

租赁业应缴纳哪些税（费）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__E7_A7_9F_E8_B5_81_E4_B8_9A_E5_c46_79907.htm 1、什么是租赁业？

租赁业：租赁业，是指在约定的时间内将场地、房屋、物品、设备或设施等转让他人使用的业务。一般的租赁活动，是出租人将自己拥有的物资材料按一定条件出租给他人使用，承租人在使用过程中按照规定交纳租金。租赁业务的经营活动有两类：第一，融资性质的租赁。承租人在进行生产（或流通、服务科研）的活动过程中，因缺乏资金不能购进所需的技术和设备，而向租赁企业提出要求；租赁企业经过融通资金、购进技术和设备，再出租给承租人使用；承租人则按租约（租赁合同）交纳租金。第二，服务性质的租赁。租赁企业拥有通用机械设备、车辆等物质资料，需要单位按规定收取（交纳）租金，即可承租。 2、租赁业缴纳哪些税（费）

？租赁业主要需要缴纳营业税、城建税、教育费附加和个人所得税、印花税等。（一）营业税：租赁业营业税的计税依据是以租赁收入作为计税营业额，不得扣除任何费用。金融机构经营融资租赁业务不按“租赁业”征税。企业以承包或承租形式将资产提供给内部职工和其他人员经营，企业不提供产品、资金，只提供门面、货柜及其他资产，收取固定的管理费、利润或其他名目价款的，如承包者或承租者向工商部门领取了分支机构营业执照或个体工商户营业执照，则属于企业向分支机构或个体工商户出租不动产和其他资产，企业向分支机构和个体工商户收取的全部价款，不论其名称如何，均属于从事租赁业务取得的收入，均应根据《中

《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》第十一条的规定，按“服务业-租赁”征收营业税。如承包者或承租者未领取任何类型的营业执照，则企业向承包者或承租者提供各种资产所收取的各种名目的价款，均属于企业内部的分配行为，不征收营业税。一般纳税人经营融资租赁业务，以其向承租者收取的全部价款和价外费用减去出租方承担的出租货物的实际成本后的余额为营业额，并依此征收营业税。出租货物的实际成本，包括纳税人为购买出租货物而发生的境外外汇借款利息支出。按照5%税率征收营业税。计算公式：应纳税额=营业额×税率。

（二）城市维护建设税：城市维护建设税的计税依据是纳税人实际缴纳的营业税税额。税率分别为7%、5%、1%。计算公式：应纳税额=营业税税额×税率。不同地区的纳税人实行不同档次的税率。

（三）教育费附加：教育费附加的计税依据是纳税人实际缴纳营业税的税额，附加率为3%。计算公式：应交教育费附加额=应纳营业税税额×费率。如果营业场所为自有房产的，还需缴纳房产税、城镇土地使用税。

（四）如果企业拥有房产产权的，需缴纳房产税，如果企业拥有土地使用权的，需缴纳城镇土地使用税，如果单位属于“外商投资企业或外国企业”应缴纳城市房地产税、外商投资企业土地使用费。房产税是在城市、县城、建制镇、工矿区范围内，对拥有房屋产权的内资单位和个人按照房产税原值或租金收入征收的一种税。房产税应纳税额的计算分为两种：一是以房产原值为计税依据；一种是以房产的租金为计税依据。计算公式分别为：年应纳税额=房产原值（评估值）×（1-扣除率）×1.2% 年应纳税额=房产租金收入×12%

（五）城镇土地使用税是在城市、县城、建制镇和工

矿区范围内，对拥有土地使用权的单位和个人以实际占用的土地面积为计税依据，按规定税额征收的一种税。年应纳税额= $\sum$ （各级土地面积*相应税额）。（六）城市房地产税是对拥有房屋产权的外商投资企业、外国企业及外籍个人、港澳台胞，按照房产原值征收的一税种。城市房地产税依房产原值计税，税率分为两种：按照房产原值计税的，适用税率为1.2%；按照房租收入计税的，适用税率为18%。计算公式为：年应纳税额=计税依据*适用税率。（七）外商投资企业土地使用费是对使用土地的外商投资企业（出让方式取得土地使用权者除外），按企业所处地理位置和偏远程度、地段的繁华程度、基础设施完善程度等，征收的一项费用。依外商投资企业的实际占用土地面积以及所适用的土地使用费的单位标准确定，计算公式为：应纳土地使用费额=占用土地面积*适用的单位标准。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