贺州市地方税务局关于个人转让和租赁房产有关地方税费政策问题的公告

(2017年6月30日贺州市地方税务局第1号公告发布，

国家税务总局贺州市税务局2018年第3号、2023年第 号修订)

为进一步规范营改增之后个人转让和出租房产有关地方税费的征收管理，根据《中华人民共和国税收征收管理法》（以下简称《税收征管法》）及其实施细则等税收法律法规和政策规定，现就我市个人转让和租赁房产有关地方税费政策问题公告如下：

1. **关于个人转让房产的地方税费政策问题**

（一）对个人转让应税房产，能够提供完整、准确的房产原值凭证和成本费用核算资料的，应依法分别计算征收城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、土地增值税、印花税和个人所得税。符合规定条件的，可依法享受相关的税收优惠。

（二）对个人转让应税房产，无法提供完整、准确的房产原值凭证和成本费用核算资料的，可按房产转让收入依照《税收征管法》第三十五条规定实行核定征收：

1.房产所在地在市区的：

（1）个人转让住房的，核定征收率为1.6%。其中：城市维护建设税0.35%，教育费附加0.15%，地方教育附加0.1%，个人所得税1%。

（2）个人转让商铺和其他房产的，核定征收率为7.65%。其中：城市维护建设税0.35%，教育费附加0.15%，地方教育附加0.1%，土地增值税5%，印花税0.05%，个人所得税2%。

2.房屋所在地在县城、建制镇的：

（1）个人转让住房的，核定征收率为1.5%。其中：城市维护建设税0.25%，教育费附加0.15%，地方教育附加0.1%，个人所得税1%。

（2）个人转让商铺和其他房产的，核定征收率为7.55%。其中：城市维护建设税0.25%，教育费附加0.15%，地方教育附加0.1%，土地增值税5%，印花税0.05%，个人所得税2%。

3.房屋所在地在市区、县城、建制镇以外的：

（1）个人转让住房的，核定征收率为1.3%。其中：城市维护建设税0.05%，教育费附加0.15%，地方教育附加0.1%，个人所得税1%。

（2）个人转让商铺和其他房产的，核定征收率为7.35%。其中：城市维护建设税0.05%，教育费附加0.15%，地方教育附加0.1%，土地增值税5%，印花税0.05%，个人所得税2%。

1. **关于个人租赁房产的地方税费政策问题**

（一）对个人租赁应税房产，能够提供有关凭证资料，可以准确核算收入、成本和费用的，应依法分别计算征收城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、城镇土地使用税、印花税和个人所得税。符合规定条件的，可依法享受相关的税收优惠。

（二）对个人租赁应税房产，未能提供有关凭证资料，无法准确核算成本和费用的，按相关规定征收或免征城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税和城镇土地使用税等税费，应税房产是住房的按4%征收房产税，应税房产是商铺和其他房产的按12%征收房产税，并依照《税收征管法》第三十五条规定核定征收个人所得税:

1.个人租赁住房每月取得租金收入在30000元（含30000元）以下的，个人所得税核定征收率为1%，每月取得租金收入在30000元以上的，个人所得税核定征收率为1.2%。

2.个人租赁商铺和其他房产每月取得租金收入在30000元（含30000元）以下的，个人所得税核定征收率为1.5%，每月取得租金收入在30000元以上的，个人所得税核定征收率为2%。

**三、纳税人转让、租赁房产应纳税款实行核定征收的，除法律、行政法规另有规定外，各相关税种仍可享受税收优惠政策。**

**四、本公告所称的个人转让房产不包括个人通过拍卖市场拍卖的个人房产，房产拍卖所得个人所得税不适用本公告规定的核定征收率。**

**五、本公告所称的房产转让收入、房产租赁收入均为不含增值税收入。**

**六、本公告自2017年8月1日起施行。**

 贺州市地方税务局

 2017年6月30日