

关于完善住房租赁有关税收政策的公告

[财政部 税务总局 住房和城乡建设部公告 2021 年第 24 号](#)

为进一步支持住房租赁市场发展，现将有关税收政策公告如下：

一、 **【住房租赁企业向个人出租住房的增值税减免】** 住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。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。

住房租赁企业向个人出租住房适用上述简易计税方法并进行预缴的，减按 1.5% 预征率预缴增值税。

【讲解：本项优惠，有哪些限制——4 项：

- (1) 限于住房租赁企业（向所地住建部门报告或备案）——NOT 其他企业
- (2) 限于向个人——NOT 非个人
- (3) 限于住房——NOT 工业厂房、商业用房
- (4) 限于出租收入——NOT 其他收入】

【讲解：本项优惠，有哪些内容？——

(1) 一般纳税人——两种选择：

A、简易计税——按 5% 的征收率，减按 1.5% 计缴增值税（包括预缴）

B、一般计税——没有相应优惠——提示：如需就地预缴，仍按 5%（NOT 减按 1.5% 预缴）

(2) 小规模纳税人——同一般纳税人的简易计税】

【思考：上述一般纳税人，**选择简易计税，要注意什么？**——两点：（1）已抵扣的进项税额要转出，未抵扣的不得抵扣；（2）要在一般计税、简易计税之间，进行合理的节税筹划】

二、 【其他单位向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的房产税减免】 对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。

【讲解：本项优惠，有哪些限制？——两个限制：

（1）限于住房——**NOT 非住房**（如工业厂房、商业用房）

（2）限于向个人、专业化规模化住房租赁企业——**NOT 非专业化规模化住房租赁企业】**

【思考：**其他单位向个人出租住房，可否享受增值税减免？**——不可，须向当地住建部门报告或备案，成为住房租赁企业】

三、 【非居住土地（房屋）改建的保障性租赁住房项目的增值税、房产税减免】 对利用非居住存量土地和非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋）建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用第一条、第二条规定的税收政策，具体为：住房租赁企业向个人出租上述保障性租赁住房，比照适用第一条规定的增值税政策；企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租上述保障性租赁住房，比照适用第二条规定的房产税政策。

【讲解：本项优惠，有哪些限制？——两项：

（1）取得**保障性租赁住房项目认定书**——由市、县（NOT 乡镇）政府组织有关部门审查后出具

（2）向个人、专业化规模化住房租赁企业——**NOT 向非专业化规模化……】**

【保障性租赁住房项目认定书的出具】 保障性租赁住房项目认定书由市、县人民政府组织有关部门联合审查建设方案后出具。

四、 **【住房租赁企业的概念】** 本公告所称住房租赁企业，是指按规定向住房城乡建设部门进行开业报告或者备案的从事住房租赁经营业务的企业。

【专业化规模化住房租赁企业标准】 本公告所称专业化规模化住房租赁企业的标准为：企业在开业报告或者备案城市内持有或者经营租赁住房 1000 套（间）及以上或者建筑面积 3 万平方米及以上。各省、自治区、直辖市住房城乡建设部门会同同级财政、税务部门，可根据租赁市场发展情况，对本地区全部或者部分城市在 50%的幅度内下调标准。

【讲解：上述标准，有哪些？——两种标准，符合其一（限于在报告或备案城市内）：

(1) 套数——1000 套（间）以上；

(2) 面积——3 万平以上】

五、 **【信息共享】** 各地住房城乡建设、税务部门应加强信息共享。市、县住房城乡建设部门应将本地区住房租赁企业、专业化规模化住房租赁企业名单以及保障性租赁住房项目认定书传递给同级税务部门，并将住房租赁企业、专业化规模化住房租赁企业名单予以公布并动态更新，共享信息具体内容和共享实现方式由各省、自治区、直辖市住房城乡建设部门会同税务部门共同研究确定。

六、 **【减免税申报、资料存查】** 纳税人享受本公告规定的优惠政策，应按规定进行减免税申报，并将不动产权属、房屋租赁合同、保障性租赁住房项目认定书等相关资料留存备查。

七、 **【执行日期、文件废止】** 本公告自 2021 年 10 月 1 日起执行。《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》（[财税〔2008〕24 号](#)）第二条第（四）项规定同时废止。

财政部 税务总局 住房城乡建设部

2021 年 7 月 15 日

【文档下载】

【原创作品，请予保护】

【交流: 1392 1915 202】