

# 货劳税双轮驱动政策滴灌式精准推送（第九期）

## ——住房租赁企业增值税政策

### 一、政策内容

尊敬的纳税人您好，根据现行增值税政策规定，如果您属于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，可自2021年10月1日起适用以下政策：

一、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。

“个人”包括个体工商户和其他个人。

二、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。

**尊敬的纳税人，相关具体政策请参照以下文件：**

《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”）

## **二、优惠办理流程**

如果您符合住房租赁企业增值税政策规定，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。

## **三、发票如何开具**

24 号公告所列住房租赁企业，按照以下内容开具增值税发票：

（一）需及时将增值税税控开票软件（含税务 UKey 版或金税盘版、税控盘版）连接互联网升级至最新版本。升级后开票软件连接互联网将自动接收税务机关推送的企业登记注册类型信息、增加开票 1.5%征收率。

住房租赁企业也可持升级后的税控专用设备到税务机关办税服务厅，人工导入企业登记注册类型信息和开票 1.5%征收率。

（二）完成上述事项后，住房租赁企业对适用 1.5%征收率的出租住房收入，在增值税税控开票软件可选择 1.5%征收率，开具增值税专用发票、增值税电子专用发票、增值税普通发票、增值税电子普通发票或增值税普通卷式发票。

(三) 开具上述发票时, 增值税税控开票软件会提示 24 号公告相关内容。

#### 四、申报表如何填报

##### (一) 增值税一般纳税人填报案例

某企业属于 24 号公告规定的住房租赁企业 ( 一般纳税人 ), 2021 年 10 月向个体工商户出租住房取得不含税收入 500000 元, 并为客户开具增值税普通发票 ( 均为自行开具的发票 )。该纳税人选择适用简易计税方法, 申报表填列方式如下:

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 (  $50 \text{ 万元} \times 5\% = 2.5 \text{ 万元}$  ), 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。

##### 1. 增值税纳税申报表主表:

#### 增值税及附加税费申报表 ( 部分表样 )

( 一般纳税人适用 ) - 主表

项 目	栏次	一般项目		即征即退项目	
		本月数	本年累计	本月数	本年累计
销 售 额	(一) 按适用税率计税销售额	1			
	其中: 应税货物销售额	2			
	应税劳务销售额	3			

	纳税检查调整的销售额	4				
	(二) 按简易办法计税销售额	5	500000			
	其中: 纳税检查调整的销售额	6				
	(三) 免、抵、退办法出口销售额	7		---	---	
	(四) 免税销售额	8		---	---	
	其中: 免税货物销售额	9		---	---	
	免税劳务销售额	10		---	---	
税款计算	销项税额	11				
	进项税额	12				
	上期留抵税额	13			---	
	进项税额转出	14				
	免、抵、退应退税额	15		---	---	
	按适用税率计算的纳税检查应补缴税额	16		---	---	
	应抵扣税额合计	17=12+13-14-15+16			---	
	实际抵扣税额	18(如 17<11, 则为 17, 否则为 11)				
	应纳税额	19=11-18				
	期末留抵税额	20=17-18			---	
	简易计税办法计算的应纳税额	21	25000			
	按简易计税办法计算的纳税检查应补缴税额	22		---	---	
	应纳税额减征额	23	17500			
应纳税额合计	24=19+21-23	7500				
税款缴纳	期初未缴税额(多缴为负数)	25				
	实收出口开具专用缴款书退税额	26		---	---	
	本期已缴税额	27=28+29+30+31				
	①分次预缴税额	28			---	
	②出口开具专用缴款书预缴税额	29		---	---	
	③本期缴纳上期应纳税额	30				
	④本期缴纳欠缴税额	31				
	期末未缴税额(多缴为负数)	32=24+25+26-27				
	其中: 欠缴税额(≥0)	33=25+26-27			---	
	本期应补(退)税额	34=24-28-29	7500		---	
	即征即退实际退税额	35	---			
	期初未缴查补税额	36		---	---	
	本期入库查补税额	37		---	---	
期末未缴查补税额	38=16+22+36-37		---	---		

2. 附表一:

### 增值税纳税申报表附列资料（一）

项目及栏次			开具增值税专用发票		开具其他发票		未开具发票		纳税检查调整		合计			服务、不动产和无形资产扣除项目本期实际扣除金额	扣除后			
			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	销售额	销项(应纳)税额	价税合计		含税(免税)销售额	销项(应纳)税额		
																	1	2
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															
		13%税率的服务、不动产和无形资产	2															
		9%税率的货物及加工修理修配劳务	3															
		9%税率的服务、不动产和无形资产	4															
		6%税率	5															
	其中： 即征即退项目	即征即退货物及加工修理修配劳务	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		即征即退服务、不动产和无形资产	7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二、 简易计	全部 征税项目	6%征收率	8						—	—			—	—	—	—	—	
		5%征收率的货物及加工修理修配劳务	9a							—	—			—	—	—	—	—

税 方 法 计 税	5%征收率的服务、不动产和无形资产	9b			500000	25000			—	—	500000	25000	525000		525000	25000
	4%征收率	10						—	—				—	—	—	—
	3%征收率的货物及加工修理修配劳务	11						—	—				—	—	—	—
	3%征收率的服务、不动产和无形资产	12						—	—							
	预征率 %	13 a						—	—							
	预征率 %	13 b						—	—							
	预征率 %	13 c						—	—							
其中： 即征 即退 项目	即征即退货物及加工修理修配劳务	14	—	—	—	—	—	—	—				—	—	—	—
	即征即退服务、不动产和无形资产	15	—	—	—	—	—	—	—							
三、 免 抵 退 税	货物及加工修理修配劳务	16	—	—		—		—	—			—	—	—	—	—
	服务、不动产和无形资产	17	—	—		—		—	—			—				—
四、 免 税	货物及加工修理修配劳务	18				—		—	—			—	—	—	—	—
	服务、不动产和无形资产	19	—	—		—		—	—			—				—

3. 增值税减免税申报明细表：填在第一项减税项目中，选择减税性质代码为“0001011707”。

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
		1	2	3=1+2	4 ≤ 3	5=3-4
合计	1	0	17500	17500	17500	0
0001011707	2	0	17500	17500	17500	0
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
		1	2	3=1-2	4	5
合 计	7					
出口免税	8		---	---	---	---
其中：跨境服务	9		---	---	---	---
	10					





## （二）增值税小规模纳税人填报案例

某企业属于24号公告规定的住房租赁企业（小规模纳税人）。该纳税人为按月申报的纳税人。2021年10月向自然人出租住房取得不含税收入200000元（未开具发票）。

纳税人应当在办理10月税款所属期增值税纳税申报时，由于该纳税人本月增值税收入总额超过小规模免税标准，故应将减按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×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。

### 1. 增值税主表：

#### 增值税及附加税费申报表（部分表样）

（小规模纳税人适用）-主表

一、 计税依据	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				
	增值税专用发票不含税	2				

	销售额				
	其他增值税发票不含税 销售额	3			
	(二) 应征增值税不含税 销售额 (5%征收率)	4	---	200000	---
	增值税专用发票不含税 销售额	5	---		---
	其他增值税发票不含税 销售额	6	---		---
	(三) 销售使用过的固定资产 不含税销售额	7 (7 ≥ 8)		---	---
	其中: 其他增值税发票不含 税销售额	8		---	---
	(四) 免税销售额	9=10+11+12			
	其中: 小微企业免税销售额	10			
	未达起征点销售额	11			
	其他免税销售额	12			
	(五) 出口免税销售额	13 (13 ≥ 14)			
	其中: 其他增值税发票不含 税销售额	14			
二、 税款 计算	本期应纳税额	15		10000	
	本期应纳税额减征额	16		7000	
	本期免税额	17			
	其中: 小微企业免税额	18			
	未达起征点免税额	19			
	应纳税额合计	20=15-16		3000	
	本期预缴税额	21			---
	本期应补(退)税额	22=20-21		3000	---

2. 增值税减免税申报明细表: 填在第一项减税项目中, 选择减税性质代码为“0001011707”

## 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	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
		1	2	3=1+2	4 ≤ 3	5=3-4
合计	1					
0001011707	2	0	7000	7000	7000	0
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
		1	2	3=1-2	4	5
合 计	7					
出口免税	8		---	---	---	---
其中：跨境服务	9		---	---	---	---
	10					

## 五、申报表填完之后, 如何通过税务机关的什么软件进行申报纳税

完成报表填写后, 您可通过以下途径完成纳税申报或更正申报:

1. 通过申报软件完成申报表填制并导出申报文件, 之后您可通过电子税务局完成申报, 或者携带申报文件至办税服务厅办理申报。申报软件端操作如下图:

软件登录后, 选择界面中“申报录入”



进入“申报录入”后可根据企业实际申报填写报表

税种	序号	申报表名称	税款所属期	报表状态
一般纳税人	01	成品油购销存情况明细表	2021-04-01 至 2021-04-30	新建
	02	增值税申报表附表(表二)	2021-04-01 至 2021-04-30	导出
	03	增值税申报表附表(表一)	2021-04-01 至 2021-04-30	导出
	04	增值税减免税申报明细表	2021-04-01 至 2021-04-30	导出
	05	增值税申报表(适用于一般纳税人)	2021-04-01 至 2021-04-30	导出
	06	增值税申报表附表(表四)	2021-04-01 至 2021-04-30	新建
	07	适用加计抵减政策的声明	2021-04-01 至 2021-04-30	新建
	08	适用加计抵减政策的声明15%	2021-04-01 至 2021-04-30	新建
印花税	01	印花税申报表	2021-04-01 至 2021-04-30	导出
耕地占用税申报表	01	《耕地占用税申报表》	2020-01-01 至 2020-12-31	新建
非税通用申报(按次)	01	非税收入通用申报表(次申报)	2021-04-01 至 2021-04-30	新建
企业抬头发票信息	01	企业抬头发票信息申报表	2021-04-01 至 2021-04-30	新建
自查结果统计表	01	自查结果统计表	2021-04-01 至 2021-04-30	新建
城建教育费附加	01	城建税、教育费附加、地方教育附加税(费)申报表	2021-04-01 至 2021-04-30	导出
残疾人就业保障金	01	残疾人就业保障金缴费申报表	2020-01-01 至 2020-12-31	新建

申报表填写完成后, 您可以依次进行申报导出、文件申报的操作。申报文件导出之后, 如果您选择电子税务局申报, 可继续进行以下操作:

登录天津市国家税务局网站 <http://tianjin.chinatax.gov.cn/>



点“天津市电子税务局”进入，再点电子税务局中点“登录”



进入登录主界面，常用“账号登录及CA登录”两种方式登录



## CA 登录

需要插入黑色的小优盘并且电脑已安装驱动程序



**驱动程序**可以按照以下操作步骤下载，所有驱动及设备准备就绪，可以直接输入“验证码”点“CA 验证”进行登录。

The screenshot shows the 'CA 登录' (CA Login) tab selected. A red arrow points from the 'CA 登录' tab to the '数字证书管理系统下载' (Download Digital Certificate Management System) button. Below this button, a red note states: '此登录方式一定要下载这个驱动安装后才可以' (This login method must download and install this driver). Another red box highlights the '验证人员类型 可以不勾选' (Verify person type, can be unchecked) checkbox. The '验证码' (Verification code) field contains 'BA92'. A blue 'CA 验证' button is at the bottom.

## 账号登录

登录主页后可以选择“账号登录”，相关信息填写完成后点“验证”即可登录。

The screenshot shows the '账号登录' (Account Login) tab selected. The '登录方式' (Login method) is set to '企业' (Enterprise). The '用户名' (Username) field is labeled '15位或18位税号' (15 or 18 digit tax ID) and contains '纳税人识别号/社会统一信用代码' (Tax ID/Unified Social Credit Code). The '密码' (Password) field is labeled '税号后六位或6个1' (Last 6 digits of tax ID or 6 ones) and contains '请输入...' (Please enter...). The '验证码' (Verification code) field is labeled '15位或18位税号' (15 or 18 digit tax ID) and contains 'Y4PC'. A red box highlights the '验证人员类型 可以不勾选' (Verify person type, can be unchecked) checkbox. A blue '验证' (Verify) button is at the bottom.

以上方式登录后，选择“**我要办税**”



然后选择 **“税费申报及缴纳”**



点击 **“电子申报软件功能”**





点击“**纳税申报**”



然后进入原来的界面直接点“**浏览**”导入文件即可



2. 您也可以直接通过登录电子税务局完成申报表填制和纳税申报，电子税务局端的操作如下图所示：

首先，登录天津市国家税务局网站 <http://tianjin.chinatax.gov.cn/>



# 国家税务总局天津市税务局

Tianjin Municipal Tax Service, State Taxation Administration

客户端 微博 微信

本站热词：增值税 消费税 减税降费

首页	信息公开	新闻动态	政策文件	纳税服务	互动交流
----	------	------	------	------	------

## 天津市电子税务局

我要咨询

我要查询

我要学习

资料下载

办税地图

办税日历

人人我为 我为人人

自然人 税收管理系统

减税降费在行动

优化营商环境专栏

点“天津市电子税务局”进入，再点电子税务局中点“登录”



进入登录主界面，常用“账号登录及 CA 登录”两种方式登录



## CA 登录

需要插入黑色的小优盘并且电脑已安装驱动程序



**驱动程序**可以按照以下操作步骤下载，所有驱动及设备准备就绪，可以直接输入“验证码”点“CA 验证”进行登录。

The screenshot shows the 'CA 登录' (CA Login) page. At the top, there are navigation tabs: '账号登录', 'CA登录', '自然人登录', '电子证照登录', '游客登录', and '其他渠道'. The 'CA登录' tab is selected. Below the tabs, there is a message: '请您将CA插至USB口上' (Please insert the CA into the USB port). There is a '验证码' (Verification Code) input field with a placeholder '请输入...' and a CAPTCHA image showing 'BA92'. Below the input field, there is a checkbox labeled '验证人员类型 可以不勾选' (Verify person type, can be unchecked). To the right of the checkbox is a button labeled '数字证书管理系统下载' (Download Digital Certificate Management System). Below this button, there is a red annotation: '此登录方式一定要下载这个驱动安装后才可以' (This login method must download this driver after installation). At the bottom, there is a large blue button labeled 'CA验证' (CA Verify).

## 账号登录

登录主页后可以选择“账号登录”，相关信息填写完成后点“验证”即可登录。

The screenshot shows the '账号登录' (Account Login) page. At the top, there are navigation tabs: '账号登录', 'CA登录', '自然人登录', '电子证照登录', '游客登录', and '其他渠道'. The '账号登录' tab is selected. Below the tabs, there is a '登录方式' (Login Method) section with two radio buttons: '企业' (Enterprise) and '个体户' (Individual). The '企业' radio button is selected. Below this, there are three input fields: '用户名' (Username) with a placeholder '纳税人识别号/社会统一信用代码' (Taxpayer ID/Unified Social Credit Code), '密码' (Password) with a placeholder '请输入...' (Please enter...), and '验证码' (Verification Code) with a placeholder '请输入...' (Please enter...) and a CAPTCHA image showing 'Y4PC'. Below the '验证码' field, there is a checkbox labeled '验证人员类型 可以不勾选' (Verify person type, can be unchecked). To the right of the checkbox is a link labeled '忘记密码' (Forgot Password). At the bottom, there is a large blue button labeled '验证' (Verify).

以上方式登录后，选择“**我要办税**”



然后选择“**税费申报及缴纳**”，在该模块完成申报表填报和纳税申报。



## 六、热点问题

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，以下简称“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. 我公司是一家深圳的住房租赁企业，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，以下简称“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，以下简称“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. 我公司是北京一家住房租赁企业，登记为一般纳税人，已在北京市住建委备案。除北京本地外，我公司在天津也有部分住房出租业务。请问，我公司出租位于天津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，则在天津向个人出租住房取得的出租收入，也相应按照 1.5% 预征率在天津预缴增值税，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. 我公司是杭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（ $50\text{万元} \times 5\% = 2.5\text{万元}$ ），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（ $20\text{万元} \times$

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。