**关于《国家税务总局云浮市税务局关于财产租赁个人所得税征收管理的公告》的解读**

为便于纳税人理解国家税务总局云浮市税务局发布的《关于财产租赁个人所得税征收管理的公告》（以下简称《公告》），现对《公告》解读如下：

一、《公告》出台的意义

近年来，我国不断加强依法治税工作建设，为进一步保障纳税人权利，提高全社会的依法纳税义务，有必要为纳税人提供透明、简洁、高效、规范的办税环境。目前，我局征收个人所得税财产租赁所得时，按照查账征收方式执行。在《国家税务总局云浮市税务局关于个人所得税核定征收率和行业所得率有关问题的公告》（2019年4号）中，没有明确财产租赁方面的核定征收率。因此，《公告》的出台，是针对我市个人财产租赁行为，按照税法规定对个人所得税核定征收规定进一步明确与规范，不仅不存在新设纳税义务和增加纳税人负担，反而通过政策的梳理，明确了纳税人的个人所得税纳税义务，提高了纳税人税款缴纳的清晰度和透明度。

二、《公告》出台的政策依据

（一）《中华人民共和国个人所得税法》第二条规定：“下列各项个人所得税，应纳个人所得税：财产租赁所得。”第三条规定：“个人所得税的税率：财产租赁所得,适用比例税率，税率为百分之二十。” 第六条规定：“财产租赁所得，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。”

（二）《中华人民共和国个人所得税法实施条例》第六条规定：“财产租赁所得，是指个人出租不动产、机器设备、车船以及其他财产取得的所得。”

（三）《国家税务总局关于个人转租房屋取得收入征收个人所得税问题的通知》（国税函〔2009〕639号）规定，个人出租财产取得的财产租赁收入采取据实征收方式计算应纳税所得额时，可凭有效、准确凭证，从其租金收入中依次减除财产租赁过程中缴纳的税费、向出租方支付的租金、由纳税人负担的租赁财产实际开支的修缮费用，以及税法规定的费用扣除标准。

（四）《财政部 国家税务总局关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）规定:“个人出租房屋的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。免征增值税的，确定计税依据时，租金收入不扣减增值税额。”

（五）《中华人民共和国税收征收管理法》第二十五条规定：“纳税人必须依照法律、行政法规规定或者税务机关依照法律、行政法规的规定确定的申报期限、申报内容如实办理纳税申报，报送纳税申报表、财务会计报表以及税务机关根据实际需要要求纳税人报送的其他纳税资料。”第三十五条规定：“纳税人有下列情形之一的，税务机关有权核定其应纳税额：（四）虽设置账簿，但账目混乱或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全，难以查账的。”

（六）《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》第四十七条规定：“纳税人有税收征管法第三十五条或者第三十七条所列情形之一的，税务机关有权采用下列任何一种方法核定其应纳税额：（一）参照当地同类行业或者类似行业中经营规模和收入水平相近的纳税人的税负水平核定；（二）按照营业收入或者成本加合理的费用和利润的方法核定；（三）按照耗用的原材料、燃料、动力等推算或者测算核定；（四）按照其他合理方法核定。采用前款所列一种方法不足以正确核定应纳税额时，可以同时采用两种以上的方法核定。”

三、《公告》的适用范围及对象

在云浮市范围内将自有财产或租入财产出租给承租人，并取得租金或者其它经济利益所得，应按照“财产租赁所得”项目缴纳个人所得税，即个人出租或转租财产取得所得，都应按规定缴纳个人所得税。《公告》对不能提供有效、准确的成本费用凭证的个人，在缴纳个人所得税财产租赁所得时，可根据《征管法》的要求进行核定征收。

根据《关于个人独资企业和合伙企业投资者征收个人所得税的规定》（财税〔2000〕91号）和《国家税务总局个体工商户个人所得税计税办法》（总局令2014年第35号）有关投资者收入总额的规定，个体工商户、独资合伙企业取得的财产出租收入，作为业主或投资者个人的生产经营所得，计算征收个人所得税。

四、个人财产租赁个人所得税征收方式

个人财产租赁征收个人所得税分为两种方式，分别为据实征收和核定征收，税务机关将根据纳税人的实际情况确定征收方式：

（一）据实征收

个人出租（转租）财产采取据实征收方式计算应纳税所得额时，可凭合法有效凭证，从其租金收入中扣除财产租赁过程中缴纳的税费、向出租方支付的租金、修缮费用和税法规定的费用扣除标准。个人出租住房，暂减按10%的税率征收个人所得税；个人出租住房以外的财产，按20%的税率征收个人所得税。应税收入不含本次出租缴纳的增值税。

按照国家税务总局规定，采取据实征收方式的财产租赁所得纳税人，在计算应纳税所得额时，可允许税前扣除的项目为：

1、租赁财产过程中缴纳的税费，包括印花税、房产税、城建税、教育费附加、地方教育附加等，可持完税凭证，从其财产租赁收入中扣除。

个人租赁财产的个人所得税应税收入不含增值税，计算财产租赁所得可扣除的税费不包括本次出租缴纳的增值税。免征增值税的，确定计税依据时，租金收入不扣减增值税额。

2、个人转租财产的，其向财产出租方支付的租金及增值税额，凭财产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。

3、纳税人提供有效、准确凭证，由纳税人负担的租赁财产实际开支的修缮费用，准予扣除。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。确定出租财产修缮费用时，纳税人提供的有关合法、有效凭证，包括完税凭证、套印税务机关发票监制章的发票以及经省级税务机关批准不套印发票监制章的专业发票和财政部门管理的行政性收费收据以及经财政部门、税务部门认可的其他凭证。发生修理费、建筑施工费、装修费等修缮费用的，纳税人还必须提供有关合同、协议。

4、每次收入不超过4000元的，定额减除费用800元；每次收入在4000元以上的，定率减除20%的费用。

（二）核定征收

个人出租（转租）财产实际开支修缮费用，但不能提供有效、准确的费用凭证，不能准确计算财产租赁成本费用的，按租金收入对应的核定征收率核定应纳税额。即应纳税额=应税租金收入×核定征收率。为堵塞征管漏洞，《公告》明确了出租住房的核定征收率为1.5%，出租住房以外财产的核定征收率为2%。

香港、澳门、台湾同胞以及外籍人员，不适用核定征收，应根据我国对外签署的对所得避免双重征税和防止偷漏税的协定（安排）、《中华人民共和国税收征收管理法》、《中华人民共和国个人所得税法》及其《实施条例》的有关规定判定纳税义务和计算应纳税款。

五、纳税人税负变动情况

按照税法规定，对于采取据实征收的纳税人，应纳税额=应纳税所得额×税率。政策变动前后均是按照国家统一公布的管理规定计算缴纳个人所得税，应纳税额不存在变化。对于采取核定征收的纳税人群体，则应纳税额=应税租金收入×核定征收率。该核定征收率，与《云浮市地方税务局关于调整个人所得税核定征收率的通知》(云地税发〔2011〕140号)基本保持一致，《通知》规定租赁行业的核定征收率为2%。为减轻租赁住房纳税人的负担，《公告》将住房租赁的核定征收率降低到1.5%。与政策调整前相比较，财产租赁所得的税负有所降低。

六、《公告》实施时间

《公告》于2020年1 月 1日起实施，纳税人在此时间后取得的财产租赁所得，按照本《公告》规定征缴个人所得税。