供人们在其中生产、学习、工作、娱乐、居住或储藏物资的场所。需要明确的是，房产税的征税范围包括城市、县城、建制镇和工矿区，不包括农村。房产税在房产所在地缴纳。对于个人按市场价格出租的居民住房，可暂减按4%的税率征收房产税。计提出租房产应缴纳房产税时的会计分录为：借：其他业务支出（如是以从事租赁业务为主的企业则为“主营业务成本”或管理费用 贷：应交税金应交房产税 二、城镇土地使用税 根据城镇土地使用税的有

关规定，对在城市、县城、建制镇和工矿区范围内拥有土地使用权的单位和个人，按其实际占用的土地面积和规定的土地等级征收城镇土地使用税（对外资企业、外国企业和外籍人员暂不征收），包括出租资产实际占用的土地。城镇土地使用税采用定额税率，即有幅度的差别税额。城镇土地使用税的纳税义务人通常包括：拥有使用权的单位和个人；实际使用人和代管人；使用权共有的共有单位和个人。中国消费者协会近期发布了《房屋租赁合同》示范文本，明确了对个人房屋租赁过程中涉及的税费承担问题：租赁期间房屋和土地的产权税由出租方依法缴纳。如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与该房屋有关费用，也应由出租方负担。即房屋出租方应承担房屋租赁期间的全部相关税费。此规范尽管不在税法的范畴内，但从合同规范的角度对双方可能涉及的税费承担问题在合同签订时即予以明确，大大避免了事后因税费承担问题可能产生的纠纷。计提与该租赁资产有关的应纳土地使用税的会计分录为：借：其他业务支出（如是以从事租赁业务为主的企业则为“主营业务成本”或“管理费用”。）贷：应交税金应交土地使用税 按照《财政部国家税务总局关于营业税若干政策问题的通知》（财税[2003]16号）的有关规定、双方签订承包、租赁合同或协议，将企业或企业部分资产出包、租赁，出包、出租者向承包、承租方收取的承包费、租赁费（以下统称为“承租费”）要按“服务业”税目征收营业税。出包方收取的承包费凡同时符合以下三个条件的，属于企业内部部分分配行为，不征收营业税：（一）承包方以出包方的名义对外经营，由出包方承担相关的法律责任；（二）承包方的经营收支全部纳入出

包方的利润核算；（三）出包方与承包方的利益分配以出包方的利润为基础。当前，出租方以承租方不办理工商注册登记和税务登记，或以联营、承包、内部分配等名义，有的甚至以签订假合同、假协议的手段来规避此项租金收入应纳营业税的现象较为普遍，承租方（承包方）多是以出租方（出包方）的名义对外经营，出租方实际上承担着承租方经营过程中本应由承租方承担的有关法律责任，一旦承租方未能如实履行纳税义务，出租方还要承担纳税连带责任。上述二条规定对承包收入是认定为内部分配行为，还是认定为租赁性收入，从经济实质上给出了较为清晰的界定。未能同时符合上述三个条件的，出租方（出包方）对此项业务收入按“服务业”5%的税率缴纳营业税。对按政府规定价格出租的公有住房和廉租住房暂免征收营业税；对个人按市场价格出租的居民住房，暂按3%的税率征收营业税。对于经营营业税应税项目的个人，税法规定了起征点。营业额达到或超过起征点即照章全额计算纳税，营业额低于起征点则免于征收营业税。税法规定的起征点为按期纳税的起征点，即月营业额200-800元。具体执行时各地一般会有明确的规定，即月租金收入未达到当地规定的起征点的免征营业税。另外，根据《财政部、国家税务总局关于下岗失业人员再就业有关税收政策问题的通知》的规定，在2003年1月1日至2005年1月31日的优惠期限内，在符合规定的条件下，起征点可享受1000-5000元优惠政策，具体执行时，各地有明确的规定。

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