

房租抵扣个税却被房东威胁涨租金？

专家解释：既不合理也不合法，建议对房东自愿租赁合同备案酌情给予税收优惠

“房东，我的租金要抵扣个税。”“如果你抵扣个税的话，那我就要涨房租。”

进入2019年，新个税法实施，住房租金等6项支出可以抵扣个税了，这本是一件给居民减负的好事，但谁料到，却引发了房东、租客和中介的博弈，也引发了推涨房租的担忧。

租金抵扣个税被房东威胁涨房租

根据新规，在北京租房的小张可以税前扣除1500元，在单位下发个税专项附加扣除信息表后，想到每月收入可以增加点钱，她便准备填表。按照信息表，要享受住房租金专项附加扣除，需要填报主要工作城市、租赁住房坐落地址、出租人姓名及身份证件类型和号码，或者出租方单位名称及纳税人识别号(社会统一信用代码)、租赁起止时间等信息。但房东知道这个消息后，却给小张泼了一盆冷水。“如果你申报租金扣除，税务局找我收税的话，我会把钱加到房租上，目前房租是不含税的价格。”

小张的遭遇并非个例。很多网友反映，自己向房东索要其身份信息，但遭到拒绝，房东以提交信息后可能被征税为由，规劝租客不要申报个税租金扣除，甚至有房东还表示如果进行扣除就要租客退房。一边是个税可能抵扣几十块，另一边是房租可能上涨几百块，权衡之下，很多租客为了避免与房东闹僵而被扫地出门，被迫选择不再申报租金支出扣除，无法享受到国家发放的个税减税红包。

房东们的担忧真的成立吗？

房租的专项附加扣除，一头连着租客，一头连着房东，中间可能还有房产中介。对于租客来说，最关心的是抵扣能省下多少钱。而对于房主来说，最为关心的就是租客申报的信息将来会不会成为向房东征税的专项线索。“房东担心后续的税费问题会转嫁到自己身上，所以缺乏配合租客去抵扣的积极性。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说。58安居客房产研究院首席分析师张波说，首先，按照目前个税法的规定，房东收取的房租收入要按照财产租赁所得缴纳个税，这个和房客是否需要抵扣没有直接关系，其次，房东也有义务协助房客完成房租个税的抵扣，以担心被税务局追缴税费的理由来阻挠房客抵扣既不合理也不合法。中国国际税收研究会学术委员、理事汪蔚青表示，在申报租金扣除时，新规只是要求留存房租合同等备查，并没有要求提供完税发票和付款记录，本身政策已经考虑很周到，释放了最大的制度善意，就是为了方便租客能顺利享受到租金扣除，但很多房东借机威胁涨房租，对于这种行为可以根据租赁合同条款的约定来主张自己的权利，也可以直接向税务部门举报。



个人出租住房纳税真的很高吗？

很多房主也被一些网络文章提到的高额计税数字吓住了，更不愿意去配合租客申报住房租金扣除。在近日刷屏的一篇文章中，有房东算了一笔账：“你拿我的信息去申报个税抵扣，过不了几天税务部门就会通知我去开发票，单房产税一项就需要交纳360元(全额租金3000元乘12%)，这还没算增值税和附加税等！你申请住房租金专项附加扣除能省100元，我至少要垫进去500元。那么，个人出租住房真的缴税很高吗？到底要缴多少税呢？张波介绍，个人出租住房需要缴纳的税目非常多，包括增值税、房产税、个人所得税、城市维护建设税及教育费附加等。一般来说，税务部门为了简化计算，会设定一个综合税率。不同省市和地区的差异较大，有的省市个人出租房屋税收综合征收率低至4%。比如北京和上海，一般是按照房租的5%综合税率来征收。也就是说，假如北京一个房东出租住房，每月房租收入3000元，按照5%综合征收税率，实际缴纳税款只有150元，纳税数额远没有网络文章中计算的那么高。租金抵扣最高每月可省675元个税根据租房城市不同，住房租金扣除标准分为1500元、1100元、800元三档。如果是直辖市、省会(首府)城市、计划单列市以及国务院确定的其他城市，每月扣除1500元。除以上城市外，市辖区户籍人口超过100万人的城市，则每月扣除1100元；市辖区户籍人口不超过100万人(含)的城市，则每月扣除800元。举个例子，在北京租房，租金3000元，扣除三险一金后月薪1万元，在个税起征点为5000元情况下，没有

专项附加扣除，每月需缴纳个税(10000-5000)×10%-速算扣除数210元=290元。在享受到1500元的住房租金扣除后，每月缴纳个税降至(10000-5000-1500)×10%-速算扣除数210元=140元，也就是每个月增加150元到手收入。根据按月换算后的综合所得税率表，如果你是北上广深租房，也就是享受1500元扣除，那么最低每月可省下个税45元，最高可省下675元。也就是工资越高，租房抵扣减少的个税越多。如何让租客顺利享受租金抵扣？严跃进表示，后续建议针对此类问题继续观察，若是房东不愿意配合租客抵扣税费，估计税务部门还需要提供一些比较简便的操作办法，即简化流程。同时后续租赁市场中机构类房源租赁会增多，这个是可以回避房东不配合的尴尬。张波认为，目前国内的确存在对于个人房源出租监管的漏洞，对个人出租房源查收款款的难度也较大，这就在一定程度上造成了许多出租房并没有缴纳相应税费，也需要建立和健全对于租金个税缴纳的监管制度。易居研究院副院长杨红旭表示，中国的个人房东没有纳税习惯，也不会进行租赁合同的登记备案，这存在历史的原因。租房抵扣个税，应该让租户是从中受益的，从这个角度考虑问题，相关部门可以考虑有一个过渡期的安排。他还建议，可考虑与正在推进的房地产税立法进行衔接，比如同样征收房地产税，个人房东出租房屋如果去备案和缴税的话，可以酌情让他们少交一点，要给予一些优惠措施，鼓励这些房东愿意去租赁合同备案，但这是一个很慢的推进过程。据新华网

即将到来的农历己亥猪年是平年

共有354天，在2019年2月5日至2020年1月24日之间出生的小孩都属猪

6日，进入农历十二月，民间俗称“腊月”，腊八飘香，年味渐浓，农历己亥猪年的脚步也越来越近。天文专家表示，同即将过去的农历戊戌狗年一样，农历己亥猪年也是一个平年，共有354天。天津市天文学会理事、天文教育专家赵之珩介绍说，农历戊戌狗年从2018年2月16日开始，到2019年2月4日结束，共354天。即将到来的农历己亥猪年从2019年2月5日开始，到2020年1月24日结束，也刚好354天。农历己亥猪年之后的农历庚子鼠年因为有一个“闰四月”，这一年共有384天。赵之珩解释说，现在世界通用历法有3种：阳历、阴历和阴阳历。阳历是按照太阳两次通过春分点(即两次“春分”节气之间)的时间间隔为1年，叫做“回归年”，周期为365.2422天，这就是目前世界通用的“公历”。阳历的长度是平年365天，闰年366天。与阳历不同的是，阴历是按照月亮圆缺变化周期安排的，每个月平均为29.5306天，1年12个月，有354.3672天，比阳历的年少11天左右。为了协调阳历与阴历之间的天数，于是产生了阴阳历，即现行的农历，采用的方法是“19年7闰”法，即在19个农历年中加上7个闰年。农历闰年因为多了个闰月，因此一年有383天至385天，而农历平年一般有353天至355天。赵之珩表示，即将到来的农历己亥猪年是一个平年，有6个大月(30天)和6个小月(29天)，共有354天。天文专家特别提醒说，正月初一是农历生肖年的开始，具体到农历己亥猪年，在2019年2月5日至2020年1月24日之间出生的小孩都属猪。据新华社

湖南机关事业单位和城乡居民社保费征收方式有变

近日，国家税务总局湖南省税务局、湖南省人力资源和社会保障厅、湖南省医疗保障局联合印发《关于机关事业单位和城乡居民社会保险费交由税务部门征收的公告》。自2019年1月1日起，湖南省范围内机关事业单位社会保险费(不含职业年金和机关事业单位应当缴纳的企业职工基本养老保险费)和城乡居民基本养老保险、城乡居民基本医疗保险交由税务部门征收。根据《公告》，机关事业单位应于每月25日前，向税务部门申报缴纳社会保险费。其中，个人缴费部分，由用人单位根据社会保险费政策规定代扣代缴，并在规定时限内向税务机关缴纳。申报缴纳社会保险费。其中，个人缴费部分由用人单位根据社会保险费政策规定代扣代缴，并在规定时限内向税务机关缴纳。城乡居民基本养老保险和城乡居民基本医疗保险交由税务部门征收后，原则上维持原有缴费方式和银行、社区、村组、学校等单位代收渠道不变。各级税务部门要进一步优化缴费服务，提升缴费人缴费体验，逐步为缴费人提供“实体、网上、掌上、自助”等多元化缴费渠道，并及时向社会公告。跨年度征收的城乡居民基本医疗保险，自2019年4月1日起交由税务部门征收。缴费单位(个人)应当对申报事项的真实性、准确性负责。按照分工，社会保险费政策制定、参保登记、待遇发放等业务咨询和宣传辅导由人力资源和社会保障、医疗保障部门负责(12333热线)；社会保险费征收方式、缴费渠道等业务咨询由税务部门负责(12366热线)。据红网