广州市人民政府转批市地税局关于调整我市城镇个人出租自有房产税收征收管理办法请示的通知

穗府[2001]4号       2001-01-02

各区、县级市人民政府，市府直属各单位：

　　现将市地税局《关于调整我市城镇个人出租自有房产税收征收管理办法的请示》批转给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请直接向市地税局反映。

广州市人民政府

二〇〇一年一月二日

关于调整我市个人出租自有房产税收征收管理办法的请示

市人民政府：

　　为配合城市综合治理，加强我市城镇个人出租自有房产(以下称个人出租房屋)的税收征收管理工作，根据《[中华人民共和国税收征收管理法](https://www.shui5.cn/article/d6/130078.html)》、《[中华人民共和国个人所得税法](https://www.shui5.cn/article/b3/130172.html)》、《[中华人民共和国营业税暂行条例](https://www.shui5.cn/article/bf/32690.html)》、《[中华人民共和国房产税暂行条例](https://www.shui5.cn/article/2b/22718.html)》、《[中华人民共和国城市房地产税暂行条例](https://www.shui5.cn/article/20/22267.html)》的有关规定，决定对我市城镇个人出租房屋税收实行按出租单位建筑面积核定计税租金收入标准，综合征收地方税收办法。现将具体调整意见请示如下：

　　一、本着合理负担，简化征管手续的原则，参照市国土房管部门对房屋出租分地段、分房屋结构核定租金标准参考价的办法，对我市城镇个人出租房屋的税收分别按高层、一般住宅和其他房屋分类，并按房屋座落地在“中心市区”、“一般市区”、“近郊区”、“中郊区”、“远郊区”作为地段增减率，核定每平方米建筑面积计税租金收入标准，并按综合征收率10%计算，合并征收营业税、城建税、教育费附加、房产税、个人所得税，个人出租房屋应缴的印花税、土地使用税及其他税、费仍按现行有关规定执行。

　　二、单位建筑面积计税租金收入标准及计算(计税租金标准详见附件)。

　　计算公式：个人出租房屋租金收入应征税额=核定的单位建筑面积计税租金收入标准×出租建筑面积×综合征收率(10%)

　　对个人出租房屋实行转租的纳税人取得的转租租金收入，按上述计算的综合征收税额的30%征收。计算公式：转租收入应征税额=核定单位建筑面积计税租金收入标准×30%×出租建筑面积×综合征收率(10%)。别墅的计税租金标准由地方税务部门根据具体情况核定。

　　上述计税租金收入标准，可根据房屋租赁市场的变化情况，由广州市地方税务局进行调整。

　　三、个人出租房屋纳税人收讫房屋租金收入或取得索取收入凭据的当天为纳税义务发生时间。个人出租房屋的税收按月缴纳，纳税人应于月终后10日内申报纳税。逾期申报的，按《[中华人民共和国税收征管法](http://www.shui5.cn/article/d6/130078.html)》的有关规定处理。

　　四、对确须以房租收入维持生计、照章纳税确有困难的孤寡老人、残疾人、烈属等私房业主，可持居(村)委会开具的有效证明，报经地方税务机关核准后，可给予减征。

　　五、承租人要求纳税人开具发票的，可由纳税人持租赁合同、完税凭证等资料到经管地方税务机关开具。如要求开具发票的金额超过租赁合同标明的租金收入部分，由开具发票的地方税务机关按规定补征税款。

　　六、私房业主出租房屋取得收入，但以借给亲属、朋友使用等名义而不申报纳税或进行虚假纳税申报的，除由地方税务机关追缴其应纳税款外，按《[中华人民共和国税收征管法](http://www.shui5.cn/article/d6/130078.html)》有关规定处罚。

　　七、对个人出租房屋实行核定计税租金收入综合征收地方税收办法，应征的税收由广州市地方税务局各征收分局委托各街、镇成立的“外来人员管理服务中心”代征，具体操作办法另行制定。为加强外来人口及出租屋的管理，代征的个人出租住宅房屋税收收入中市留成部分的20%留市财政，80%留区财政，作为外来人口及个人出租屋管理的经费来源。

　　八、上述征收办法仅适用于个人出租住宅房屋，个人出租房屋作经营用房、办公用房和生产用房的，仍按现行税法的有关规定由地方税务机关征管。

　　九、外籍人员及港、台、澳同胞在我市的私有房屋出租，比照上述规定执行。

　　十、上述办法从2001年1月1日起执行，具体由广州市地方税务局负责解释。[广州市地方税务局《关于我市城镇个人出售、出租私有房产税收征管问题的通知》](https://www.shui5.cn/article/17/152116.html)([穗地税发[1998]104号](https://www.shui5.cn/article/17/152116.html))有关个人出租房屋税收的规定与上述本办法有抵触的部分停止执行。

　　十一、增城、从化市可根据当地实际情况参照执行。 以上请示，如无不妥，请批转各地各单位执行。

　　附件：广州市个人出租自有房产单位计税租金标准核定表

广州市地方税务局

二〇〇〇年十一月二十四日

　　附件

广州市个人出租自有房产单位计税租金标准核定表

　　单位：元/平方米

　　区域 类别 房产座落地 单位面积计税租金标准

　　高层 一般 其他

　　东山 中心市区 东湖街、农林街、黄花街、大东街、大塘街、珠光街、白云街、梅花街、建设街、华乐街 26 20 16

　　荔湾 中心市区 沙面街、岭南街、龙津街、黄沙街、华林街、篷源街、昌华街、金花街、站前街 26 20 16

　　一般市区 彩虹街、南源街、西村街 22 18 12

　　越秀 中心市区 流花街、东风街、洪桥街、六榕街、广卫街、诗书街、光塔街、北京街、大新街、人民街 26 20 16

　　海珠 一般市区 江南中街、滨江街、素社街、海幢街、龙凤街、南华西街、沙园街、新港街、昌岗街、瑞宝街、江海街、石溪村、五凤街、联星村、风和村 22 18 12

　　近郊区 南石头街、赤岗街、凤阳街、新滘镇(以上已列举的村除外) 16 12 8

　　天河 一般市区 林和街、天河南街、石牌街、沙河街、登峰街 22 18 12

　　近郊区 沙河镇(除龙洞村、长村、鱼沙坦、柯木塱外)、东圃镇、五山街、员村街、车陂街、兴华街、天园街、棠下街、沙东街 16 12 8

　　中郊区 龙洞村、长村、鱼沙坦、柯木塱 12 9 6

　　芳村 近郊区 白鹤洞街(带鹤洞村)、冲口街(带坑口村)、石围塘街(带山村、五眼桥村)、茶滘街(带茶滘村)、花地街(带花地村)、东漖镇 16 12 8

　　白云 一般市区 矿泉街、三元里街、景泰街 22 18 12

　　近郊区 松洲街、同德街、棠景街、新景街、黄石街、新市镇、同和镇、石井镇16 12 8

　　中郊区 蚌湖镇、人和镇、龙归镇、太和镇、江高镇12 9 6

　　远郊区 良田镇、神山镇、雅瑶镇、罗岗镇、竹料镇、钟落潭镇、九佛镇864

　　黄埔 近郊区 黄埔街、鱼珠街、夏港街16 12 8

　　中郊区 大沙镇、红山街12 9 6

　　远郊区 南岗镇、长洲镇864