4.2.3 财产租赁所得

# 一、纳税人的确定

（一）确认财产租赁所得的纳税义务人、应以**产权凭证**为依据。无产权凭证的，由主管税务机关根据实际情况确定纳税义务人。

（[国税发[1994]89号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5492.html)第六条第三款）

（二）产权所有人死亡，在未办理产权继承手续期间，该财产出租而有租金收入的，以领取租金的个人为纳税义务人。

（[国税发[1994]89号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5492.html)第六条第四款）

# 二、应纳税额的计算

财产租赁所得，以一个月内取得的收入为一次。

（《[个人所得税法实施条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/247.html)》第十四条第二款）

每次收入不超过四千元的，减除费用八百元；四千元以上的，减除百分之二十的费用，其余额为应纳税所得额。

（《[个人所得税法](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/310.html)》第六条第一款第四项）

（一）纳税义务人在出租财产过程中缴纳的税金和国家能源交通重点建设基金、国家预算调节基金、教育费附加，可持完税（缴款）凭证，从其财产租赁收入中扣除。

（[国税发[1994]89号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5492.html)第六条第一款）

（二）纳税义务人出租财产取得财产租赁收入，在计算征税时，除可依法减除规定费用和有关税、费外，还准予扣除能够提供有效、准确凭证，证明由纳税义务人负担的该出租财产实际开支的修缮费用。允许扣除的修缮费用，以每次800元为限，一次扣除不完的，准予在下一次继续扣除，直至扣完为止。

（[国税发[1994]89号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5492.html)第六条第二款）

# 附注一：个人转租房屋

为规范和加强个人所得税管理，根据《[中华人民共和国个人所得税法](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/310.html)》及其[实施条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/247.html)的规定，现对个人取得转租房屋收入有关个人所得税问题通知如下：

## （一）税目

个人将承租房屋转租取得的租金收入，属于个人所得税应税所得，应按“财产租赁所得”项目计算缴纳个人所得税。

（[国税函[2009]639号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/2045.html)第一条）

## （二）应纳税所得额

取得转租收入的个人向房屋出租方支付的租金，凭房屋租赁合同和合法支付凭据允许在计算个人所得税时，从该项转租收入中扣除。

《[国家税务总局关于个人所得税若干业务问题的批复》（](../../2002年/2月/国税函%5b2002%5d146号——关于个人所得税若干业务问题的批复.docx)[国税函〔2002〕146号](http://www.shui5.cn/article/05/27659.html)）有关财产租赁所得个人所得税前扣除税费的扣除次序调整为：

1.财产租赁过程中缴纳的税费；

个人所得税应税收入不含增值税，计算房屋出租所得可扣除的税费不包括本次出租缴纳的增值税。个人转租房屋的，其向房屋出租方支付的租金及增值税额，在计算转租所得时予以扣除。

（[财税[2016]43号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/765.html)第四条第二款）

2.向出租方支付的租金；

3.由纳税人负担的租赁财产实际开支的修缮费用；

4.税法规定的费用扣除标准。

（[国税函[2009]639号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/2045.html)第二条）

# 附注二：个人低价购买但须无偿返租的商店

房地产开发企业与商店购买者个人签订协议规定，房地产开发企业按优惠价格出售其开发的商店给购买者个人，但购买者个人在一定期限内必须将购买的商店**无偿**提供给房地产开发企业对外出租使用。其实质是购买者个人以所购商店交由房地产开发企业出租而取得的房屋租赁收入支付了部分购房价款。

根据个人所得税法的有关规定精神，对上述情形的购买者个人少支出的购房价款，应视同个人财产租赁所得，按照"财产租赁所得"项目征收个人所得税。每次财产租赁所得的收入额，按照少支出的购房价款和协议规定的租赁月份数平均计算确定。

（[国税函[2008]576号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/2427.html)）

# 附注三：转租浅海滩涂使用权

根据《中华人民共和国个人所得税实施条例》第八条规定，个人转租滩涂使用权取得的收入，应按照“财产租赁所得”应税项目征收个人所得税，其每年实际上交村委会的承包费可以在税前扣除；同时，个人一并转让原海滩的设施和剩余文蛤的所得应按照“财产转让所得”应税项目征收个人所得税。

（[国税函[2002]1158号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3966.html)）