

叶檀：对房租征收税费到底合不合理？



有地方政府加紧征收房租税费，成为房地产方面资本利得征缴的微妙信号。

从7月1日开始正式施行的《河南省房屋租赁管理办法》，以政府令的形式将房屋租赁备案登记作为一种制度确定下来。今年5月，郑州出台《郑州市房屋租赁联合管理实施方案》，实际上早在2012年4月10日，郑州已宣布全面启动郑州市房屋租赁联合管理工作。

房租征税有个人所得税法等可依，河南的做法不算过分。但此

前由于监管成本高昂，房租税费尤其是住宅租赁税费形同虚设。

《河南商报》报道，2012年之前，郑州市住宅租赁登记备案率不足10%，非住宅登记备案率约40%。2012年到2014年，据粗略估算，郑州市住宅租赁登记备案率最高处于10%到15%之间，非住宅租赁登记备案率不足50%。看来2012年之后推进不力。

从2012年至2014年，郑州全市共有10个职能部门，16个县(市、区)、管委会、乡(镇、街道办事处)共1320人，参与房

屋租赁联合管理工作，共采集信息22.8万条；住宅登记备案2.3万户。也就是说，仅看住宅出租这一项，平均每年登记备案量仅为7666户。

花了那么大代价，每年备案增加不快，说明房租税费管理运行成本之高。

租房需要缴纳的税费不少。《河南商报》6月30日对郑州市房产租赁市场管理处处长进行了专访。税务部门相关人士介绍：“出租一套住宅，需要缴纳的各种税大约为租金的15.5%，其中主要包括营业税、房产税以及个人所得税。”相比而言，商业用房的综合税率约为37%，其中房产税为12%，较住宅的4%高出两倍。

房产税、营业税、城市维护建设税及教育费附加、个人所得税、印花税可以理解，但媒体提及的另两项费用让人难以理解。之所以只是媒体提及，因网上搜索《河南省房屋租赁管理办法》未提及税费内容，而郑州市人民政府网站上搜索《郑州市房屋租赁联合管理实施方案》，搜索结果是“0”。

只能引用媒体报道。如果是

住宅租赁，需按照租金的1%缴纳价格调节基金，并按房屋面积大小缴纳20元到100元不等的租赁手续费。此外，还要按照所处地段不同，缴纳每平方米0.5元到6.5元不等的土地收益金。

质疑在2012年时就有。当年6月29日《河南商报》报道，手续费引发不满。当时郑州市房产租赁市场管理处称，其收费是有依据的，如豫计收费【2002】315号、郑价公【2003】5号，以及郑价公【2005】6号文件等。

法律人士则提出，《中华人民共和国城市房地产管理法》虽然规定出租人和承租人应向房管部门备案，但没有规定备案的时候房管部门可以收费。原国家计委和原建设部的通知，以及省市由此衍生的相关通知中指出，房屋租赁手续费属于“经营服务性”收费，郑州市房产租赁市场管理处作为郑州市房管局二级机构，一个行政管理机构，能收这个“经营服务性”费用吗？

时任郑州市物价局政策法规处副处长左一平表示，郑州市房产租赁市 场管理

处确实没有权力收取“经营服务性费用”，不过经查询，现在收取费用的是“郑州市房产租赁服务中心”，这是一个企业性质的单位——和郑州市房产租赁市场管理处是“一套人马两块牌子”。

经郑州市工商局查询，郑州市房产租赁服务中心于1999年登记开业，属于全民所有制性质。其中一位负责人解释：“我们单位是自收自支单位，这些费用通过租赁服务中心收取，款项直接缴到财政部门开立的专用账户上，我们需要经费时，再审批。”

据该负责人介绍，包括该单位的处长和副处长在内，其人员工资、办公经费，都是从这些费用里来的——看看，收了费养活的是政府下属的一家企业。

这样的做法并非郑州一地才有，其他地方类似的名目也层出不穷，这与之前媒体所披露的“馒头办”之类奇葩机构如出一辙。

一方面禁止群租增加租房者，另一方面又用各种名目来增加收费，看来要做到税收法治、规范收费实属不易。

据每日经济新闻



CIMC | 中集产城

中集·金山湖1号

千年金山湖畔 续写时代繁华

180-480 m² 湖景新品联排优雅绽放

镇江鼎级名墅·金山湖1号诚聘地产精英 高薪 高提成 高福利



VIP (0511) 8389 8888 中国·镇江·金山湖风景区(环湖路迎宾馆对面)