

# 【房屋租赁】常见问题集锦

本资料由【牛快计】小编整理，如有错漏，敬请指正。

联系方式：13585321750（手机号也是微信号）



（添加好友进财税群交流~）

本主题分享的内容主要有：

- ①、合法票据
- ②、租金及其他费用税前扣除
- ③、宽带费、水电费、物业费及装修费等的会计处理
- ④、转租
- ⑤、合租
- ⑥、私房公用
- ⑦、房租费分摊和计提
- ⑧、房产税及相关税务风险

## 1、不动产租赁行业税务及账务处理要点：

答：说不动产租赁的时候要注意的是纳税人提供租赁服务采取预收款方式的，其纳税义务发生时间为收到预收款的当天。其他个人除外。

另外注意一般纳税人和小规模纳税人的区别，还有不动产所在地与机构所在地不在同一县

---

(市、区)的, 纳税人向不动产所在地主管税务机关预缴税款, 向机构所在地主管税务机关申报纳税。也就是说不动产所在地是预缴, 机构所在地是申报。

具体可以查阅《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号) 的规定, 专门针对不动产租赁的一个文件。

**2、请问, 我是租的 A 企业的厂房, 现在 B 企业又向我租了房, 我能给 B 企业开租赁费发票吗?**

答: 可以。这就是不动产的转租业务, 俗称的“二房东”, 这是完全可以的。

**3、公司承租厂房, 开具租赁发票, 承租人与出租人各 50% 负担开票税金, 出租人税金部分只能开具收据, 承租人对该税金能否所得税前扣除?**

答: 税法规定, 出租房屋的税金应该是由出租人来承担, 开具的税单上的抬头也是出租方, 所以承租方不能在税前列支这笔税金, 哪怕只是 50%。出租方开具收据收取这部分税金, 属于不合法票据, 不得税前列支。

那么有种办法, 就是在签订合同是把这块税金反算一下, 算到租金里面去, 然后在开具发票, 这样就可以在税前列支了。

**4、项目管理人员租民房, 装宽带, 交水电费, 物业费, 怎样才能合理入账?**

答: 租民房可凭租赁合同等资料, 到税务机关开具租赁发票, 与租赁房屋的相关费用可以税前列支。

**5、办理住所变更, 对于房屋租赁合同格式有要求吗? 除了所得税需要调处, 作为租方的我们, 还有什么需要注意的吗?**

答: 办理住所变更, 房屋租赁合同格式没有特殊要求。租赁方要注意的是能取得合法的凭证(租赁发票)。还有房租税金在合同的签订上有一些小技巧, 如果给对方承担税金, 记得签含税的租金合同。

---

**6、公司向住宿员工收水电及管理费，房子是公司的，公司收到水电费发票时属于宿舍的部分做到管理费用福利费，收取的员工水电费是冲福利费吗（公司按 9 毛每度交，员工按照 5 毛每度交），如果公司按同等金额收取水电费，处理方法是不是就不一样了；公司收到员工上交的管理费（25 元每人）做其他业务收入吗，要交增值税吗，要交的话增值税税率是多少？**

答：我认为水电费可以直接冲减福利费。但员工上交给公司的管理费是要做“其他业务收入”缴纳增值税的，税率是 6%。

**7、小规模纳税人，转租房屋开票，综合税率是多少？分别是什么税？**

答：在营改增的 36 号文附件 2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》中规定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。除 5% 增值税外，还包括 7% 城维税，5% 教育费附加，千分之一印花税（双方都要交），此外还可能涉及企业所得税等。

**8、请教：我单位老板的几套房子分别出租给几个公司，但是为了节税，一会用老板的名义去税局开，一会用老板娘的名义开，这样会不会有税务风险呀？**

答：如果房屋产权在公司名下，必须以公司名义开票缴税。如果房屋产权在老板夫妻名下，用他们夫妻个人的名义开票缴税都没有问题。以单位名义和个人名义出租房屋，税负有差异，而且差异很大，现在鼓励个人租房开票，所以用好这个政策来节税。

**9、我们公司与另外一家公司合租一家办公地址，支付房租的时候是我们公司支付的房租，物业只同意给我们公司开房租发票，可是我们还需要收取另外一家房租，那怎么处理发票问题呢？**

答：物业开具的发票是把两家都开在一起的吗？为什么要这么做呢，最好和物业公司协商一下给两家公司分别签订合同并开具发票。实在不行的话你们就相当于做二房东，你们和物业

---

签订租赁合同，并和另外的一家公司签订房屋的转租合同，然后由贵公司开具房屋的租赁发票给另外那家公司。

**10、水电费只给开所租房子的房号，不是公司名称，这样的发票可以做账吗？**

答：按照发票管理办法规定，填开发票内容必须齐全。这种名称有误的发票即使入账，在年终汇算清缴时要按“不合法票据”做纳税调增。

**11、请问租房的装修费用怎么处理账？**

答：企业承租房屋发生的装修费属于租入固定资产的改建支出，应作为长期待摊费用，并按照合同约定的剩余租赁期限分期摊销。

**12、咨询一下厂房转租怎么开票？可以直接开服务费吗？**

答：可以开具 5%或者 11%的增值税租赁发票，不得开具内容为“服务费”的增值税发票，否则可能认定为虚开发票。

**13、我司在宾馆长期租用一个房间为办公室，也签订了租用协议，但是宾馆只能给我们开具住宿费的发票，我们是否可以计入房租费用中？**

答：关键是看你公司和宾馆签订的是什么协议。如果协议注明是长包房服务。宾馆是按住宿服务 6%税率征税。如果协议注明是租赁协议，宾馆就需要按不动产租赁 5%或 11%税率征税。那么宾馆开给你公司的发票就有问题了。

**14、请教老师从租房屋的税金要不要计提？**

答：按照权责发生制原则从租房屋的税金需要计提。

**15、承租人将其中部分厂房转租给其他单位，一，这个账务怎么处理？二，发票怎么开，可以开咨询服务费 6%的增值税专用发票吗？**

答：将这部收入作为其他业务收入处理。发票按出租不动产开具。不能开咨询服务费 6%的增值税专用发票，否则涉及虚开增值税发票。

---

**16、老板在外地的一处房产，如今装修后作为企业的办事处，问装修费可以作为企业的费用税前列支吗？是否也要开房租发票后，这个装修费才能作为企业的费用，但是企业是肯定不需付老板房租的。相当于私房公用，我该怎么处理？**

答：私房公用的话双方签订合同，最好支付租金并且开具发票，税金并不高，还能在所得税前列支。装修费可以凭合法票据在企业税前列支。一般要按租赁期进行摊销。

**17、我单位主营是房屋租赁，先租入再转租，现在有一个客户公司是打算多少钱租进来，再多少钱转租出去的，原则上不赚钱，但是开票的话，进项是简易征收 5% 税率，销售开票出去得 11%，这样我们就等于平白要多交 6%，有什么办法可以变通吗？**

答：这个没有办法，只有进销项税率一致才不会有差异。

**18、房租发票开的 5% 增值税，承租方可以抵扣吧？出租方开 5%（2016.5 之前的房子，2016.5 后租的）是不是先要去税务局增加租赁的项目？**

答：开专票可以抵扣。长期租赁建议先去工商变更经营范围，再到税务局增加租赁的品目税率。

**19、个人房屋出租给企业的要缴纳哪些税费？**

答：个人房屋出租，分三种情况：

- 1、住宅、非住宅：月租金小于 3 万元（不含税），综合税率 3.5%。（普票）
- 2、住宅月租金大于 3 万元，综合税率 5%。（1.5% 专票）
- 3、非住宅月租金大于 3 万元，综合税率 8.5%。（5% 的增专票）

**20、我家是小规模纳税人，我把房屋出租出去，找税务局代开的普通发票，没达到月 3 万，就没用交增值税和附加，我的疑问是这个发票开的对么，为什么没体现税率？**

答：3 万元以下免税的。当然没有税率了，免税的用“\*\*\*”代替，这张发票没有问题。

**21、公司出租房屋开具发票，还需要将租房合同上传到税务局吗？**

---

答：不需要

**22、2007年新会计准则取消了“待摊费用”和“预提费用”两科目的使用，我们一下支付了一个季度的房租费，还是要摊的吧？我看老会计会计一下计入了一个月的费用。**

答：新准则确实没有“待摊费用”和“预提费用”两科目。原“待摊费用”可以通过“预付账款”和“其他应收款”科目核算，原“预提费用”可以通过“应付利息”、“其他应付款”等科目核算。一个季度的房租费可以一次性计入当月费用，但分摊一下更符合权责发生制原则和配比原则。

**23、个人去开租赁发票要交哪些税？**

答：一、个人财产（如车辆）出租

增值税：金额小于 500 免税,大于 500 的 3%税率

城建税及教育费附加：增值税额的 12%

个所得税：金额小于 4000，扣 800 后税率 20%；大于 4000，扣 20%费用后，税率 20%

二、个人房屋出租

1、住宅、非住宅:月租金 $\leq$ 30000(不含税),开普票,综合税率 3.5%(房产税 3%,个税 0.5%)-  
只可开增普票

2、住宅:月租金 $>$ 30000,综合税率 5% (增值税  $X*1.5\%/(1+5\%)$ );房产税、个所得税

( $X*3.5\%/(1+5\%)$ ) --可开 1.5%的增专票

非住宅) $>$ 30000,综合税率 8.5%(增值税  $X*5\%/(1+5\%)$ );房产税、个所得税( $X*3.5\%/(1+5\%)$ )

-可开 5%的增专票

**24、公司 2014 年租的房子用于经营，前面一直没分摊房租，今年初房租一次性开来了，是 14 年到 17 年的房租，请问该如何补救分摊前面年度的房租？**

答：根据《国家税务总局关于企业所得税应纳税所得额若干税务处理问题的公告》（国家税

---

务总局公告 2012 年第 15 号) 规定, 根据《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定, 对企业发现以前年度实际发生的、按照税收规定应在企业所得税前扣除而未扣除或者少扣除的支出, 企业作出专项申报及说明后, 准予追补至该项目发生年度计算扣除, 但追补确认期限不得超过 5 年。

企业由于上述原因多缴的企业所得税税款, 可以在追补确认年度企业所得税应纳税款中抵扣, 不足抵扣的, 可以向以后年度递延抵扣或申请退税。亏损企业追补确认以前年度未在企业所得税前扣除的支出, 或盈利企业经过追补确认后出现亏损的, 应首先调整该项支出所属年度的亏损额, 然后再按照弥补亏损的原则计算以后年度多缴的企业所得税款, 并按前款规定处理。

**25、请教下:我看中一店面, 从上个房客手上转过来的, 问过地税没有转让费科目来, 那我要取得啥发票入账?**

答:。租赁店面, 需取得租赁发票。可以请房东到税务申请开具租赁发票给你。

**26、甲公司将租赁的厂房, 转租一小部分给乙公司。乙公司可否用房租面积分摊表, 和房东开具给甲公司的发票复印件做账? 税前能扣除吗?**

答: 不可以, 需要甲公司开具房屋租赁发票给乙公司。乙公司才能税前扣除。

**27、请问个人出租房屋, 可以代开增值税专用发票吗? A 租给了 B,B 又租给 C 做办公房及库房, 还需要交房产税吗?**

答:《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号) 第十一条 小规模纳税人中的单位和个体工商户出租不动产, 不能自行开具增值税发票的, 可向不动产所在地主管国税机关申请代开增值税发票。其他个人出租不动产, 可向不动产所在地主管地税机关申请代开增值税发票。

第十二条 纳税人向其他个人出租不动产, 不得开具或申请代开增值税专用发票。

---

税总函[2016]145号《国家税务总局关于营业税改征增值税委托地税局代征税款和代开增值税发票的通知》：增值税小规模纳税人销售其取得的不动产以及其他个人出租不动产，购买方或承租方不属于其他个人的，纳税人缴纳增值税后可以向地税局申请代开增值税专用发票。所以，个人出租房屋，只要承租方不是个人，是可以代开增值税专用发票的。

《江苏省地方税务局关于重新明确转租房产有关房产税政策问题的通知》（苏地税发[2006]135号）的规定：经研究，苏地税发[1999]087号第一条第(四)款“对转租房产的，由转租人按转租收入和承租租金的差额缴纳房产税”的规定停止执行。对转租房产取得的收入，仍按原规定缴纳有关地方税收。《房产税暂行条例》明确房产税的纳税义务人为房产所有人。国家税务总局12366平台2016年房产税热点问题汇总第一题：明确由于转租者不是产权所有人，因此对转租者取得的房产转租收入不征收房产税。房产转租，不需要缴纳房产税。

**28、单位将房子出租给内部员工使用，而每月收取一点房租款，是否可以免增值税？企业会计说可以免（理由是租给本单位员工用的，而且只是收一点水电费而已）企业有房子出租给别的单位正常开票确认收入。**

答：单位将房子出租给内部员工使用，如果收取了房租，就是一种经营行为。需按租金计算增值税。如果内部员工未收取租金，仅仅收取水电费，未产生收益的，可不确认收入。

**29、请教，我公司租赁个人房屋开票，开了票公司自己垫付的税金应该计入什么科目？**

答：公司自己垫付的税金计入营业外支出，年度汇算清缴时纳税调增。

建议和个人签合同的时候签一个含税的租金，这里有个公式，假设要支付给个人的租金是5000元，含税租金是X，个人出租房子综合税率为3.5%，那么X乘以3.5%就等于X-5000，算完之后X=5182，那么签成含税租金是这个数，所以在开发票的时候，发票的含税金额应该是5182元，这样税金就可以入账了。



---

**30、我公司是小规模纳税人，承租办公房，对方按简易计税办法开出房租发票，我公司转租，那增值税怎么交？**

答：根据《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局 2016 年第 16 号）第三条规定，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。所以对于租入不动产再转出租的是可以选择简易办法征收的。

**31、请问出租厂房，租金收入收房产税，其中场地租赁费不收房产税是吗？**

答：房产税的征税对象是房产。所谓房产，是指有屋面和围护结构，能够遮风避雨，可供人们在其中生产、学习、工作、娱乐、居住或储藏物资的场所。但独立于房屋的建筑物如围墙、暖房、水塔、烟囱、室外游泳池等不属于房产。所以场地不征收房产税。

**32、我们把办公楼租给别人用，我们开票给别人，税率是多少呀？**

答：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。

一般纳税人出租其 2016 年 5 月 1 日后取得的不动产，适用一般计税方法计税，适用税率 10%。

小规模纳税人出租不动产（不含个体工商户出租住房），按照 5% 的征收率计算应纳税额。