

房租抵税引发房东恐慌 税务部门:目前很难查到房东的账

房租抵扣个税,这件让工薪族喜大普奔的好事,却引发了房东担忧被税务局查缴出租房屋税收的恐慌,房东、中介、房客三者间正在上演一场博弈。

多位税务局人士就此表示,目前地方不大可能会通过房租专项附加扣除信息去查房东租金收入是否交税,税务总局也没有这方面加强征管的通知。目前税务部门很难掌握住房租赁的具体信息,以此作为征税的税源有相当大的难度。

房东不愿意配合租户登记

在北京某事业单位上班的小许,近日接到了单位人事发来的个人所得税专项附加扣除说明。信息采集表中租房一项,要求提供房东或中介机构的相关身份证号码、姓名或统一社会信用代码。

房东姓名、身份证号码、住房地址等都是必填项,不填的话则没法上报。据了解,专项附加扣除相关佐证资料,须要在填写信息第二年的汇算清缴期(即次年的3月1日至6月30日)结束后五年内留存备查。

小许承租的是某大型租赁机构的房子,目前租赁机构给他的说法是,可能1月中旬前公司才会有消息,究竟能不能填写他们的信息。

“房东直租房客”模式的承租人,已经陷入了与房东的扯皮中。

房客程小姐表示:“房东一年也见不到一次,平常联系特别少,贸然去要身份证号,人家难免会有戒心。”

房东一方也有忧虑,拥有多套房产的赵前(化名)就表示:“国家征税我们支持,但如果房客拿着你的信息,去做别的事情了呢?”

中原地产首席分析师张大伟表示,业



主担忧租赁行为被记录后,未来会涉及到房地产税等更多的税费。这种情况下,不愿意配合租户登记也就成为了必然。以北京为例,租赁行为的备案比例非常低,不足一成,从全国来看,估计连1%都不到。

中证君为此也采访了税务部门的相关人士,福建某地税务局人士表示,目前个税抵扣工作刚刚起步,工作也在摸索,目前很多收上来的材料信息都不全,只能退回去让重新填写。

至于是否会掌握房东信息用以后续征税,该人士表示,从税务部门的角度看,目前要核实租房信息难度很大,住房租赁的具体信息,如房屋面积、房东拥有几套房产以及房东与租客间的账目往来情况都不掌握,以此作为征税的税源有相当大的难度。“现在市场上,很多个人之间签订的合同也不够规范,我们连房东的银行信息都掌握不到,更谈不上征税了。”

房租抵税每月减少100元左右支出

从此次个税抵扣的力度来看,单就租房一项,以在北京租房为例(直辖市、省会城市等租房扣除:1200元/月),可预计为租客每月减少100元左右的支出。

针对个人出租房屋在税务机关征收税款时划分为两类,一类是个人出租住

房,一类是个人出租非住房。

业内人士介绍,个人出租住房可按5%综合征收率计征税款,应纳税款等于含税销售额乘以5%。如果个人出租住房租金收入是5000元,承担的税款为5000乘以5%,为250元。

对于个人出租非住房,在选择综合征收率计征方式的情况下,两档综合征收率保持不变,而在适用综合征收率的月租金收入临界点上较前有所变化。营改增后,计算税金的月租金临界点为31500元。即月租金在31500元(含)以下的适用7%的综合征收率,月租金在31500元以上的适用12%的综合征收率。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,此次租金抵扣个税的政策,在具体操作中形成了很多细节性问题,类似问题也引起了市场的关注。此类问题的解决,有助于积极推进个税改革,也有助于积极培育租赁市场的发展。

有业内人士表示,如果由租赁机构作为出租方来向租客提供信息用以扣税,可以规避房东信息泄露和房客索要房东信息困难等问题。那么未来,房客将更愿意承租专业房屋租赁机构的房子,而房东也更加愿意向专业房屋租赁机构出租房子。

未来需培育成熟住房租赁市场

个税抵扣作为一项利国利民的政策,试之于住房租赁市场,却意外出现争议。相关人士也指出,这也反映出住房租赁市场的不成熟。

贝壳租房统计的数据显示,2018年全国的租房人群近2亿人,无论是政策走向、行业发展、企业动作,还是消费者诉求,都有了更为清晰的需求和信号,住房租赁市场呈现出前所未有的成长势能。

华泰证券研报称,我国租赁人口和租金水平将有较大提升空间,住宅租赁市场规模有望由2017年约1.2万亿元提升至2025年约2.33万亿元,由此产生的个税抵扣规模也十分庞大。

过去一年,住房租赁市场诸多乱象屡见报端。

2018年8月,北京市住建委集中约谈自如、相寓、蛋壳公寓等主要住房租赁企业负责人。明确要求住房租赁企业:不得利用银行贷款等融资渠道获取的资金恶性竞争抢占房源,不得以高于市场水平的租金或哄抬租金抢占房源,不得通过提高租金诱导房东提前解除租赁合同等方式抢占房源。

2018年末,多家住房租赁企业传出爆雷跑路,住房租赁资产证券化和过度金融化受质疑。与此同时,各地也加强打击黑中介、二房东、一房多租等不法行为。刚刚结束的全国住房和城乡建设工作会议指出,要以解决新市民住房问题为主要出发点,补齐租赁住房短板。

严跃进表示,从租赁市场发展的角度看,租金抵扣个税本身是为了大力发展租赁市场,所以从稳定租赁市场的角度看,也需要稳定此类租金的概念,这才是一个积极健康的租赁市场发展状态。

全国首城出台‘无理由退房’新规 2个自然日内可退定金

激情购房导致的退定金纠纷时有发生,以后这个问题在东莞有解了。

东莞市于近日宣布,从今年3月1日起,买家在楼盘认购后,“两天内可无理由退定”。也就是说,以后大家在东莞买房也可以像在网上购物时一样,在规定期限内可以提出“无理由解除认购书和退回定金”。小编注意到,东莞也是国内目前唯一出台“无理由退房”政策的城市。

在经过6个多月的公示之后,1月11日,东莞市住房和城乡建设局正式对外发布了《关于推广使用〈东莞市商品房认购书(范本)〉的通知》(以下简称《通知》)。

小编了解到,这份《通知》包含了以下两个要点:

一、签订之日起两个自然日内可退定金

现根据《通知》,购房者在认购书签订



之日起两个自然日内(不含签订当日,下同)要求解除认购书退回定金,如双方尚未签署《商品房买卖合同》的,开发商应当退还。值得注意的是,签订认购书时,开发商应向购房者出示并解释将来拟签订的《商品房买卖合同》,购房者应清楚了解主要条款及相关合同风险。两个自然日后,购房者不得以不了解合同内容为理由要求解除认购书。这要求购房者在东莞购房时需先了解清楚所购楼盘的情况以及自

身是否符合购房要求,还需要了解银行最新贷款动态和放款要求。

如若购房者在了解上述情况后仍然未能在约定的期限内与开发商协商签订《商品房买卖合同》的,开发商有权解除本认购书。开发商解除本认购书的,购房者已支付的定金不予退还,经书面通知送达购房者后,开发商有权将该商品房另行出售给他人。

二、开发商不能按时签约,需退还购房者双倍定金

开发商未在约定的期限内与购房者协商签订《商品房买卖合同》的,购房者有权解除本认购书。购房者解除本认购书的,开发商需要双倍退还购房者已支付的定金。

此外,若根据认购书条例,若开发商在购房者支付认购定金之日起至本认购

书解除之日止,将该商品房另行出卖给第三方的,开发商应当向购房者双倍返还定金。

凡因本认购书引起的争议,双方应友好协商解决。协商不成时,双方选择向项目所在地人民法院起诉,或向当地仲裁委员会申请仲裁。

那么,新规的实施将对楼市产生怎样的影响?

据搜狐焦点,地产经济学家邓浩志表示,这个避免购房者一时冲动买房,保护了消费者的利益,划了一条缓冲线。但是对楼市产生不了什么影响,因为它不会因此改变供需关系,就多了两天冷静期而已。

世联资深市场研究员崔登科也肯定了这一说法,表示新规更多的是对购房者的一种保护。