

个人房屋出租需要怎么交税？

先看下下面的几个例子

例一：

听说小B 在XX小学附近的住房租出去了，租给了李大妈，李大妈用那房子来给自己的小孙子上学时住，一个月2500元，小B最近在忙着了解这件事的涉税事宜.....

我们来看一下，根据税法规定，就小B
出租自有住房给个人自住用会涉及到哪些税种，分别按哪个税率交税呢？

首先，小B何李大妈会签订房屋租赁合同
，约定房屋押金、租期、租金以及双方的责任和义务，李大妈在签订合同有权要求
查看房屋权属证明文件，比如房产证，土地证
，或
者租赁协议（如果小B是二房东的话），房屋租赁合同的签订就会涉及到印花税

印花税属于行为税，简单说来就是发生相对应的行为才会产生纳税义务，比如签订
购销合同、技术合同、财产租赁合同.....等等13类经济行为。

房屋租赁合同属于印花税的征税税目。对应的税率是1‰。如果合同载定的金额为25
00元，那么小B每月应缴印花税： $2500 \times 1\text{‰} = 2.5$ （元）

但是，根据（财税【2008】24号）文件规定：自2008年3月1日起，对个人出租、
承租住房签订的租赁合同，免征印花税。

其次
，自2016年5
月1日起营改增后，经营租赁
业务由缴纳营业税变更为缴纳增值税，
个人出租住房应按5%的征收率减按1.5%计算
。如果合同载定的是含增值税金额，需要把增值税

先剔除： $2500 / (1 + 5\%) = 2380.95$
，小B该缴纳的增值税为： $2380.95 * 1.5\% = 35.71$ (元)

如果合同载定的是不含增值税金额
，小B该缴纳的增值税为： $2500 * 1.5\% = 37.5$ (元)

以增值税为计税基础的一税两费 (城市建设维护税7%、教育费附加3%、地方教育费附加2%) 分别为： $35.71 * (7\% + 3\% + 2\%) = 4.29$ (元)

$37.5 * (7\% + 3\% + 2\%) = 4.5$ (元)

再次

，因为出租住房这件事情给小B带来了现金收入，对于这种情况，根据相关规定，是需要缴纳个人所得税的，财产租赁所得适用20%的比例税率，自2001年1月1日起暂按10%的税率征收个人所得税。具体计算如下：

合同载定金额含增值税，同样需要剔除增值税， $2380.95 * 10\% = 238.10$ (元)

合同载定金额不含增值税， $2500 * 10\% = 250$ (元)

最后

，小B因为出租自有住房产生了房产税纳税义务，需要缴纳房产税。房产税计税依据有两种：从价计征和从租计征，在这个例子中采用从租计征的方式，同时，根据相关规定，自2008年3月1日起，对于个人出租住房不区分用途，均按4%的税率征收房产税：

合同载定金额含增值税，同样需要剔除增值税， $2380.95 * 4\% = 95.24$ (元)

合同载定金额不含增值税， $2500 * 4\% = 100$ (元)

所以，小B出租自己的住房给李大妈自己住所需要交的税分别如下：

印花税：免征

增值税：35.71或37.5元

一税两费：4.29或者4.5元

个人所得税：238.10或2500元

房产税：95.24或100元

总计：373.34或392元

如果小B把自己的住房出租给吴大哥办公司做办公场地用，又该怎么交税呢？