

## 中汇观点

## 人才租赁住房发展，税收支持力度需要加强

近期，笔者经手一起人才租赁住房运营企业咨询案例：“半年的租金收入仅有几十万，房产税税额达到五百多万，是否存在可以享受的税收优惠政策？”。笔者前期也有关关注租赁住房企业的相关税收政策，包括财政部、国家税务总局公告 2019 年 61 号关于公共租赁住房税收优惠政策、以及财政部、国家税务总局公告 2021 年 24 号关于完善住房租赁有关税收政策，但是笔者发现人才租赁住房可实际享受的税收优惠政策屈指可数。

从特定的角度，人才租赁住房企业承担一定地方社会责任，不能完全参照市场化机制运营管理，但是目前对于人才租赁住房企业，税收支持力度显得“势单力薄”。因此，本文拟从“一、租赁住房发展相关背景，二、人才租赁住房税收实务分析，三、人才租赁住房税收支持建议”三个角度做分析阐述并提出相关税收建议。

## 一、租赁住房发展相关背景

住房是安居之本，民生之要，更是社会和谐之根基，坚持“房子是用来住，不是用来炒”，围绕“加快建立多主体供给，多渠道保障，租购并举住房制度”，国家和地方也都相继出台相关的支持政策。2017 年 7 月，住房城乡建设部会同国家发展改革委、国家税务总局等八部门印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求在人口净流入的大中城市，加快发展住房租赁市场，并首次将北京、长春、上海、南京、杭州等 16 个城市纳入中央财政支持住房租赁市场发展试点范围。2021 年 6 月，国务院办公厅印发《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（意见简称“意见”），为了有效改善了城镇户籍困难群众住房条件，缓解新市民、青年人等群体住房困难问题，明确加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，促进解决好大城市住房突出问题，《意见》明确保障性租赁住房基础制度和支持政策，其中明确提出：“降低税费负担。综合利用税费手段，加大对发展保障性租赁住房的支持力度。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策”。

各地为了优化人才发展环境，吸引和留住人才，创新推出“人才专项租赁住房”制度，那么，何为“人才租赁住房”？属于目前保障性租赁住房，还是公共租赁住房，又或者属于一般性租赁住房，笔者查阅相关政策文件，尚未找到国家法规层面的明确定义，但从地方性政策找到其参照归属，例如北京市，2018 年 7 月，北京市住房和城乡建设委员会发布了《关于优化住房支持政策服务保障人才发展的意见》（京建法〔2018〕13 号），将其归属于“面向人才供应的公共租赁住房”；再例如杭州市，杭州市住房保障和房产管理局、杭州市财政局《关于将人才专项租赁住房项目纳入中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金支持范围的通知》（房局（2021）106 号），将其作为保障性租赁住房的重要组成部分。

## 关于中汇



中汇税务师事务所是中国规模最大的税务专业服务机构之一，具有中国注册会计师协会认定的税务师事务所最高等级 AAAA 资质，2010-2017 年度连续八年名列本土品牌税务师事务所收入排名第一。总部设在北京，在上海、深圳、杭州、天津、成都、宁波、南京、太原、西宁、济南、乌鲁木齐、福州、武汉、南昌、长沙、郑州、重庆、厦门、海口等 20 个省和直辖市设有子公司，是一家全国性的税务专业服务机构，拥有专业人员 1700 多名，其中注册税务师 600 余名。

## 专业服务

中汇凭籍领先的专业知识、丰富的行业经验、出色的分析能力，以及与客户深入沟通，能为客户提供强有力的专业支持，协助客户提升价值。

在支持租赁住房发展的相关政策中，可以捕捉到“保障性租赁住房”、“公共租赁住房”以及“人才专项租赁住房”等专业名词，为了进一步进行下文分析，笔者需要从相关政策文件对其进行进一步解释及说明，汇总如下图。

	保障性租赁住房	公共租赁住房
对象标准	符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题。	城市中等偏下收入住房困难家庭(有条件的地区，可以将新就业职工和有稳定职业并在城市居住一定年限的外来务工人员纳入供应范围)。
具体标准	建筑面积不超过70平方米的小户型为主。 租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。	成套建设的公共租赁住房，单套建筑面积要严格控制，控制在60平方米以下。 由市、县人民政府统筹考虑住房市场租金水平和供应对象的支付能力等因素合理确定。
政策文件	国办发〔2021〕22号	建保〔2010〕87号

针对人才租赁住房，目前没有统一标准定义，各地区根据产业发展及人才需求制定各自标准，本文暂且以浙江省首个纯人才专项租赁住房首期配租条件为例，根据其官方公布配租条件，整理如下：

配租对象	经杭州市高层次人才分类认定的A、B、C、D、E类人才。
配租对象条件	杭州市高层次人才住房保障相关文件规定但未享受购房(租赁)补贴的A、B、C、D、E类人才，申请时需同时符合以下条件： 1. 与杭州市、区用人单位签订全职正式聘用服务合同且已缴纳社会保险或个人所得税；属创业人员的，应持有杭州市营业执照(担任法人)和半年(含)以上完税证明； 2. 持有杭州市区常住居民户口(外籍人才持永久居留证或浙江省“红卡”)或经我市分类认定的北京、上海、广州、深圳户籍人才； 3. 个人、配偶及未成年子女在申请日之前2年内在市区范围内无住房，且未享受相关住房(租房)优惠政策(包括安家补助)。
租赁期限	单次租赁期限不超过3年(36个自然月)，承租人的承租期原则上不得累计超过2个租赁期(其中，D类以上杭州市高层次人才，不受最长租赁期限限制，如符合无房条件，可一直租赁)。
租赁价格	租金基准价格63.7元/㎡每月，A、B类人才免租金，C、D类人才可享受市场评估价格的2折优惠，E类人才可享受市场评估价格的4折优惠。

## 二、人才租赁住房税收实务分析

笔者关注到近些年部分地区二级土拍市场，常见人才专项租赁住房项目地块出让相关信息，建设项目“只租不售”，土地竞得单位基本为当地城投或者国有企业。随着国家支持住房租赁发展的趋势，人才租赁住房也逐渐涌入大众的视野内，因此笔者拟结合实务案例，针对通过土地出让方式获取人才租赁住房企业，结合税收优惠政策，阐释租赁住房企业从拿地建设期、运营期主要涉税情况，并分析其目前存在税收困境。

### 1. 拿地建设期涉税分析

人才租赁住房企业在拿地建设期主要涉及契税、与工程建设合同相关的印花税及城镇土地使用税，具体如下：

**契税。**契税一般按照缴纳的土地出让金等应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款的3%-5%的税率缴纳契税。

**印花税。**建设期印花税主要还是以“建设工程合同”及“借款合同”应税合同为主，税率分别为万分之三及万分之零点五。

**城镇土地使用税。**城镇土地使用税按照占用土地的面积缴纳；注意通过土地出让方式获取土地使用权纳税义务发生时间的确定，土地出让合同一般仅约定在具体日期之前交付，实际纳税义务时间需根据“土地交付确认书”来确定，当然如果存在特殊出让地块项目，在未正式签订“土地交付确认书”前已提前使用，应以实际获取土地使用权时间为准。

## 2. 运营期涉税分析

人才租赁住房企业在运营阶段主要针对租赁收入涉及的增值税、从租房产税、空置租赁期从价房产税、城镇土地使用税，具体如下：

**增值税：**依据租赁收入9%缴纳增值税(这里仅代表增值税一般纳税人)，对应的进项税额予以抵扣。

**特别地，符合条件的纳税人可以选择按1.5%简易征收。**住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。这里需要提醒两点，第一，出租的标的资产为“住房”，对于配建的其他如底商和车位不适用；第二，如果选择简易计征，对应进项税额不予抵扣，尤其是建设期的已抵扣的工程款支出进项税额需要做转出。

**从租计征房产税。**按照租赁收入的12%缴纳。

**特别地，**租赁住房企业向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。

**从价计征房产税。**租赁住房在空置期间或未出租前需按照房产原值的减除10%至30%后的余值按照1.2%税率缴纳。

**印花税。**主要系租赁应税合同，依据租赁合同金额按照“租赁合同”税目千分之一税率缴纳。

**城镇土地使用税。**参照上述“拿地建设期涉税分析”。

## 3. 存在问题分析

对于人才租赁住房建设开发运营企业，一方面，租赁对象限制为“特定人才”并且需要满足一定严格条件方可申请；另一方面，由于租金价格按照市场价格较低折扣确定，在整个开发运营周期内，租赁收入整体偏低，结合征税环节，笔者认为存在以下两个问题需要关注：

**从价计征房产税税负较重。**由于人才租赁的租赁对象严格限制标准，租赁住房空置率普遍较高，同时考虑租金较低且特定人才给予免租，运营期经营现金流净流入较低，空置期间从价计征房产税成为其主要税收负担，高额的税收负担对于租赁费“限价”的人才租赁住房企业运营发展无疑雪上加霜。可能有人会想到可以通过转租方式，将房产税计征模式由“从价”转为“从租”，但事实也存在很多限制，比如租赁主体限制、转租定价的合理性等问题，因此想通过转换税款计征方式以达到降低税负的目的，对人才租赁住房企业并不是一个可持续的良策。

**税收优惠支持力度较低。**目前，财政部、国家税务总局都相继出台针对租赁住房企业普惠性的税收优惠政策；增值税方面，对于目前的增值税税率优惠，政策规定租赁住房企业向个人出租可以选择征收率1.5%的简易计税，且不论人才租赁住房租赁收入较低，增值税税收负担可以忽略不计，并且由于选择了简易计税，对应的进项税额需要转出，营改增后新建设的人才租赁住房，考虑进项税额因素，可能选择一般计税方法对其更有利；同时，房产税方面，租赁企业向个人出租住房可减按4%的税率缴纳房产税，但考虑人才租赁住房租金价格本身偏低，所以，目前税收优惠政策整体对人才租赁住房企业显得无足轻重。

## 三、人才租赁住房税收支持建议

人才租赁住房作为租赁住房市场发展的重要补充，同时为吸引人才促进地方经济产业发展创造人才基础，多数地区也将人才租房纳入地区土地出让计划，为了进一步支持租赁住房市场发展，笔者建议对于人才租赁类等保障性住房，税收的支持力度应更加包容且精准，因此，笔者建议如下：

**针对人才租赁等保障性住房给予针对性的税收优惠。**参照现行公共租赁住房的税收优惠政策，免征建设期间及建成后人才租赁住房占地的城镇土地使用税，免征人才租赁住房建设及管理运营期间的印花税，免征人才租赁住房房产税。

作者：中汇（浙江）税务师事务所经理 陈梦洁

本文版权属于作者所有，更多与本文有关的信息，请联系我们：

电话：010-57961169

## 听令而行，“疫”线集结——中汇宁波党员前往北仑参加一线抗疫

10月15日，宁波市直机关工委组织党员干部下沉抗疫一线的命令刚刚发出，中汇（宁波）税务师事务所党总支副书记周恩波便第一时间报名，在明知疫情形势严峻、复杂多变的情况下，临危不惧，简单收拾行装后，成为宁波市注册税务师行业党委首批奔赴北仑疫情防控一线的“逆行者”。

抵达北仑疫区后，经过简短的培训，在当地疫情防控指挥小组的安排下，周恩波同志主要承担了隔离人员跨区域跨市转运护送任务。工作期间，身上的防护装备一穿就是七八个小时，如碰到连续转运，则要穿十几个小时，贴身的衣服始终是湿的，护目镜上时常被雾气笼罩，脸上是被护目镜压出的深深印痕。周恩波同志说：“既然来了，我总想多干一点，只要身体吃得消，我还是要把工作做得再好些！”短短8天时间，他顺利完成了10余次转运任务，共计转运300余人次，有时休息不到6个小时，就又投入到新一轮的转运工作中去。



疫情就是命令，防控就是责任。积极投身疫情防控主战场，筑牢疫情防控安全线，闻令而动、冲锋在前，是中汇人该有的奉献与担当。

### 感谢信

中汇（宁波）税务师事务所：

北仑“10·13”疫情发生后，你所党总支积极响应号召，火速驰援一线，为快速打赢疫情防控歼灭战、坚决打好除险保安攻坚战作出了重要贡献，充分彰显了我市税务师行业的“无我”情怀与“有我”担当。在此，谨向你们致以最崇高的敬意和最衷心的感谢！

疫情就是命令，防控就是责任。你所周恩波同志坚定坚决、冲锋在前，多次承担人员转运等急难险重任务，以“连轴转、白加黑、就地躺”的过硬作风，诠释了共产党人的初心如磐、使命在肩，赢得了当地干部群众的广泛赞誉。疫病阻远，如期归来，再次向进行英雄致敬！

惟其艰难，方显勇毅；惟其磨砺，始得玉成。让我们更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围，将学习贯彻党的二十大精神转化为“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”的硬核动力，为更好服务“两个先行”、加快建设现代化滨海大都市贡献专业力量，在新的征程上奋力交出行业高质量发展的高分答卷。

中共宁波市注册税务师行业委员会

2022年11月4日



## 学习贯彻党的二十大精神 党建经验交流分享会——中汇税务第十五期《汇萃》

举世瞩目的中国共产党第二十次全国代表大会近日在北京人民大会堂隆重召开，中汇税务各党支部组织收看了相关会议视频，聆听了习近平总书记的大会讲话，认真学习领会会议精神，掀起学习宣传贯彻党的二十大精神热潮。

新思想引领新时代，新使命开启新征程，第十五期《汇萃堂》于10月31日举办，本期邀请了中汇党委书记、董事长余强和部分支部书记畅谈学习党的二十大精神体会，分享“党建引领促发展、凝心聚力向未来”的经验和做法，各地子公司共70多位支部成员和合伙人参加了视频会议。

余强书记通过全面深入的学习，介绍了他对中国式现代化阐述的理解，畅通了“构建高水平社会主义市场经济体制。坚持和完善社会主义基本经济制度，毫不动摇巩固和发展公有制经济，毫不动摇鼓励、支持、引导非公有制经济发展，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用”的心得和体会。余强书记强调下一步工作要通过行业党委和事务所基层党组织的引领，一方面带动事务所从业人员，推动“守法、自律、诚信、规范”的落实工作，持续不断地提升执业能力和服务质量；另一方面要激活青年员工的主体活力，不断夯实发展基础，为业务实现新突破提供强力保障，为行业高质量发展贡献力量。

江苏党支部孙洋书记介绍了江苏税务师事务所党支部组织收看二十大会议的情况和全体党员深入学习二十大的心得体会，随后提出了江苏党支部进一步学习、贯彻、落实二十大精神的举措，加强党建工作的区域联动，进一步做好妇女、新社会阶层、青年等方面的工作，推动中国式现代化的中汇江苏实践。

浙江党总支贝苗儿书记介绍了中汇浙江税务师事务所在党总支领导下各支部学习二十大报告的具体情况，针对二十大报告中的高质量发展与事务所执业的相关联系谈了自己的几点思考。分享了中汇浙江税务师事务所党总支开展的党建+学习、党建+活动、党建+外部技术服务等一系列党建+的工作，各党员同志扎实践行，推动党建工作提质增效。表示中汇浙江党总支将继续发挥党建引领作用，推动党建与业务的深度融合。

宁波党总支徐燕芸书记首先谈了与全所党员一起观看了习总书记的二十大报告直播体会，对报告中提出深入实施科教兴国、人才强国、创新驱动发展战略，感同身受。事务所要高质量发展，也需要在人才，创新上下功夫，通过数字化管理，人才储备和培养，不断创新经营模式，由传统的涉税鉴证，申报代理，纳税审核的业务转向税务咨询、税务顾问、税收筹划及资本市场的服务，这样才能做优做强。同时，事务所全体党员要深入学习二十大精神，坚持知行合一，在思想上同心同德，目标上同心同向，行动上同心同行，引领宁波所创新实践。

江西党支部章建金书记介绍了支部的基本情况，及创新党建“四化”工作法，即“四个方面”工作标准化，党员队伍建设、运行机制工作规范化，组织生活、服务职工群众工作常态化，工作任务工作精细化，以引领党建工作促进企业发展。章书记还分享了主题为“从二十大报告看行业未来发展”的二十大会议精神学习的心得体会。

青海国瑞党支部孙晓红书记首先介绍组织全体党员、积极分子集中收看中国共产党第二十次全国代表大会开幕盛况。接着介绍了喜迎二十大党支部与业务单位开展的党建联建活动、在疫情期间为抗疫一线人员捐赠物资、熬制姜汤等送温暖活动，持续十余年资助3名孤儿完成学业以及对西宁市社会福利院的关怀和帮助等承担的社会公益责任等做了详细的阐述，表示青海国瑞党支部今后将秉承党建促进业务，充分发挥党组织对事务所发展的引领作用。



\*《汇萃堂》是中汇面向各分支机构管理层的交流平台，旨在分享各子公司事务所管理、文化建设、业务开拓、产品研发等方面的经验、方法和模式，深入探讨事务所发展过程中遇到的核心问题，提高集团的整体竞争力。自2020年5月开设以来，目前已经举办了十五期。

## 中汇（浙江）税务成功举办 2022 年案例分享研讨会

为推进事务所发展，加强内部税务业务交流，2022年10月27日，中汇（浙江）税务师事务所召开了2022年度税务案例分享研讨会。中汇浙江、中汇上海和中汇北京共50余名税务经理及以上职级人员采用线上、线下相结合的方式参与了会议。



本次研讨会精选出10个优秀案例，内容涉及股权架构的设计和调整、融资租赁公司涉税疑难点、转移定价方案的设计和方法的运用、生物医药行业 License-in 模式下涉税争议、PPP 项目实务案例等热点涉税问题。分享人生动详细地描述了案例背景，分析了会计和税收的相关规定，讲述了从方案设计、完善到落地过程中遇到的涉税疑难问题及处理方法，分享了项目经验与感悟。多个案例中的涉税实务问题引起了参会人员的共鸣和热烈讨论，现场气氛活跃。分享结束后，参会人员对案例分享人进行了评分，最后由中汇（浙江）税务合伙人师毅诚、章淑波和董智对案例分享人进行颁奖。



一个个成功的案例就是事务所最亮丽名片，一年一度的案例分享研讨会既是总结经验、分享交流，也是碰撞思想、启迪智慧，业务人员通过税务案例分享会探讨处理涉税疑难问题的路径，寻找涉税业务拓展的新方向，探索未来税务业务发展的新思路。

北京·上海·杭州·南京·成都·宁波·太原·深圳·天津·西宁·  
武汉·福州·济南·乌鲁木齐·长沙·南昌·郑州·重庆·厦门·海口  
更多联系方式 · <http://www.zhcta.cn/>

