

(以下附錄節錄自中華人民共和國國家稅務總局廣東省稅務局的網站，全文可參閱
https://guangdong.chinatax.gov.cn/gdsw/ssfggds/2022-05/07/content_df2bd53f8d954017a32da20aa281bb75.shtml)

附錄

国家税务总局广东省税务局
关于印发《落实住房租赁税收政策操作指引》的通知
粤税函〔2022〕117号

国家税务总局广州、各地级市、横琴粤澳深度合作区税务局：

为做好我省住房租赁工作，推动住房租赁市场健康发展，确保税收优惠政策精准落实，根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（中华人民共和国财政部 国家税务总局 中华人民共和国住房和城乡建设部公告 2021 年第 24 号）和《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39 号）的有关规定，省税务局编写了《落实住房租赁税收政策操作指引》，现印发给你们。

国家税务总局广东省税务局
2022 年 4 月 26 日

落实住房租赁税收政策操作指引

为做好我省住房租赁工作，推动住房租赁市场健康发展，确保税收优惠政策精准落实，根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（中华人民共和国财政部 国家税务总局 中华人民共和国住房和城乡建设部公告 2021 年第 24 号，以下简称《公告》）和《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39 号）的有关规定，制定本指引。

一、政策依据

（一）《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（中华人民共和国财政部 国家税务总局 中华人民共和国住房和城乡建设部公告 2021 年第 24 号）

（二）《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39 号）

二、适用范围

（一）住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房或者保障性租赁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；

（二）住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房或者保障性租赁住房，按

照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税；

（三）住房租赁企业向个人出租住房或者保障性租赁住房，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。

计算公式如下：

减征额=含税销售额÷（1+1.5%）×（5%-1.5%）

应纳税额=含税销售额÷（1+1.5%）×1.5%

（四）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或者保障性租赁住房的，减按 4%的税率征收房产税。

上述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。

上述保障性租赁住房是指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，且应取得保障性租赁住房项目认定书。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。

上述专业化规模化住房租赁企业标准为：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。

上述个人包括个体工商户和其他个人。

三、政策享受方式

符合条件的纳税人享受住房租赁有关税收优惠政策，实行“自行判别、申报享受、有关资料留存备查”办理方式，按本指引相关内容进行减免税申报，相应留存备查资料内容如下：

- （一）不动产权属证明材料或证明取得该房产使用权的租赁合同；
- （二）保障性租赁住房项目认定书；
- （三）房屋租赁合同；
- （四）其他相关资料。

四、增值税及附加税费减免申报流程

- （一）纳税人应在规定的申报期限内，办理减免税申报。
- （二）电子税务局申报（增值税一般纳税人）：

1.登录电子税务局，点击“我要办税”-“税费申报及缴纳”-“申报清册”-“按期申报”，点击“增值税及附加税费申报表(一般纳税人适用)”，进入申报界面。(见图1、2)

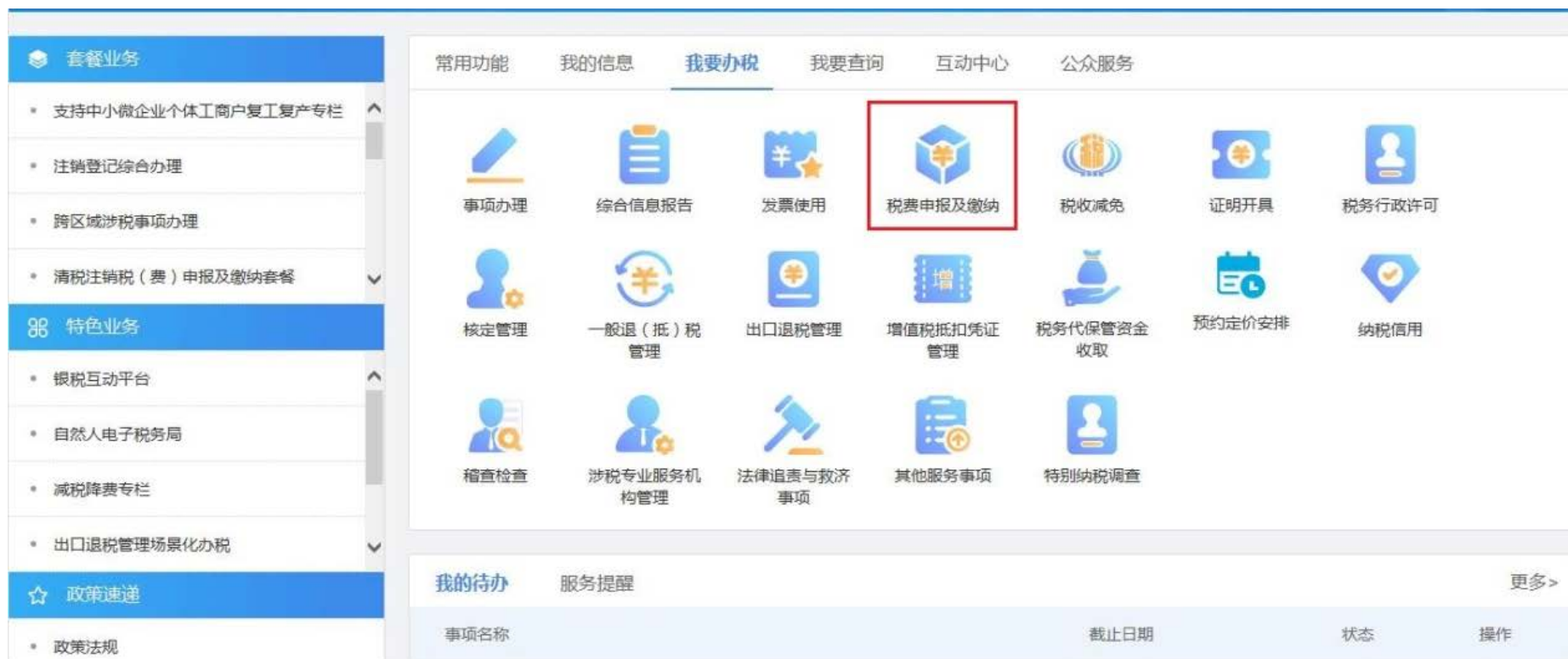


图1

申报缴纳

← 返回主页

- 申报清册
- 按期应申报
- 其他申报
- 逾期申报
- 清缴税款
- 建筑企业项目部预缴企业所得税
- 申报作废
- 预约缴款
- 社保费管理
- 个税、公积金、社保三表合并申报
- 申报查询及打印
- 申报更正

按期应申报

申报月份：

[重置申报清册](#)

税费申报

序号	征收项目	征收品目	税款所属期起	税款所属期止	申报期限	申报日期	操作	
1	增值税及附加税费申报表(一般纳税人适用)		2021-12-01	2021-12-31	2022-01-19	2022-01-06	已申报	
2	居民企业(查账征收)企业所得税月(季)度申报	应纳税所得额	2021-10-01	2021-12-31	2022-01-19	2022-01-14	已申报	
3	居民企业(查账征收)企业所得税年度申报	应纳税所得额	2021-01-01	2021-12-31	2022-05-31		填写申报表	

温馨提示：
 1、应申报清册中的【个人所得税】的申报状态请以【自然人税收管理系统扣缴客户端】中查询状态为准。
 2、申报状态请以【申报查询及打印】模块的申报结果为准，【申报清册】中的状态可能会有延时。

财务报表报送

序号	财务会计制度	财务报表报送小类	报送所属期起	报送所属期止	报送期限	报送状态	操作
1	小企业会计准则		2021-01-01	2021-12-31	2022-05-31	未报送	填写财报

图 2

2.纳税人在办理纳税申报时，在《增值税及附加税费申报表附列资料（一）》（本期销售情况明细）“二、简易计税方法征税”中“5%征收率的服务、不动产和无形资产”行“开具其他发票”列（或“未开具发票”列）填写销售额。（见图3）

增值税及附加税费申报表（适用于增值税一般纳税人）				申报	选表设置	导出报盘	查看PDF	更多	重置	附送资料				
项目及档次				开具增值税专用发票		开具其他发票		未开发票		纳税检查调整		9=1+3+5+7		
				销售额	销项(应纳)税额	销售额	销项(应纳)税额	销售额	销项(应纳)税额	销售额	销项(应纳)税额			
				1	2	3	4	5	6	7	8			
一、一般计税方法计税	全部征税项目	13%税率的货物及加工修理修配劳务	1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		13%税率的服务、不动产和无形资产	2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		9%税率的货物及加工修理修配劳务	3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		9%税率的服务、不动产和无形资产	4	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		6%税率	5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其中：即征即退项目	即征即退货物及加工修理修配劳务	6	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	0.00
		即征即退服务、不动产和无形资产	7	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	0.00
二、简易计税方法计税	全部征税项目	6%征收率	8	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	--	--	--	0.00	
		5%征收率的货物及加工修理修配劳务	9a	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	--	--	--	0.00	
		5%征收率的服务、不动产和无形资产	9b	0.00	0.00	500,000.00	25,000.00	0.00	0.00	--	--	--	500,000.00	
		4%征收率	10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	--	--	--	0.00	
		3%征收率的货物及加工修理修配劳务	11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	--	--	--	0.00	
		3%征收率的服务、不动产和无形资产	12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	--	--	--	0.00	
		预征率 0.0000%	13a	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	--	--	--	0.00	
		预征率 0.0%	13b	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	--	--	--	0.00	

图3

3.将按销售额的 3.5%计算的应纳税额减征额,计入《增值税减免税申报明细表》“一、减税项目”-“减税性质代码及名称”为“0001011707ISXA0319012161对住房租赁企业适用简易计税方法的,按照 5%的征收率减按 1.5%征收增值税”相关栏次和《增值税及附加税费申报表(一般纳税人适用)》“应纳税额减征额”相关栏次。(见图 4、5)

增值税减免税申报明细表							
税款所属期 2021-10-01 至 2021-12-31							
纳税人名称(公章):				纳税人识别号:			
填表日期: 2022-01-17				金额单位:元(列至角分)			
一、减税项目							
减税性质代码及名称	栏次	期初余额	本期发生额	本期应抵减税额	本期实际抵减税额	期末余额	操作
		1	2	3=1+2	4≤3	5=3-4	
合计		0.00	17,500.00	17,500.00	17,500.00	0.00	
0001011707ISXA0319012161对住房租赁企业适用简易计税方法 x v	1	0.00	17,500.00	17,500.00	17,500.00	0.00	增加
二、免税项目							
免税性质代码及名称	栏次	免征增值税项目 销售额	免税销售额扣除项目 本期实际扣除金额	扣除后免税销售额	免税销售额对应的 进项税额	免税额	操作
		1	2	3=1-2	4	5	
合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
出口免税		0.00	--	--	--	--	
其中:跨境服务		0.00	--	--	--	--	
	1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	增加

图 4

增值税及附加税费申报表（适用于增值税一般纳税人）

[申报](#)
[选表设置](#)
[导出报盘](#)
[查看PDF](#)
[更多](#)
[重置](#)
[附送资料](#)

销售额	其中：应税货物销售额	2	0.00	0.00	0.00	0.00
	应税劳务销售额	3	0.00	0.00	0.00	0.00
	纳税检查调整的销售额	4	0.00	0.00	0.00	0.00
	(二) 按简易办法计税销售额	5	500,000.00	500,000.00	0.00	0.00
	其中：纳税检查调整的销售额	6	0.00	0.00	0.00	0.00
	(三) 免、抵、退办法出口销售额	7	0.00	0.00	--	--
	(四) 免税销售额	8	0.00	0.00	--	--
	其中：免税货物销售额	9	0.00	0.00	--	--
	免税劳务销售额	10	0.00	0.00	--	--
	税款计算	销项税额	11	0.00	464,017.47	0.00
进项税额		12	0.00	123,241.10	13,861.39	13,861.39
上期留抵税额		13	0.00	0.00	0.00	--
进项税额转出		14	0.00	0.00	0.00	0.00
免、抵、退应退税额		15	0.00	0.00	--	--
按适用税率计算的纳税检查应补缴税额		16	0.00	0.00	--	--
应抵扣税额合计		17=12+13-14-15+16	0.00	--	13,861.39	--
实际抵扣税额		18(如17<11,则为17,否则为11)	0.00	0.00	0.00	0.00
应纳税额		19=11-18	0.00	328,452.25	0.00	0.00
期末留抵税额		20=17-18	0.00	0.00	13,861.39	--
简易计税办法计算的应纳税额		21	25,000.00	25,000.00	0.00	0.00
按简易计税办法计算的纳税检查应补缴税额		22	0.00	0.00	--	--
应纳税额减征额		23	17,500.00	17,500.00	0.00	0.00

图 5

(三) 电子税务局申报（增值税小规模纳税人）：

1.登录电子税务局，点击“我要办税”-“税费申报及缴纳”-“申报清册”-“按期申报”，点击“增值税及附加税费申报表(小规模纳税人适用)”，进入申报界面。（见图6、7）



图6

申报缴纳

返回主页

- 申报清册
- 按期应申报
- 其他申报
- 逾期申报
- 清缴税款
- 建筑企业项目部预缴企业所得税
- 申报作废
- 预约缴款
- 社保费管理
- 个税、公积金、社保三表合并申报
- 申报查询及打印

按期应申报

申报月份： 重置申报清册

税费申报

序号	征收项目	征收品目	税款所属期起	税款所属期止	申报期限	申报日期	操作
1	增值税及附加税费申报表(小规模纳税人适用)		2021-10-01	2021-12-31	2022-01-19	2022-01-17	已申报
2	居民企业(查账征收)企业所得税月(季)度申报	应纳税所得额	2021-10-01	2021-12-31	2022-01-19		填写申报表
3	居民企业(查账征收)企业所得税年度申报	应纳税所得额	2021-01-01	2021-12-31	2022-05-31		填写申报表

温馨提示：

1、应申报清册中的【个人所得税】的申报状态请以【自然人税收管理系统扣缴客户端】中查询状态为准。
2、申报状态请以【申报查询及打印】模块的申报结果为准，【申报清册】中的状态可能会有延时。

财务报表报送

序号	财务会计制度	财务报表报送小类	报送所属期起	报送所属期止	报送期限	报送状态	操作

图 7

2.将当期按照 5%的征收率减按 1.5%征收增值税的销售额，填写在《增值税及附加税费申报表（小规模纳税人适用）》“本期数”“应征增值税不含税销售额（5%征收率）”的“服务、不动产、和无形资产” 栏次。（见图 8）

税款所属期 2021-10-01 至 2021-12-31

纳税人名称（公章）：清远市泰民地产投资顾问有限公司 纳税人识别号：91441802MA5129F325

填表日期：2022-01-17 金额单位：元（列至角分）

本期销售不动产的销售额：				0.00	
项 目	栏次	本期数		本年累计	
		货物及劳务	服务、不动产和无形资产	货物及劳务	服务、不动产和无形资产
(一) 应征增值税不含税销售额（3%征收率）	1	0.00	0.00	0.00	43,710.04
增值税专用发票不含税销售额	2	0.00	0.00	0.00	43,710.04
其他增值税发票不含税销售额	3	0.00	0.00	0.00	0.00
(二) 应征增值税不含税销售额（5%征收率）	4	--	500,000.00	--	500,000.00
增值税专用发票不含税销售额	5	--	0.00	--	0.00
其他增值税发票不含税销售额	6	--	0.00	--	0.00
(三) 销售使用过的固定资产不含税销售额	7(7≥8)	0.00	--	0.00	--
其中：其他增值税发票不含税销售额	8	0.00	--	0.00	--
(四) 免税销售额	9=10+11+12	0.00	0.00	0.00	3,316.83
其中：小微企业免税销售额	10	0.00	0.00	0.00	3,316.83
未达起征点销售额	11	0.00	0.00	0.00	0.00
其他免税销售额	12	0.00	0.00	0.00	0.00
(五) 出口免税销售额	13(13≥14)	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：其他增值税发票不含税销售额	14	0.00	0.00	0.00	0.00
按季销售额	15	0.00	0.00	0.00	0.00

图 8

3.将按销售额的 3.5%计算的应纳税额减征额,计入《增值税减免税申报明细表》“一、减税项目”-“减税性质代码及名称”为“0001011707ISXA0319012161对住房租赁企业适用简易计税方法的,按照 5%的征收率减按 1.5%征收增值税”相关栏次和《增值税及附加税费申报表(小规模纳税人适用)》“本期应纳税额减征额”相应栏次。(图 9、10)

增值税减免税申报明细表							
税款所属期 2021-10-01 至 2021-12-31				纳税人识别号: 91441802MA5129F325			
纳税人名称(公章): 清远市泰民地产投资顾问有限公司				填表日期: 2022-01-17			
				金额单位: 元(列至角分)			
一、减税项目							
减税性质代码及名称	栏次	期初余额	本期发生额	本期应抵减税额	本期实际抵减税额	期末余额	操作
		1	2	3=1+2	4≤3	5=3-4	
合计		0.00	17,500.00	17,500.00	17,500.00	0.00	
0001011707ISXA0319012161对住房租赁企业适用简易计税方法	1	0.00	17,500.00	17,500.00	17,500.00	0.00	增加
二、免税项目							
免税性质代码及名称	栏次	免征增值税项目 销售额	免税销售额扣除项目 本期实际扣除金额	扣除后免税销售额	免税销售额对应的 进项税额	免税额	操作
		1	2	3=1-2	4	5	
合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
出口免税		0.00	--	--	--	--	
其中:跨境服务		0.00	--	--	--	--	
	1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	增加

图 9

本期销售不动产的销售额：				0.00	
项 目	栏次	本期数		本年累计	
		货物及劳务	服务、不动产和无形资产	货物及劳务	服务、不动产和无形资产
(一) 应征增值税不含税销售额(3%征收率)	1	0.00	0.00	0.00	43,710.04
增值税专用发票不含税销售额	2	0.00	0.00	0.00	43,710.04
其他增值税发票不含税销售额	3	0.00	0.00	0.00	0.00
(二) 应征增值税不含税销售额(5%征收率)	4	--	500,000.00	--	500,000.00
增值税专用发票不含税销售额	5	--	0.00	--	0.00
其他增值税发票不含税销售额	6	--	0.00	--	0.00
(三) 销售使用过的固定资产不含税销售额	7(7≥8)	0.00	--	0.00	--
其中：其他增值税发票不含税销售额	8	0.00	--	0.00	--
(四) 免税销售额	9=10+11+12	0.00	0.00	0.00	3,316.83
其中：小微企业免税销售额	10	0.00	0.00	0.00	3,316.83
未达起征点销售额	11	0.00	0.00	0.00	0.00
其他免税销售额	12	0.00	0.00	0.00	0.00
(五) 出口免税销售额	13(13≥14)	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：其他增值税发票不含税销售额	14	0.00	0.00	0.00	0.00
核定销售额	15	0.00	0.00	0.00	0.00
本期应纳税额	16	0.00	25,000.00	0.00	26,311.30
核定应纳税额	17	0.00	0.00	0.00	0.00
本期应纳税额减征额	18	0.00	17,500.00	0.00	18,082.94
本期免税额	19	0.00	0.00	0.00	99.50

图 10

五、房产税减免申报流程

(一) 纳税人应在规定的申报期限内，办理减免税申报。

(二) 电子税务局申报：

1. 登录电子税务局，点击“我要办税”—“综合信息报告”，找到“财产和行为税税源信息报告”，点击房产税“税源采集”，进入“城镇土地使用税房产税税源采集”界面。(见图 11、12)



图 11

综合信息报... ← 返回主页

- 事项进度管理
- 身份信息报告
- 资格信息报告
- 制度信息报告
- 税源信息报告

税源信息报告

财产和行为税税源信息报告

跨区域涉税事项报告

跨区域涉税事项报验

跨区域涉税事项信息反馈

增量房房源信息报告

水资源税税源信息报告

财产和行为税税源信息报告

财产和行为税合并纳税申报

纳税人基本信息

纳税人名称		纳税人识别号	
-------	--	--------	--

明细表信息

序号	税种	操作
1	印花税	税源采集
2	城镇土地使用税	税源采集
3	房产税	税源采集
4	土地增值税	税源采集
5	资源税（不含水资源税）	税源采集
6	环境保护税	税源采集
7	契税	税源采集

图 12

2.在“房产税税源明细”栏找到需要采集减免信息的房源，点击“应税明细”进行信息维护，点击“房屋应税信息（从租）”，采集出租信息。（见图13、14）

城镇土地使用税 房产税税源采集
跳转申报

二、房产税税源明细

▼ 查询条件

房产编号:	<input type="text"/>	不动产权证号:	<input type="text"/>	房产名称:	<input type="text"/>	<input type="button" value="查询"/>
房屋坐落详细地址:	<input type="text"/>	房产所属主管税务所 (科、分局):	<input type="text"/>	纳税义务是否终止:	<input type="text"/>	

▼ 房屋信息

选择	房产编号	不动产权证号	房产名称	房屋坐落地址 (行政区划)	房屋坐落地址 (所处街道)	房屋坐落详细地址	房产所属主管税务所 (科、分局)	操作类型		
<input type="checkbox"/>	F44040499995500017		丙类仓库	金湾区	临港工业区	石化专区北五路	国家税务总局珠海经济技术开发区...	基本信息	查看明细	撤销终止
<input type="checkbox"/>	F44040499995500018	0400007047	TMPDE和NME车间	金湾区	临港工业区	石化专区北五路	国家税务总局珠海经济技术开发区...	基本信息	应税明细	义务终止
<input type="checkbox"/>	F44040499995500019		制漆车间	金湾区	临港工业区	石化专区北五路	国家税务总局珠海经济技术开发区...	基本信息	查看明细	撤销终止
<input type="checkbox"/>	F44040499995500030		3号仓库	金湾区	临港工业区	石化专区北五路	国家税务总局珠海经济技术开发区...	基本信息	查看明细	撤销终止

图 13

纳税人信息

纳税人

功能信息

土地: 新增

房屋: 新增

一、城镇土

查询条件

土地编号:

宗地号:

土地信息

房屋应税信息 (从价)
房屋应税信息 (从租)
房源编号: F44040499995500018 纳税义务终止状态: 未终止
✕

房屋应税信息 (从租) 新增

出租面积(m ²)	申报租金所属租赁期起	申报租金所属租赁期止	承租方纳税人识别号 (统一社会信用代码)	承租方名称	申报租金收入(元)	减免性质代码	月减免税额合计(元)	操作
0.00					0.00		0.00	新增

< 1 > 到第 1 页 确定 共 1 条 10 条/页

房屋应税信息 (从租)

*出租面积(m ²):	20.00	承租方纳税人识别号 (统一社会信用代码):	91440400MA5344634T	承租方名称:	珠海市融晨房地产有限公
*申报租金所属租赁期起:	2021-10-01	*申报租金所属租赁期止:	2021-10-31	*申报租金收入(元):	20,000.00

减免税信息

查询

图 14

注意：采集出租信息时必须填写承租方信息，否则下一环节选择适用减免代码时，系统不予保存，并提示“承租方纳税人识别号不能为空，承租方名称不能为空”。(见图 15)

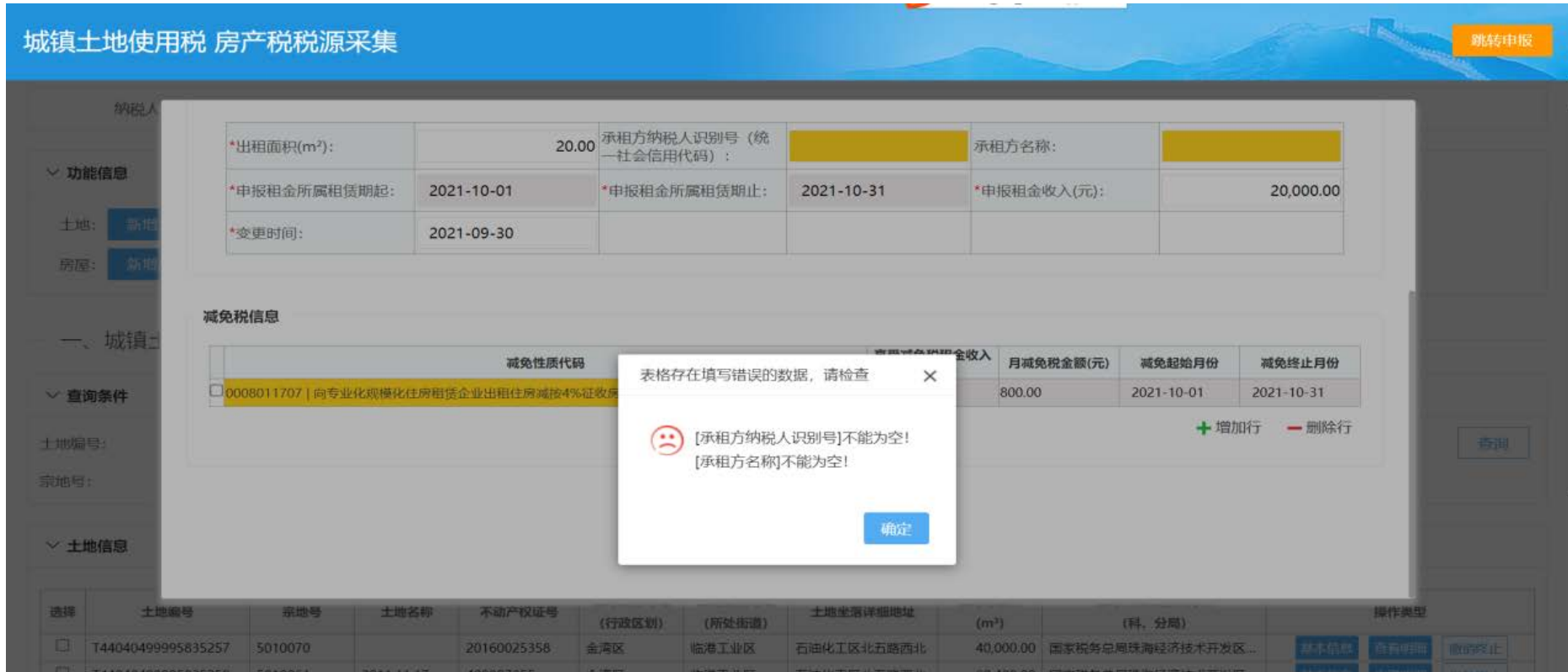


图 15

3.出租信息采集完成后，在“减免税信息”栏点击“增行”，从“减免性质代码”列的下拉框选择相应的减免代码。（见附件 1、图 16）



图 16

注意：为区分减免情形准确统计成效，系统共配置了四个减免性质代码。系统会根据承租方信息、房产用途与选择的减免性质代码的匹配关系进行校验，不符合匹配关系的，系统会提示错误信息。（见图 17）

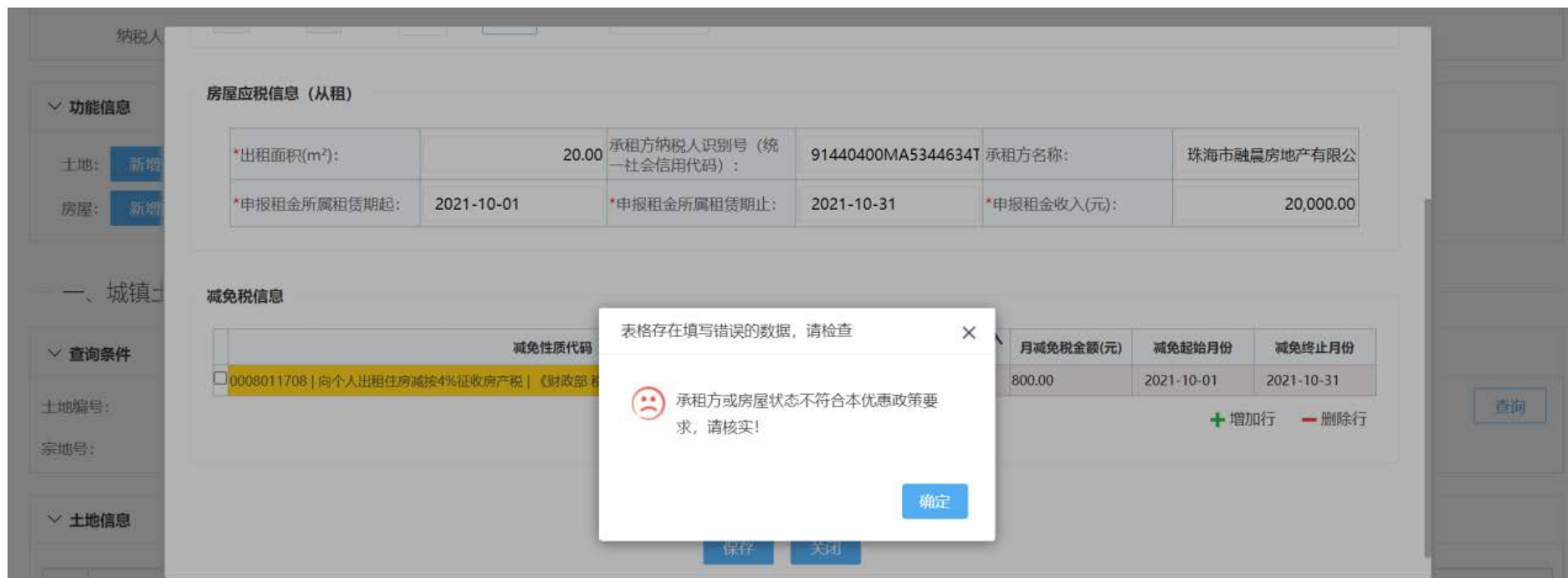


图 17

4.选择相应的减免性质代码后，系统会根据不同减免性质代码显示提示信息。点击确定后，系统自动带出“减免税租金收入”和“月减免税金额”。其中，“减免税租金收入”支持手工修改。(见图 18)

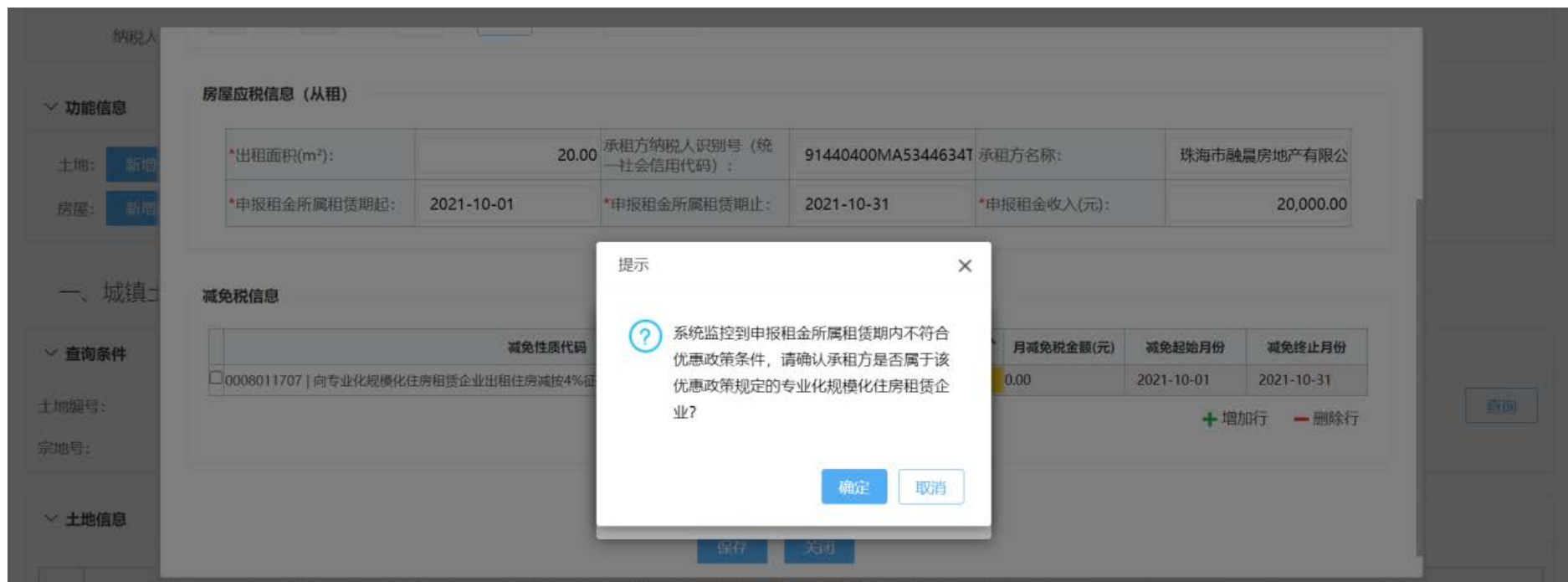


图 18

5.点击“保存”。系统提示“房屋应税信息（从租）保存成功！”（见图 19）

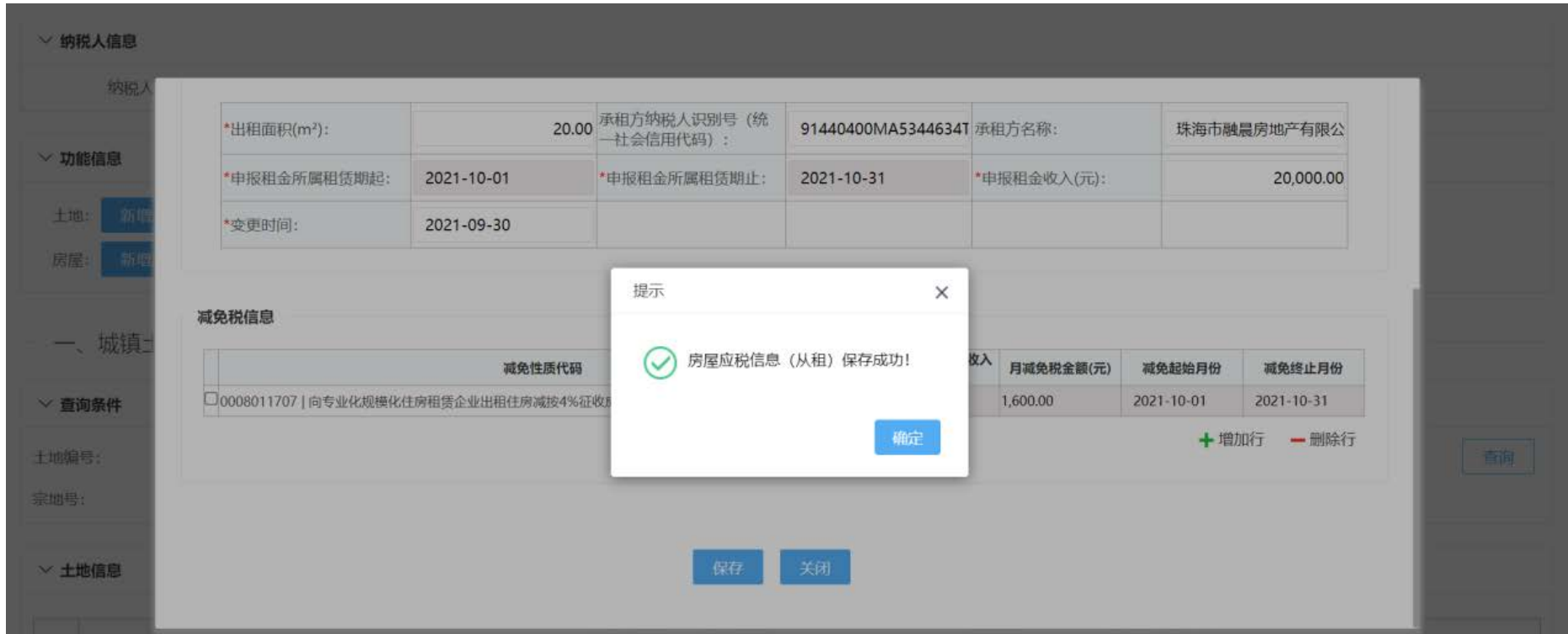


图 19

6.进行房产税申报。点击“我要办税” — “税费申报及缴纳” — “其他申报” — “财产和行为税合并申报” — “填写申报表”，进入合并申报表后，选择税款所属期起止，选择未申报的房产税税源，点击“下一步”进行申报即可。（见图 20、21）

申报缴税 ← 返回主页

- 申报清册
- 按期申报
- 其他申报**
- 逾期申报
- 按期申报5.0
- 个税申报密码获取
- 清缴税款
- 清缴税款4.0
- 延期申报预缴税款清缴
- 申报作废2.0
- 预约缴款
- 出口退（免）税申报
- 社保费管理（新）
- 个税、公积金、社保三表合并申报
- 社保费管理（旧）

其他申报

申报月份： 2021-10

税费申报

序号	申报表	征收项目	征收品目	税（费）款所属期起	税（费）款所属期止	操作
1	通用申报					填写申报表
2	非税收入通用申报					填写申报表
3	分项目申报2.0					填写申报表
4	残疾人就业保障金缴费申报表	残疾人就业保障金	残疾人就业保障金	2020-01-01	2020-12-31	填写申报表
5	非核定税种申报					填写申报表
6	增值税及附加税费预缴表			2021-10-01	2021-10-31	填写申报表
7	定期定额户自行申报					填写申报表
8	车辆购置税纳税申报表(4.0)	车辆购置税	车辆购置税	2021-10-27	2021-10-27	填写申报表
9	车辆购置税纳税申报表	车辆购置税	车辆购置税	2021-10-27	2021-10-27	填写申报表
10	环境保护税基础信息采集表	环境保护税				填写申报表
11	存量房交易税费申报表					填写申报表
12	财产和行为税合并纳税申报					填写申报表

图 20

纳税人基本信息

纳税人名称	新昌五金制品有限公司	纳税人识别号	01110207719590944
纳税期限	按月申报		
税款所属期起	2021-10-01	税款所属期止	2021-10-31

申报表信息

序号	是否申报	税种	操作(如果不选择税源则默认申报全部未申报的税源)
1	<input type="checkbox"/>	印花税	
2	<input type="checkbox"/>	城镇土地使用税	
3	<input type="checkbox"/>	房产税	税源选择
4	<input type="checkbox"/>	土地增值税	
5	<input type="checkbox"/>	资源税(不含水资源税)	

图 21

六、宣传辅导材料

《22 问详解住房租赁税收优惠政策》(附件 2)

附件: 1. 减免性质代码与承租方类型、出租方房产用途对照关系表

2. 22 问详解住房租赁税收优惠政策

附件1

减免性质代码与承租方类型、出租方房产用途对照关系表

	减免性质代码	优惠事项	承租方类型	房产用途
1	0008011707	向专业化规模化住房租赁企业出租住房减按4%征收房产税	单位	住房
2	0008011708	向个人出租住房减按4%征收房产税	个人	住房
3	0008011709	向个人出租符合条件的保障性租赁住房减按4%征收房产税	个人	工业、商业及办公、其他
4	0008011710	向专业化规模化住房租赁企业出租符合条件的保障性租赁住房减按4%征收房产税	单位	工业、商业及办公、其他

附件 2

22 问详解住房租赁税收优惠政策

1.我公司是一家房屋租赁企业，最近关注到对住房租赁企业新出台了增值税减税政策，请问我公司能否享受相关税收优惠？

答：按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号，以下称“24 号公告”）规定，自 2021 年 10 月 1 日起，住房租赁企业中的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，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业务的企业。

因此，如果你公司是向住房城乡建设部门进行开业报告或者备案的住房租赁企业，自 2021 年 10 月 1 日起，你公司向个人出租住房取得的租赁服务收入，可以按照 24 号公告的规定适用相关增值税减税政策。

2.我公司是一家东莞的住房租赁企业，已在我市住建局备案。我公司从事保障性租赁住房出租业务，请问能够享受什么增值税优惠政策？

答：按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号，以下称“24 号公告”）规定，自 2021 年 10 月 1 日起，住房租赁企业中的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。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，比照适用上述增值税减税政策。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。

因此，自 2021 年 10 月 1 日起，你公司向个人出租符合 24 号公告规定的保障性租赁住房取得的出租收入，可以按规定适用上述增值税减税政策。

3.我公司是一家住房租赁企业，登记为一般纳税人，已向我市住建局进行开业报告。我公司除了向个人出租住房，还面向部分企业租户。请问，我公司出租住房收入都可以减按 1.5%征收率缴纳增值税吗？

答：按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号，以下称“24 号公告”）规定，自 2021 年 10 月 1 日起，住房租赁企业中的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。

因此，自 2021 年 10 月 1 日起，你公司向个人出租住房取得的收入，可以按照 24 号公告的规定适用上述 1.5%征收率简易计税政策；同时，你公司向单位出租住房取得的收入，不适用 24 号公告规定的增值税减税政策。上述单位，包括企业、行政单位、事业单位、军事单位、社

会团体及其他单位。

4.我公司是一家房屋租赁企业，登记为一般纳税人，已在我市住建局备案。我公司除向个人出租住房外还出租商铺。请问，我公司的个人出租业务都可以减按 1.5%征收率缴纳增值税吗？

答：按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号，以下称“24 号公告”）规定，自 2021 年 10 月 1 日起，住房租赁企业中的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。

因此，自 2021 年 10 月 1 日起，你公司向个人出租住房取得的收入，可以按规定选择适用上述减征增值税政策；同时，你公司向个人出租商铺等非住房取得的收入，不适用 24 号公告规定的减按 1.5%征收率计算缴纳增值税政策。

5.我公司是一家住房租赁企业，登记为一般纳税人，已在我市住建局备案。按照 2021 年第 24 号文件的规定，我公司向个人出租住房可以选择 1.5%简易计税政策。请问，我公司向个人出租住房，是否可以根据不同的个人承租对象，分别选择适用一般计税方法或简易计税方法？

答：不可以。按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号）规定，住房租赁企业中的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%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。

因此，你公司在适用 24 号公告规定的增值税减税政策时，应以向个人出租住房的全部收入选择适用简易计税方法或一般计税方法，不能区分不同承租对象或不同笔承租业务分别适用一般计税方法或简易计税方法。

6.我公司是一家住房租赁企业，为小规模纳税人并按月申报纳税，租户都是个人，已向我市住建局进行开业报告。预计 2021 年 11 月份向个人出租住房可以取得约 10 万元租金收入，2021 年 12 月份可以取得约 20 万元租金收入，无其他收入。请问，我公司能够享受什么增值税优惠政策？

答：按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号，以下称“24 号公告”）规定，自 2021 年 10 月 1 日起，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。

按照《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》（2021 年第 11 号，以下称“11 号公告”）规定，自 2021 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对月销售额 15 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。

你公司为按月申报小规模纳税人，如果 2021 年 11 月销售额（包括租金收入）未超过 15 万元，则可以按照 11 号公告的规定享受小规模纳税人免征增值税政策；如果 2021 年 12 月销售额超过 15 万元，不适用小规模纳税人免征增值税政策，但你公司向个人出租住房取得的出租收入，可以按照 24 号公告的规定选择减按 1.5%征收率计算缴纳增值税。

7.我公司是广州一家住房租赁企业，登记为一般纳税人，已在广州市住建委备案。除广州本地外，我公司在佛山也有部分住房出租业务。请问，我公司出租位于佛山的住房应如何预缴增值税？

答：按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号，以下称“24号公告”）规定，自2021年10月1日起，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。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。

按照《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号附件2）规定，纳税人出租不动产，不动产所在地与其机构所在地不在同一县（市）的，纳税人应按规定在不动产所在地预缴增值税后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

因此，如果你公司的个人出租住房业务选择适用24号公告规定的减按1.5%征收率简易计税政策，则在佛山向个人出租住房取得的出租收入，也相应按照1.5%预征率在佛山预缴增值税，将对应的销售额、1.5%的预征率等信息填入《增值税及附加税费预缴表》对应栏次，并向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

8.我公司是一家房屋租赁企业，登记为一般纳税人，已在我市住建局备案。目前，我公司出租2016年4月30日前取得的房产，按规定可以选择适用简易计税方法按照5%征收率计算缴纳增值税。请问，住房租赁企业减按1.5%缴纳增值税政策出台以后，我公司出租房产如何计算增值税呢？

答：按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定，自2021年10月1日起，住房租赁企业中的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%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。

按照《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号附件2）规定，一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。

因此，自2021年10月1日起，你公司出租房产，可以区分不同业务分别适用政策：一是你公司向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择按照5%征收率减按1.5%计算缴纳增值税，且一经选择，无论向个人出租的住房是2016年4月30日前或此后取得的，均应按照5%征收率减按1.5%计算缴纳增值税。二是你公司向单位出租2016年4月30日前取得住房，以及向单位和个人出租2016年4月30日前取得非住房的出租收入，可以继续选择适用简易计税方法按照5%征收率计算缴纳增值税，也可以适用一般计税方法计税。

9.我公司是一家住房租赁企业，登记为一般纳税人，已在我市住建局备案。目前房屋出租业务均按照一般计税方法计算缴纳增值税，且因前期投入大，目前仍有留抵税额未抵完。我们关注到国家针对住房租赁企业新出台了1.5%征收率简易计税政策。请问，我公司可以继续按

照一般计税方法计税吗？

答：可以。按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定，自2021年10月1日起，住房租赁企业中的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。

因此，你公司向个人出租住房，可以根据自身经营情况自主选择适用24号公告规定的简易计税政策，或者继续按照一般计税方法计算缴纳增值税。需要说明的是，按照《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号附件1）规定，一般纳税人发生财政部和国家税务总局规定的特定应税行为，可以选择适用简易计税方法计税，但一经选择，36个月内不得变更。

10.我公司是一家住房租赁企业，登记为一般纳税人，已向本市住建局进行开业报告，如向个人出租住房时选择适用了最新出台的住房租赁企业增值税减税政策，应当开具多少税率或征收率的增值税发票？

答：按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定，自2021年10月1日起，住房租赁企业中的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，并相应开具1.5%征收率的增值税发票。

11.我公司是惠州一家住房租赁企业，登记为一般纳税人，已向本市住建局进行开业报告，预计10月向个人出租住房取得的不含税收入为50万元，开具增值税普通发票，应当如何办理增值税纳税申报？

答：按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定适用减按1.5%计算缴纳增值税政策的，纳税人应当在办理10月所属期增值税纳税申报时，在《增值税及附加税费申报表附列资料(一)》(本期销售情况明细)“二、简易计税方法计税”中“5%征收率的服务、不动产和无形资产”行“开具其他发票”列填写销售额为50万元和税额为2.5万元(50万元 \times 5%=2.5万元)，同时将按销售额的3.5%计算的应纳税额减征额1.75万元，计入《增值税及附加税费申报表(一般纳税人适用)》“应纳税额减征额”及《增值税减免税申报明细表》减税项目相应栏次。

12.我公司是广州一家住房租赁企业，登记为小规模纳税人并按月申报纳税，已在本市住建局备案，预计10月向个人出租住房取得的不含税收入为20万元，未开具发票，应当如何办理增值税纳税申报？

答：按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定适用减按1.5%计算缴纳增值税政策的，纳税人应当在办理10月税款所属期增值税纳税申报时，将减按1.5%征收率征收增值税的销售额20万元，填写在《增值税及附加税费申报表(小规模纳税人适用)》“应征增值税不含税销售额(5%征收率)”的“服务、不动产和无形资产”栏次；对应减征的增值税应纳税额7000元(20万元 \times 3.5%=7000元)，填写在《增值税及附加税费申报表(小规模纳税人适用)》“本期应纳税额减征额”及《增值

税减免税申报明细表》减税项目相应栏次。

13.我公司是一家住房租赁企业，最近关注到新出台了向个人出租住房的增值税和房产税优惠政策，请问该项政策中“向个人出租住房”的“个人”包括个体工商户吗？

答：按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定，自2021年10月1日起，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。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。

上述规定中的“个人”包括个体工商户和其他个人。

14.《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》实施后，请问，出租房屋涉及的房产税政策有什么变化？

答：《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）实施后，出租房屋涉及的房产税政策主要有以下变化：

一是对单位（包含企事业单位、社会团体以及其他组织，下同）向专业化规模化住房租赁企业出租住房，房产税税率由12%降至4%；二是延续《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，对单位向个人出租住房，仍减按4%税率征收房产税，但不再限制用途、租金水平；三是对利用非居住存量土地或非居住存量房屋建设的保障性租赁住房，在取得保障性租赁住房项目认定书后，在出租时比照适用上述房产税优惠政策，减按4%税率征税。

15.两年前，我公司将购买的一栋住房出租给一家住房租赁企业，该企业已向我市住建部门备案，经营租赁住房建筑面积3.2万平方米。请问，《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）实施后，我公司应缴房产税会有什么变化？

答：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，房产出租的，按照房产租金收入的12%计算缴纳房产税。《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定，自2021年10月1日起，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%税率征收房产税。其中，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。

按照上述规定，2021年10月1日前，你公司出租的住房，应按租金收入的12%缴纳房产税。2021年10月1日后，由于承租你公司住房的住房租赁企业属于专业化规模化住房租赁企业，你公司可按租金收入的4%缴纳房产税。

16.我公司为增值税小规模纳税人，自2019年1月1日起向专业化规模化住房租赁企业

出租住房，按照粤财税〔2022〕10号规定，房产税享受减半征收。《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）出台后，我公司应缴房产税会有什么变化？

答：《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定，2021年10月1日起，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。根据《广东省财政厅 国家税务总局广东省税务局关于我省实施小微企业“六税两费”减免政策的通知》（粤财税〔2022〕10号）规定，2022年1月1日至2024年12月31日，我省对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减按50%征收房产税。同时，增值税小规模纳税人已依法享受其他优惠政策的，可叠加享受上述优惠政策。

按照上述规定，2021年10月1日起，你公司向专业化规模化住房租赁企业出租住房房产税可享受4%优惠税率。同时，2024年12月31日前，还可继续享受房产税减半征收优惠，两项优惠政策可以叠加。也就是说，你公司实际缴纳的房产税相当于租金收入的2%。

17.我公司在广州注册，主要经营住房租赁业务并已向广州市住建委备案，公司出租房源为自持住房，总计200套，建筑面积2万平方米，我公司是否属于专业化规模化住房租赁企业？

答：《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定，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。因此你公司暂不属于专业化规模化住房租赁企业。

18.我公司为增值税一般纳税人，2021年将公司名下一栋住房出租给一家专业化规模化住房租赁企业，年租金收入12万元（不含增值税），请问我公司该栋住房2021年的房产税如何计算？

答：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，房产出租的，按照房产租金收入的12%计算缴纳房产税。《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定，自2021年10月1日起，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%税率征收房产税。

按照上述规定，你公司出租该住房2021年1—9月的租金应按12%税率缴纳房产税，2021年10—12月的租金可减按4%税率征收房产税。2021年房产税应纳税额具体如下：

1-9月应纳税额=12万元×12%/12×9=10800元，10-12月应纳税额=12万元×4%/12×3=1200元，全年应纳税额=10800+1200=12000元。

19.我公司拟将闲置厂房改造后出租给员工居住，请问，我公司应缴纳的房产税有何优惠？

答：《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定，利用非居住存量土地或非居住存量房屋（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

用本公告第二条规定的税收政策，具体为：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，减按 4% 的税率征收房产税。

按照上述规定，你公司改造的闲置厂房如果属于保障性租赁住房且取得了保障性租赁住房项目认定书，向员工出租涉及的房产税可以减按 4% 征收。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。

20. 我公司为增值税一般纳税人，拟将闲置办公用房改造为保障性租赁住房并出租给专业化规模化住房租赁企业，请问，我公司出租住房在缴纳房产税时有何优惠？

答：《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号）规定，利用非居住存量土地或非居住存量房屋（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，比照适用本公告第二条规定的税收政策，具体为：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，减按 4% 的税率征收房产税。

因此，你公司改造的闲置办公用房如果属于保障性租赁住房且取得了保障性租赁住房项目认定书，向专业化规模化住房租赁企业出租涉及的房产税可以减按 4% 征收。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。

21. 我公司 2010 年成立，主要经营住房租赁业务。按照财税〔2008〕24 号规定，我公司向个人出租的住房，一直按照 4% 缴纳房产税，《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号）实施后，我公司应缴纳的房产税有什么变化？

答：《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号）规定，自 2021 年 10 月 1 日起，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% 税率征收房产税。公告实施后，《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（具体内容为：对企事业单位、社会团体以及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的住房，减按 4% 税率征收房产税）同时废止。

据此，你公司向个人出租住房，可仍按 4% 税率缴纳房产税，但在进行房产税减免税申报时应按规定选择相应的减免税代码，具体为 08011708。

22. 我公司向专业化规模化住房租赁公司出租住房，按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号）规定，可以享受 4% 房产税优惠税率，请问，我如何办理房产税减免税申报？需要提供什么证明资料？

答：《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号）规定，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。

你公司应在当地规定的房产税征期内通过电子税务局、办税服务厅等渠道进行减免税申报，不需要提供证明资料，但需将不动产权属、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。