

山东首席家庭报 生活日报 创刊于1997.1.1

主办 DAZHONG 大众报业集团 新闻热线 13605311968 联系我们 编辑部 85193282 传真 86996058 广告中心 85196191

发行中心 85196361 85196329 投诉电话 职业道德 85193282

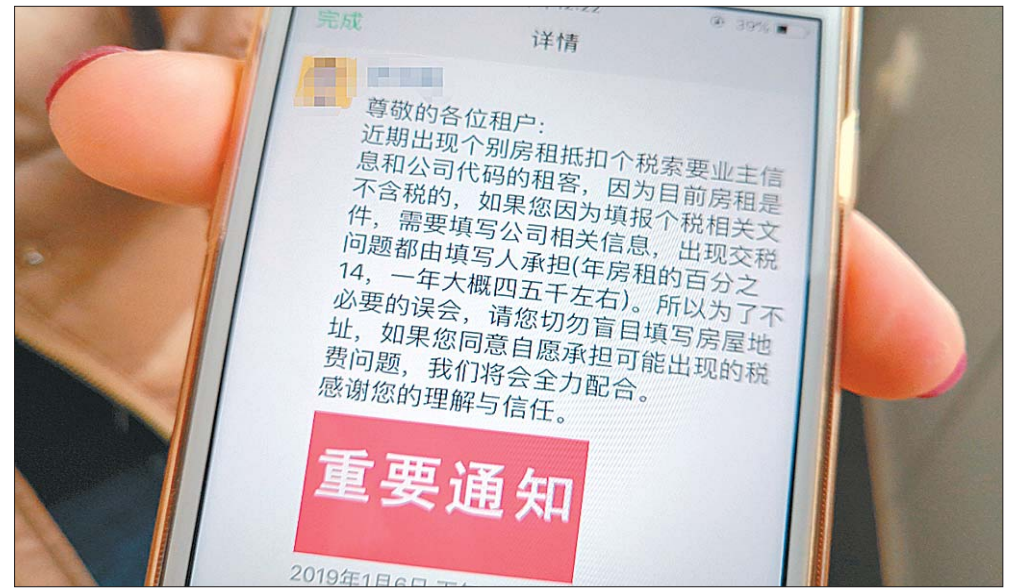
发行投递 85196527 邮政投递 11185

互动我们 扫描二维码 加生活日报好友



租客申报个税抵扣遭遇变相涨租

房产中介称如果申报,一年将多掏四五千元



房产中介经理在朋友圈发布的通知。 首席记者 程凌润 摄

□首席记者 程凌润

1月1日起,国家税务总局制订的《个人所得税扣缴申报管理办法(试行)》正式施行,住房租金等6项支出可以抵扣个税。然而,济南多位租客在申报租金抵扣个税时遇到了变相涨房租的问题,其中一名女租客嫣楚(化名)甚至收到了房产中介的短信提醒,如果申报租金抵扣个税一年将多掏四五千元。

对此,房产中介公司相关工作人员回应,由于他们与租客签订的租房合同上约定的是税前房租,租客申报个税抵扣时所产生的交税问题由租客承担,而他们给租客发送提醒短信也是善意提醒。同时,该工作人员称有些租客认为享受不到太大的优惠,于是就放弃申报个税抵扣。

申报租金抵扣个税 中介信息难要

“之前因为暖气的问题换过房子,之前的房租是1500元/月,现在的房租是1600元/月,如果再加上其他杂七杂八的费用,差不多是2000元/月。”2018年10月底,嫣楚来到济南工作并通过一家房产中介租赁了万豪国际公寓一套房屋,她说她没想到仅仅租房两个多月,新的个税法就公布了,而她也可以享受到“住房租金专项附加扣除”的个税红包。

新闻链接

个人租房市场存在监管漏洞或将逐步规范

据中国之声《新闻纵横》报道,中国税务学会理事、中山大学财税教授杨卫华指出,目前通过非中介途径的个人租房市场的确存在监管漏洞,房主不主动申报税款的现象较为普遍,对个人出租房源查收税款的难度也较大。短期来看,抵扣政策可能对租房市场造成一定影响,而从长期来看,个人租房市场的逐步规范是大势所趋。即使征所谓“租房税”,也可能采取相应的“激励措施”,而非“强制手段”。“个人认为如果从长远来看,(租户房租抵扣个税上报房东信息)应该是一个好事。税法

除”的个税红包。1月6日,嫣楚按照单位要求统一下载了“个人所得税”APP,并注册了个人账号,然而她在填报住房租金专项附加扣除的相关资料时遇到了麻烦,因为她最初向房产中介索要统一社会信用代码时并没有要到。

据嫣楚介绍,她在申请租金抵扣房租的时候,需要填写房产中介的统一社会信用代码或者房东的身份证及姓名。“我是跟房产中介签的房屋租赁合同,我就想要房产中介的统一社会信用代码,但是他们刚开始并没有给我。”嫣楚说,她没有想到享受“个税红包”会遇到麻烦。

享受个税红包一年 或交税四五千

“近期出现个别房租抵扣个税索要业主信息,因为目前房租是不含税的,如果您因为填报个税相关文件,需要填写公司相关信息,出现交税问题都由填写人承担。”据嫣楚介绍,她所遇到的麻烦不仅是索要房产中介的统一社会信用代码比较难,还包括一条让她担心的短信,上面备注了嫣楚一年所要交税的价格大概是年房租的14%,大约是四五千元。生活日报记者注意到,房

产中介建议租客切勿盲目填写房屋地址,如果同意自愿承担可能出现的税费问题,他们将会全力配合。不过,嫣楚称她是在向相关部门投诉以后才要到了房产中介的统一社会信用代码。

“合同上应该没有约定谁来交税,所以这个税款不应该由我来承担。”嫣楚认为这样不合理,她称租赁合同上没有明确约定的情况下她应该交税。

租客申报个税抵扣 遇房东要涨房租

采访过程中,生活日报记者发现不少租客在申报个税抵扣时遇到了麻烦,甚至有的房产中介直接答复“如果想要租金抵扣个税,就得涨房租”。陈女士在济南某传媒公司工作,1月9日上午,她通过一家房产中介租赁了和平路上某套公寓,她在申请租金抵扣个税时就遇到了这样的麻烦事。

“你需要先跟房东说说啊。”“那个你要报税(租金抵扣个税)的话,房东可能会涨价。”据陈女士介绍,她把想要申报个税抵扣的事情告诉给房产中介公司的经理以后,得到了需要联系房东而且房租可能涨价的答复。

无奈之下,陈女士也就没有继续申请住房租金专项附加扣除,从而没法获得个税红包。

租房合同所约定房租是税前房租

“我们跟租客说清楚了,你要信息我提供但是税由租客承担。”1月9日上午,生活日报记者来到嫣楚所说的房产中介公司办公室,该房产中介说他们与租客所签订的房屋租赁合同所约定的房租是税前房租,如果租客申报房租抵扣个税的话,相关的费用是由租客来承担的,而他们给租客发送短信提醒是善意提醒。

“我看到新闻报道了,预计租客一年要多交四五千块钱,我们就编辑了一段文字来提醒租客。”该房产中介的一名工作人员说,如果租客咨询租金抵扣个税的相关问题,他们就会把编辑好的文字发送给租客,而且也会提醒他们1000块钱的减税标准每个月只会减税45元,但是其承担的税费可能是每个月四五百块钱。

个税抵扣申报 或为房产税征收摸底

新个税法实施以来,有关房租抵扣的问题成为广大租客关注的热点问题。1月9日,生活日报记者咨询了济南某房产中介相关工作人员,她说租客申报租金抵扣个税的时候会让税务部门知道房东对外出租房屋的事情,以往房东可能不会交税,但是如今他们需要交税了,他们为了房租收益不会减少,于是就会要求涨房租。

“房东想要涨房租,我们就得给租客涨房租,这是一个连锁反应。”该工作人员介绍,房东提出涨房租的要求以后,预计今年房租将会上涨,这样反而让租客的租房成本增加了。

同时,该工作人员称个税抵扣申报也可能是为房产税征收摸底,这样可以统计房东具体有多少房产,从而为“房产税”铺路。

应该交的税却没交 就是逃税漏税

针对嫣楚等多位租客所遇到的问题,生活日报记者拨打了12366纳税服务热线,工作人员称租客在进行住房租金专项附加扣除申报时可以选择通过填报房产中介的社会统一代码,也可以选择填写房东的身份证号及姓名。“(房东)应该交的税没有交就是逃税漏税,他应该向税务机关交这部分税。”对于部分房东如今因租客申报个税扣缴提出涨房租的问题,该工作人员称,他们没法解答房东涨房租的问题,不过租客遇到房东或者中介不提供相关信息或者涨房租的事情,可以通过法律途径进行维权。

若租房合同未明确约定 相关税费由房东承担

针对嫣楚等租客遭遇变相涨房租的事情,生活日报记者于1月9日下午咨询了山东千舜律师事务所律师甄恩阳,他认为在签订了房屋租赁合同以后,房东或者房产中介不能单方面提出涨房租,而应该与租客协商一致才行。同时,甄恩阳称如果房屋租赁合同中未约定税费由谁承担的话,应该由房东承担相关税费。

“正常情况下,房东出租房屋是有收益,而租金收益也是要交税的。”甄恩阳称,新的个人所得税法公布以后,不少租客在申报住房租金专项附加扣除时遭遇了涨房租的问题,而这可能是房东之前出租房租并没有交税,租客申报个税抵扣时就会将房东的房租收益显示到税务系统,这种情况下房东需要补缴相关税款,甚至还会被罚款,因此才会房东提出涨房租的事情。

对于“税前房租”的问题,甄恩阳称如果租客与房东之间所签订的租房合同没有明确约定税费由谁承担,那么房东应该承担相关的税费,但是如果租客与房东之间签订的租房合同约定了税费由租客承担的话,那么相关税费由租客承担。