

背景介绍，房产所有人为企业，承租人为企业，用于经营活动（非居住），面积1000，容积率1.7，年租金10万元（含税）。接下来我们算一算相关税金。

分多种情况，我们选取比较经典的两种计算方法

一、出租企业为一般纳税人，非小型微利企业

把小型微利企业单独说出来是因为今年国家税务总局的发文，依据 财政部 税务总局公告2022年第10号

对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税

、印花税（不含证券交易印花税

）、耕地占用税和教育费附加

、地方教育附加。执行期限为2022年1月1日至2024年12月31日

1、增值税，不动产租赁税率9%，应纳税额= $100000 \div (1+9\%) * 9\% = 8256.88$ 元

2、对应附加税，即城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加，以7%+3%+2%来计算（位置不一样，会有差异） $8256.88 * 12\% = 990.86$ 元

3、房产税，出租业务，选择从租计征，12%的税率，应纳税额= $100000 \div (1+9\%) * 12\% = 11009.17$ 元

4、印花税，该合同属于财产租赁合同，按照1‰纳税，金额91.74元

5、城镇土地使用税，需要查询当地的征收依据，以我所在为例，8元/口，占地面积=建筑面积/容积率，应纳税额为470.59元

以上总计20819.24元

二、出租企业为小规模纳税人，同时属于小型微利企业

1、增值税的征收率为5%，应纳税额=4761.90元

2、对应附加税减半征收，应纳税额为285.71元

3、房产税减半征收，金额为5714.29元

4、印花税减半征收，金额为47.62元

5、城镇土地使用税减半征收，金额为235.29元

以上总计11044.81元。

以上两种典型情况均未计算企业所得税，需要结合纳税企业的经营收入等实际情况汇总核算。

附：小型微

利企业，是指从事国家

非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额

不超过300万元、从业人数不超过300人、资产总额不超过5000万元等三个条件的企业。