

# 《住房租赁条例》将实施 “房东税”系误读 个人出租住房税负几何

■中国城市报记者 郑新钰

近日,“房东税”相关话题热度颇高,引发社会广泛关注。

随着今年9月15日《住房租赁条例》(以下简称《条例》)正式施行日期的临近,一则“房东税将在9月15日随着《条例》的落地开征”的消息在网络疯传,不少人担忧税负增加会传导至房租,进一步加重租房成本。

中国城市报记者采访后了解到,“房东税”是对政策的严重误读。实际上,我国对个人出租住房的税收政策早已明确实施,并非因《条例》出台新增“房东税”。

## 备案合同不等于“加税”

“房东税”的传言,主要源于对《条例》相关条款的曲解。

《条例》第八条规定,出租人应当按照规定,通过住房租赁管理服务平台等方式将住房租赁合同向租赁住房所在地房产管理部门备案。

第三十条提到,县级以上地方人民政府房产管理部门应当通过住房租赁管理服务平台开展合同备案、租赁住房信息管理、统计监测等管理与服务,并与民政、自然资源、教育、市场监督管理、金融管理、公安、税务、统计等部门建立信息共享机制。

有人据此认为,备案与信息共享意味着将全面向房东征收税款。然而,事实并非如此。

国家税务总局成都市税务局在其官方微信公众号发文指出,出租房屋相应的税费政策已实施数十年,并未因《条例》出台而调整,更不存在新增“房东税”一说。该文还称:“制造焦虑、引发舆情、博取流量是营销号的惯用手段。借群众对民生问题的高度关注,编造不实

信息,误导群众,而实现流量变现是他们的最终目的。”

需要明确认识到,任何经营活动在开展过程中均有可能产生税收,并非仅房屋出租这一经营行为会产生税收,诸如销售货物、提供劳务等经营活动同样会产生税收。

“《条例》颁布之前,税法是这样的规定;《条例》颁布之后,税法没有发生改变的时候,依然是这样的规定,没有一种税叫‘房东税’。”北京国家会计学院副院长李旭红表示。

## 对相关税收给予优惠政策

在房屋租赁的实际经营活动过程中,房东此前又是按照何种标准履行纳税义务的?

对此,广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉向中国城市报记者表示,房东主要交两种税,一种是房产税,另一种就是个人所得税。

《财政部 国家税务总局关于廉租住房 经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》规定,“对个人出租住房取得的所得减按10%的税率征收个人所得税”“对个人出租住房,不区分用途,在3%税率的基础上减半征收营业税,按4%的税率征收房产税,免征城镇土地使用税”。

李宇嘉表示,从出租房实际征税情况来看,政策大都是能免则免、能低则低。“法定税率是4%,很多地方减半征收,也就是2%;至于个人所得税,不少地方个人所得税都是按照0.5%或者1%的税率核定征收。有的地方实际缴税时还有其他扣减。”他说。

据了解,在实际操作过程中,为便利纳税人,各地税务机关通常采用简并征收方式,对小额租赁制定较低的综合税率。

以成都市为例,个人出租

住房未在成都住房租赁交易服务平台网签备案的,免征城镇土地使用税和印花税;减按2%征收房产税;月租金10万元以内的,免征增值税,超过10万元的,减按1.5%征收增值税;减按10%征收个人所得税。以此计算,月租金3000元的房子,总共需要缴纳的税费为274元。

与成都类似,在北京和上海,个人出租住宅、月租金不超过10万元的情况下,以2.5%的综合税率征收;广州自有住房出租租金在2000元—3万元之间的,按照4%的综合税率征收。

值得一提的是,国家有关部门对租房领域的减税减负政策既覆盖个人房东,也惠及住房租赁企业。

2021年7月,财政部、税务总局、住房城乡建设部联合发布的《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》要求,住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房,按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。

“租赁是个民生行业,不能施以重税。”李宇嘉表示,对于住房租赁市场,应进一步加大鼓励发展的力度。尤其要优先规范规模最大的市场部分,使其秩序井然。如此方能吸引更多新市民、外来人口以及有租赁需求的租客选择租房,并愿意长期租赁。

## 租赁信息备案 或将使纳税流程更规范

此次“房东税”谣言的背后,反映出民众对住房租赁市场政策的高度敏感。

《2025中国城市长租市场发展蓝皮书》数据显示,当前我国租房人口已近2.6亿人。其中,四大一线城市租房人口规

模已近4000万人,占常住人口总数近50%。

“研究发现,深圳今年上半年首次购房年龄接近38岁,1000万人租住在城中村出租屋中,租房甚至长租已经成为常态。”李宇嘉说。

随着租赁模式愈发普及,一些问题也随之显现:房源供给不合格,室内配套设施缺失、甲醛超标、打隔断;二房东卷款潜逃,以损坏设施为由不退押金;保障性租赁住房租金定价缺乏权威的市场租金参考……

司法部、住房城乡建设部负责人在介绍《条例》的出台背景时表示,解决租房市场面临的问题,既需要进一步深入贯彻实施有关民事法律制度,调整好住房租赁活动当事人的民事权利义务关系,也有必要制定专门行政法规,更加有力有效规范和引导住房租赁市场,促进住房租赁市场高质量发展,为加快建立租购并举的住房制度提供支撑。

“租赁备案,就和买房登记一样,备案是赋权的前提。如果要享受公共服务,比如子女教育等,就得备案。备案了,就纳入《条例》的保护范围,管理部门才依法保护权益。”李宇嘉表示,“国家看重的,还是租赁在内循环中‘流量入口’的重要地位,即通过规范租赁行为,保护租赁权益,把这个市场做规范了、做大了,从而盘活存量房源、驱动租赁相关消费。”

采访中,部分业主向中国城市报记者坦言,自己仅是将房屋托管给中介机构打理,对税费如何上缴不清楚。

对此,一位中介机构工作人员向记者解释,房屋租赁相关税费本应由房东个人向主管部门申报,但实际操作中主动申报的比例较低;不过也有部分中介会在业务流程中代房东完成税费上报,通过企业渠道

统一缴纳。

专家指出,随着《条例》的实施,租赁信息备案或将使纳税流程更加规范,有助于建立健全住房租赁市场监管体系。在此过程中,政府部门应加强政策宣传与解读,避免因信息不对称造成误解。同时,要进一步完善住房租赁市场的配套政策,稳定租金水平,保障租客与房东双方的合法权益,推动住房租赁市场朝着更加公平、有序、健康的方向发展。

## 城讯

### 1至7月农村网络 零售额同比增长6.4%

本报讯(记者郑新钰)8月21日,在商务部例行新闻发布会上,商务部自贸区港建设协调司副司长、新闻发言人何咏前介绍了农村电商发展的相关情况。

何咏前表示,近年来,在各地各部门共同努力下,农村电商高质量发展取得积极成效:一是农产品销售和农民增收有效促进。2025年1—7月,农产品网络零售额同比增长7.4%;今年上半年,农村居民人均可支配收入同比增长6.2%。

二是农村消费市场不断繁荣。电商带动农村商品服务供给进一步丰富,农民足不出户就能买到物美价廉的商品。2025年1—7月,农村网络零售额同比增长6.4%。

三是农村物流体系日趋完善。2022年以来,县域商业建设行动支持各地建设改造县级物流中心1285个、乡镇快递物流站点1457个。目前,从雪域高原的西藏自治区班戈县,到祖国东极黑龙江省抚远市,县乡村物流配送网点不断健全,农村地区共同配送规模持续扩大,全国行政村快递服务覆盖率已达95%。

四是农村电商创业持续活跃。累计举办14期全国农村电商高质量发展大讲堂,为近30万人次提供电商公益培训。相关研究机构数据显示,截至7月底,全国农村网商数已超过1950万家,同比增长6.4%。

据介绍,下一步,商务部将继续围绕全面推进乡村振兴,会同相关部门深入实施农村电商高质量发展工程,进一步提高农村电商应用水平,促进电商与农村一二三产业深度融合,助力农民增收和农村消费。

## 北京海淀： “机器人小卖部”开业

全球首个全自主人形机器人零售舱“银河太空舱”近日正式落户北京市海淀区中关村大融城。舱内机器人“店员”Galbot可依据顾客扫码指令,自主完成取货服务。

近年来,北京市全力建设全球人工智能创新策源地,推动“AI+”融入城市治理与便民服务,海淀区则在具身智能领域率先打通技术创新与实体应用的“最后一公里”。

中国城市报记者 全亚军摄

