广州市地方税务局关于印发《广州市个人出租房屋税收管理办法》的通知

穗地税发[2006]267号                    2006-11-29

局属各单位：   
现将我局制定的《广州市个人出租房屋税收管理办法》印发给你们，请遵照执行。

广州市个人出租房屋税收管理办法

第一章 总则   
第一条 为配合城市综合治理，进一步加强我市个人出租房屋的税收征收管理工作，保证税款及时足额入库，根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则和有关税收法律、法规及规章的规定，结合本市实际情况，制定本办法。  
   
第二条 个人（包括国内居民、外籍个人，其中外籍个人包括港、澳、台同胞和华侨，下同）在本市行政区域内（不含番禺区、花都区、南沙区及从化市、增城市）出租房屋而发生的应税行为，均适用本办法。  
   
第二章 税收管理  
第三条 纳税义务人  
个人出租房屋税收的纳税义务人为房屋的出租人（包括出租自有房屋和转租房屋，下同），出租人可以委托他人代为办理有关涉税事项。  
   
第四条 个人出租房屋按出租用途分为住宅用房和非住宅用房（包括商业用房、写字楼和厂房仓库等非住宅用途房屋）。  
   
第五条 征收部门  
广州市地方税务局各征收单位委托各街、镇的出租屋管理部门（以下简称代征单位）代征个人出租房屋税收。出租人应向出租房屋坐落地的代征单位申报缴纳个人出租房屋税收。  
   
第六条 按综合征收率征收个人出租房屋税收  
（一）出租人取得房屋出租收入，应依法申报缴纳营业税、城市维护建设税（外籍个人不征）、教育费附加（外籍个人不征）、房产税（或城市房地产税）、城镇土地使用税（外籍个人不征）、个人所得税和印花税（住宅用房租赁合同免征）。

   
（二）为了便于征管，对个人出租房屋应征收的营业税、城市维护建设税、教育费附加、房产税（城市房地产税）和个人所得税合并按综合征收率（具体规定见附表）进行计征，计税公式为：   
个人出租房屋应征税额（未含城镇土地使用税和印花税）＝租金收入×综合征收率   
个人出租房屋应缴的城镇土地使用税和印花税仍按现行有关规定执行。  
   
第七条 计税依据   
（一）计税依据的确定   
个人出租房屋税收的计税依据为出租房屋取得的租金收入（包括货币收入及相关经济收益），出租人应据实申报出租房屋的租金收入。出租人申报的租金收入低于税务机关制定的核定计税租金收入标准，又没有正当理由的，税务机关根据《中华人民共和国税收征收管理法》的规定，有权按照核定计税租金收入标准核定出租人的应纳税额。  
   
核定计税租金收入标准，由税务机关参照市国土房管部门最新公布的房屋租金参考价制定，并根据房屋租赁市场的变化情况进行调整。  
   
（二）计税租金的重新审核   
出租人对税务机关核定的计税租金收入有异议的，应当提供相关证据，经主管税务机关认定后，调整应纳税额。  
   
第八条 申报登记   
（一）新发生的出租行为，出租人应自发生出租行为之日起20日内，到房屋所在地的代征单位办理出租房屋的申报登记，并提供以下申报资料（原件及复印件，原件经核对后退回出租人）：房屋租赁合同，房地产权证书或者其他合法权属证明（房屋转租的，提供承租时签定的租赁合同），出租人的身份证、护照或其他合法证件，以及税务机关要求的其他相关纳税资料。  
   
（二）申报登记后，出租人变更租金或终止租赁行为，应在变更租金或终止租赁行为20日内，到代征单位办理变更登记手续。  
   
第九条 纳税义务发生时间   
个人出租房屋税收的纳税义务发生时间，为出租人收讫房屋租金收入或取得索取收入凭据的当天。  
   
第十条 纳税期限   
个人出租房屋的税收按月缴纳，并于月终后10日内申报纳税。  
   
第十一条 票证管理规定   
（一）出租人完税后，代征单位应向出租人开具完税凭证。   
（二）出租人在完税后应将完税凭证保留10年，作为出租房屋已完税的依据。   
（三）承租人要求出租人开具发票的，可由出租人持租赁合同、完税凭证等资料到代征单位开具。若要求开具发票的金额超过已完税租金收入的金额，超出部分的租金收入由代征单位按规定补征税款。  
   
第十二条 税务机关根据征管需要，依法组织对个人出租房屋纳税申报情况进行检查，出租人或承租人有义务配合，提供与纳税相关的资料。  
   
第三章 委托代征管理   
第十三条 代征单位按照税务机关的要求，以税务机关的名义受理本辖区个人出租房屋出租人的纳税申报，依法征收税款和滞纳金，出租人不得拒绝。  
   
第十四条 代征单位应具备的条件   
（一）代征单位必须在当地有固定的办公场所，具有健全的管理机构和完善的管理制度，并且具有代征税费的实际能力。   
（二）代征单位应严格按照税收法律、法规和规章的规定，严格依照《委托代征税款协议书》规定的代征范围、代征内容、权限以及期限进行税款的代征代缴工作，认真履行代征义务，严格遵守《广东省地方税收委托代征管理办法》，并指定有关人员为办税人员，办税人员在税务机关的指导下负责具体的代征工作。办税人员的数量和素质要满足代征业务的需要，确保代征工作顺利开展。  
   
第十五条 税务机关应与代征单位签定《委托代征税款协议书》，并向代征单位颁发《委托代征税款证书》，代征单位应将《委托代征税款证书》摆放在代征点显眼的地方。

第十六条 税款代征的征收管理   
（一）代征单位应按《委托代征税款协议书》的要求，独立履行代征税款责任，无权以任何名义或形式委托其他单位或个人代征税款。   
（二）代征单位不得代征本辖区以外的个人出租房屋税收。   
（三）代征单位应督促辖区内的出租人按规定办理出租房屋的申报登记。   
（四）代征单位应协助税务机关开展个人出租房屋税收的催报催缴工作，在代征税款的过程中同纳税人发生争议或纳税人拒绝申报缴纳税款时，应及时报告税务机关，并配合税务机关依法处理。   
（五）代征单位无权对纳税人进行处罚。  
   
第十七条 税款代征的票证管理   
税务机关向代征单位提供税收票证时，领、发双方必须按规定办理登记、交换手续，并定期进行审核。代征单位应指定专人负责税收票证的管理工作，严格按规定使用、保管税收票证。  
   
第十八条 代征税款的管理   
（一）代征单位应在税务机关认可的金融机构开设“代征税款”帐户，代征的税款应在该帐户专户存储，严禁挪用。   
（二）代征单位票款结报缴销应严格执行“限期限额”制度。  
   
第十九条 税款代征档案的管理   
（一）代征单位应设置税款征收底册和帐簿，建立并完善纳税人的纳税申报资料档案管理。   
（二）代征单位应在税务机关规定的期限内，将上月的税收票证使用情况和征收税款的情况报送税务机关。  
   
第二十条 税务机关应加强对代征单位的业务指导   
（一）税务机关应根据业务需要对代征单位进行相应的辅导和培训，及时向代征单位提供代征税款所需的各种税收票证。   
（二）税务机关应指导代征单位应用电算化征税手段，使用经税务机关审核认定的税收代征软件，提高代征工作效能。   
（三）税务机关应对代征单位办税人员进行岗前培训，并根据业务开展的需要，定期对办税人员进行业务培训和考核，以提高办税人员的业务水平。   
（四）税务机关应加强与代征单位的联系，建立联络员制度，做好代征单位的税收政策辅导工作，实施对代征单位的税款征收、入库，税收票证的使用、保管等情况进行定期或不定期的检查。对代征过程中发现的问题应及时予以解决，发现代征单位有违约行为的，应及时纠正。

第四章 法律责任   
第二十一条 出租人未按照本办法第十条规定的期限办理纳税申报的，由税务机关责令限期改正，可以处二千元以下的罚款；情节严重的，可以处二千元以上一万元以下的罚款。  
   
第二十二条 出租人未按照规定期限缴纳税款的，税务机关除责令限期缴纳外，从滞纳税款之日起，按日加收滞纳税款万分之五的滞纳金。  
   
第二十三条 经税务机关通知申报而拒不申报或者进行虚假的纳税申报，不缴或者少缴应纳税款的，是偷税。对出租人偷税的，由税务机关追缴其不缴或者少缴的税款、滞纳金，并处不缴或者少缴的税款百分之五十以上五倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。  
   
第二十四条 出租人取得租金收入，但以借给亲属、朋友使用等名义而不申报纳税或进行虚假纳税申报，导致少缴或未缴税款的，按本办法第二十三条规定处理。  
   
第二十五条 出租人逃避、拒绝或者以其他方式阻挠税务机关检查的，由税务机关责令改正，可以处一万元以下的罚款；情节严重的，处一万元以上五万元以下的罚款。  
   
第二十六条 代征单位有下列情形之一者，税务机关可以单方面终止委托代征，并依法追究代征单位的违约责任：   
（一）未按照《委托代征协议书》规定办理代征业务的；   
（二）代征单位玩忽职守，不征、少征税款的；   
（三）代征单位故意刁难纳税人或者滥用职权多征税款的；   
（四）代征单位委托其他单位或个人代征税款的。  
   
第五章 附则   
第二十七条 本办法未尽事宜，遵从有关法律法规的规定执行。  
   
第二十八条 番禺区、花都区、南沙区及从化市、增城市地方税务局可参考本办法，结合当地实际情况制定具体的个人出租房屋税收征收管理办法，报广州市地方税务局备案。  
   
第二十九条 本办法由广州市地方税务局负责解释。  
   
第三十条 本办法从2007年1月1日起执行，以前有关规定与本办法不符的，以本办法为准。  
   
附件：

个人出租房屋税收综合征收率一览表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 纳税人 | 出租房屋用途 | | 计税依据（月租金收入，如果有多套出租房屋，按合并租金收入计算） | 综合征收率（未含城镇土地使用税和印花税） |
| 国内居民 | 出租 | 住宅 | 未达1000元 | 4% |
| 1000以上（含1000元），2000元以下 | 8% |
| 2000元以上（含2000元） | 10% |
| 非住宅 | 未达1000元 | 10.7% |
| 1000元以上（含1000元） | 14% |
| 转租 | 住宅 | 未达1000元 | 0% |
| 1000元以上（含1000元） | 3.3% |
| 非住宅 | 未达1000元 | 0% |
| 1000元以上（含1000元） | 5.5% |
| 外籍个人 | 出租 | 住宅 | 未达1000元 | 4% |
| 未达1000元的免税房屋 | 0% |
| 1000以上（含1000元），2000元以下 | 7.7% |
| 1000以上（含1000元），2000元以下的免税房屋 | 3.7% |
| 2000元以上（含2000元） | 9.7% |
| 2000元以上（含2000元）的免税房屋 | 5.7% |
| 非住宅 | 未达1000元 | 10.7% |
| 未达1000元的免税房屋 | 2.7% |
| 1000元以上（含1000元） | 14% |
| 1000元以上（含1000元）的免税房屋 | 6% |
| 转租 | 住宅 | 未达1000元 | 0% |
| 1000元以上（含1000元） | 3% |
| 非住宅 | 未达1000元 | 0% |
| 1000元以上（含1000元） | 5% |

    注：上述免税房屋是指外籍个人新建的房屋，经税务机关审核后，可免征城市房地产税3年。