

企业出租房屋，需要考虑的税种有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、城镇土地使用税、印花税、企业所得税。具体规定如下：

一、增值税

（一）一般纳税人

企业出租房屋取得的收入按“现代服务-租赁服务”缴纳增值税。一般纳税人适用税率为 9%。

一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额。纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的与机构所在地不在同一县（市）的不动产，应按照上述计税方法在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

一般纳税人出租其 2016 年 5 月 1 日后取得的、与机构所在地不在同一县（市）的不动产，应按照 3% 的预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

（二）小规模纳税人：按 5% 征收率计算缴纳增值税。

小规模纳税人出租其取得的不动产（不含个人出租住房），应按照 5% 的征收率计算应纳税额。纳税人出租与机构所在地不在同一县（市）的不动产，应按照上述计税方法在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

（三）减免规定

对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征增值税优惠政策。

军队空余房产租赁收入，免征增值税。

对月销售额 15 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。

二、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加

（一）一般规定

城市维护建设税：以增值税税额为计税依据。纳税人所在地在市区，税率为 7%；纳税人所在地在县城、镇，税率为 5%；纳税人所在地不在市区、县城或镇，税率为 1%。

教育费附加：以增值税税额的 3% 计算缴纳。

地方教育附加：以增值税税额的 2% 计算缴纳

（二）优惠规定

财税〔2019〕13 号规定，2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人可以在 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、印花稅（不含证券交易印花稅）、耕地占用稅和教育费附加、地方教育附加。

财税〔2016〕12 号规定：按月纳税的月销售额或营业额不超过 15 万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 45 万元）的缴纳义务人

三、房产税

（一）一般规定

企业出租房屋，以房产租金收入为房产税的计税依据，税率为 12%。

无租使用其他单位房产的应税单位和个人，依照房产余值代缴纳房产税。

对出租房产，租赁双方签订的租赁合同约定有免收租金期限的，免收租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。——财税〔2010〕121 号

（二）减免规定

财税〔2008〕24号：对企事业单位、社会团体以及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的住房，减按4%的税率征收房产税。

对按政府规定价格出租的公有住房和廉租住房，包括企业和自收自支事业单位向职工出租的单位自有住房；房管部门向居民出租的公有住房；落实私房政策中带户发还产权并以政府规定租金标准向居民出租的私有住房等，暂免征收房产税。

对公租房免征房产税（备注：财政部 税务总局公告2019年第61号规定免税期限为2019年1月1日至2020年12月31日，财政部 税务总局公告2021年第6号将优惠期限延长至2023年12月31日）

财税〔2019〕13号规定，2019年1月1日至2021年12月31日，增值税小规模纳税人可以在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。

四、城镇土地使用税

（一）一般规定：根据土地所在地等级税额标准缴纳。

（二）减免规定

财税〔2019〕13号规定，2019年1月1日至2021年12月31日，增值税小规模纳税人可以在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。

财政部 税务总局公告2019年第61号：对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房

建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税。（财政部 税务总局公告 2021 年第 6 号将优惠期限延长至 2023 年 12 月 31 日）

五、印花税

（一）一般规定

企业出租房屋签定的租赁合同属于财产租赁合同，需按规定缴纳印花税，税率为 0.1%。税额不足 1 元，按 1 元贴花。

（二）减免规定

财税〔2019〕13 号规定，2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，增值税小规模纳税人可以在 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。

对公租房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花税。

六、企业所得税

企业出租房屋取得的收入需按规定计算缴纳企业所得税。

租金收入，按照合同约定的承租人应付租金的日期确认收入的实现。如果交易合同或协议中规定租赁期限跨年度，且租金提前一次性支付的，根据《企业所得税法实施条例》第九条规定的收入与费用配比原则，出租人可对上述已确认的收入，在租赁期内，分期均匀计入相关年度收入。