

“你申请个税抵扣 我就涨你房租”

针对房东担心，国家税务总局称租金专项附加扣除对房东无影响
房东通过出租房屋获取租金本就需要缴税，但不会要求房东补征之前的税



新个税法自今年1月1日起正式实施，但最近不少人却在申报“住房租金”这项个税专项附加扣除上很纠结。“这本是一件给居民减负的好事，却引发了房东、租客和中介的博弈，也引发了推涨房租的担忧。”房东担心房客填报租房信息后会被要求纳税提升成本，房客则担心房东的负担会转嫁到自己身上。但截至目前，税务部门表示并未接到根据专项附加扣除信息追征房租相关税费的通知。

房东1

租客若申报个税抵扣 将负担房东税费

周女士在昆明上班，目前租住在昆明广福路上的一小区里。新年刚过，在多方了解了《个人所得税扣缴申报管理办法(试行)》政策后，4日正当她准备在App上填写租房费用抵扣个税的相关信息时，却收到了房东发来的短信。“房东跟我说，如果我申报个税抵扣，填写了租房信息，那么之后房东所产生的税费就由我支付。”周女士告诉记者，按照一份在网上找到的计算方法，根据目前的租金，如果真的要申报租房费用抵扣个税，“可能要帮房东交四五百块的税，而根据自己的收入，抵扣的费用只有几十块，很明显是笔亏本生意。”

周女士自己盘算了一番后觉得，尽管按照今年的租约合同，自己没有义务承担房东的税费，但难免明年房东不会变相涨租，最终周女士还是放弃了申报中住房租金抵扣的部分。

房东2

让中介告诉租客 别申报个税抵扣

昆明前兴路上一房屋中介的负责人季先生告诉记者，许多房东认为，租客申报租住信息后，自己就要缴纳出租房屋收入的税费，但这些税费当初并未包含在自己开出的房租价格里，对他们来说是一笔不小的损失。“最近我们也接到不少客户的电话，要求我们在跟租客对接的时候要说明，不要申报租房信息。”

同样，季先生的说法在新迎小区的多个房屋中介的同行口中也得到了证实，昆明白云路上一连锁房屋中介的工作人员小李告诉记者，“卖房子按照约定俗成，房主拿的都是净得价，所有买房人和卖房人的税费都是由买家来承担的，那么租房子其实也是一样，房东拿到手的都只会是净得价，相应产生的税费或其他费用都是由房客来承担。但如果租客直接不去填写抵扣信息，可能是一个最简单的方式。”

中介

转来转去房东都不会吃亏

记者走访了几家房产中介公司，昆明市白龙路一家连锁经营的某地产中介公司的一位工作人员表示，“这个我觉得是好事，可以减少我们老百姓的负担，具体看怎么扣除，有个什么标准。”

记者又以租客身份，走访了多家房屋中介，“下载个税App，按照上面的来填，不过最好跟房东商量着来弄……”当说到房租是否会涨价时，白龙路上另外一家房屋中介的工作人员笑了笑说，“那肯定会上涨！房东上了税，肯定要涨房价的。”几家地产中介都表示：“如果租客不报个税抵扣，或许可以和房东商量房租再降一点，但前提是要在涨了的房价之后再降一点，租客永远是被动方，转来转去，房东肯定是为了自己的利益着想，是不会

吃亏的，房租不可能低于市场标准。”

在采访中记者发现，关于房东与租客之间的个中缘由，很是复杂。房屋中介张启东告诉记者，“按理说，房东出租房屋，纳税是必须的。但由于市场信息不透明等因素，长时间以来，个人房屋出租实则处于一个灰色地带，存在大量未备案、未缴税的现象。”正因如此，不少中介才会直言，目前的租金是不含“房东纳税额”这一费用的。而如果将之考虑在内，成本必然上扬，必须要有人承担。“其实在房东和租客双方看来，都是利益最大化的，在趋利避害的逻辑之下，有些租客已经开始放弃申报，这也让人一度期待的政策红包不免被消解了。”

租客

希望通过个税抵扣节约部分开支

在走访调查后记者发现，租客希望能够通过个税抵扣节约部分开支。而对于房东来说，租客提供的信息是否会成为未来税务部门向房东征税的线索和依据、房主是否需要补缴相应税款，是其最为关心的焦点。

在昆明滇池路上一小区租房的租户齐先生表示，填报信息中并没有租金金额等详细信息：“我前

两天按照单位的要求已经在个人所得税App填报了相关信息，只填写了房东的姓名和身份证号码，还有租房的地址，并没有要求填租金等信息。我在和房东签合同的时候已经留下了(身份证号等)相关信息，所以就直接填上了，也没有与房东去沟通，目前房东也没有因为这个情况来找我或者是协商关于个税抵扣的问题。”

专家

问题根源在市场处在卖方市场状态

对此，一位财税专家告诉记者，现在担心税务机关会不会根据租客填写的申报材料让房东补税、房东会不会因此转嫁成本提高房租，没有太大的实际意义。

新规只是要求留存租房合同等备查，并没有要求提供完税发票和付款记录，同时抵扣基数不是租金额度而是定额，这就表明本身政策已经释放了一定的制度善意，就是为了方便租客能顺利享受到租金扣除，房东以此作为涨租金的理由并不合理。

不过该财税专家表示，“该扣则扣，该交则交，租户的租金该抵扣则抵扣，房东的房租该交税则交税，二者并不矛盾，也各自独立。目前之所以两个问题被混为一谈，

很大程度上是由于目前城市的租房市场依然处在卖方市场的状态，房子供不应求，手中有房的房主站在主导位置，在这种情况下，已经产生的或是潜在产生的税费才会转嫁到租客身上。而在这样的背景下，部分租客和房东私下达成不申报的协议，租金抵扣个税的‘政策红包’才会引发担忧。”

因此，从规范房屋租赁的角度来讲，借此次租金抵扣个税的申报对整个租房市场做“摸底工作”也是未来规范租房市场行为的必要准备工作。同时也要呼吁有关方面尽快给出明确解读，避免个税改革的良好初衷被各类流言所影响。

本报记者 刘嘉 实习生 谭壹虎

回应

国家税务总局
12366纳税人服务平台：

没有接到追征房租税费通知

记者7日下午致电国家税务总局12366纳税人服务平台，就公众关心的住房租金专项附加扣除相关问题咨询工作人员。

问：房客填了信息后，税务机关会按照房客填的信息来征收房东的税吗？

答：房东通过出租房屋获取租金本来就需要缴纳税款。根据目前的政策，不会要求房东补征之前的税的。但是，您已经有出租行为，按照法律规定，应该缴纳的。

问：房客填了信息之后房东什么时候能知道？通过什么方式可以获知？该什么时候缴税？

答：这个信息应该是查不到。根据现行规定，按照个人所得税App中“住房租金”专项附加扣除选项里的租赁起止时间来计算。

问：2019年1月之前签订的租房合同，如果房客填报住房租金专项附加扣除信息，房东要从什么时间开始缴税？1月份以前的出租房屋收入部分需要补缴税吗？补缴有滞纳金吗？

答：房东和房客什么时候签订的租房合同、有出租行为就应该从什么时候开始交。目前没有接到根据专项附加扣除信息追征房租相关税费的通知，之后会不会有还没有明确规定。提交这个信息，就是为了让房客享受专项附加扣除，对房东没有影响。

据南方都市报