

租房降税率受欢迎，但仅此仍不够

中国社会科学院财经战略研究院研究员 杨志勇

年前，个人所得税专项附加扣除租房支出扣除填报曾引起社会关注。一些房东担心租户申报扣除而泄露租房信息引来税务局补税，因而不愿意提供个人信息给租户。这一问题随着租户申报租房信息不用在个税 APP 中填报而基本归于平息，但问题并没有真正解决。除非个人所得税制修改，否则房东出租住房需要纳税的义务没有消除，问题只是暂时掩盖起来。

2 月 15 日，根据北京税务 12366 热线的消息，北京对于个人出租住房的征税比例大幅下调，月租金收入不超过 10 万元的按 2.5% 征收，而在此前统一按 5% 的综合征收率征收。需要注意的是，这个综合征收率针对的并不仅仅是个人所得税，而是在出租住房中的包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、个人所得税、房产税等在内的各个税种和附加。月租金收入不超过 10 万元减半征收，肯定比全额征收更受欢迎，但这似乎还不能解决租房的相关纳税义务的履行问题。在正常情况下，租户需要发票，房东就要申报纳税的做法不会改变。

从理论上讲，税率越低，纳税的痛感越少，税收的遵从度会相应提高。因此，月租金收入不超过 10 万元减半征税，在其他条件不变的情况下，是可以促进逃避税行为减少的。更有意义的可能在另一方面。在长租公寓加快发展的今天，租房综合税率下降可以减轻长租公寓类企业的负担，从而有助于出租租赁市场的发展，但是，对于综合税率下调的作用需要恰当看待。

在看到税率下调促进住房租赁市场发展的同时，我们要更清晰地看到解决住房民生问题仍然需要多方着力，甚至有许多细节方案还需要进一步优化。充分的可供租赁的住房是租金合理的压舱石。只有这样，住房租赁市场的卖方市场属性才会根本改变。中国改革开放 40 年来，商品市场从卖方市场转向买方市场，从根本上改变了短缺经济，带来的是人民生活水平的提高，带来的是人民生活水平的普遍改善。与普通商品市场相比，住房市场还有较大的改进空间。一些大城市的商品房限购，在特定条件下有必要，但结果之一是可供出租的房源萎缩。

由于收入水平的差异，不同的个人对于住房的需求（无论是购买的住房还是租赁的住房需求）不同。收入水平较低者更需要解决的是有房住或住得稍微宽敞点的问题；收入水平较高者需要解决的是居住条件改善的问题，是要如何才能住得安心住得舒心的问题。例如，公寓楼中不同住户之间的关系的处理细节的规范就不是三下两下就可以处理好的。发展住房租赁市场，应该针对不同的个人需求而有差异化的行动。

经常有人在说，由于生育率的下降和人口的老龄化，未来若干年中国会多出多少套住房，因此住房总量是不缺的。但是，这只是总量。这样的住房可能解决的是有房住或住得稍微宽敞点的问题，而不能解决真正的住房改善性需求问题。也许，在未来，这样的住房需要拆掉。考虑到这一点，我们对住房供给就不能不未雨绸缪。什么品质的住房才是符合未来人居住的呢？答案很难明确给出，但有一点可以明确。未来人选择租房，不一定是因为买不起房，而是他们解决住房问题生活方式的一个选择项。住房是一种商品，哪怕它再特殊，也是个人在一定的收入预算约束下，所作出的消费选择。

住房的相关税负问题，应该做到的是不妨碍人们的自由选择，在这里指的是租房和购房的选择。只有这样的住房税制，才是适合市场经济发展的税制。另外，在其他不变的情况下，无论从哪个方面来看，只要落在住房上的税负增加，都可能不利于住房民生的改善的。因此，降低与住房有关的税负，虽然比起全额免税还有差距，但还是值得欢迎的。

有评论说，降低税负可以吸引房东报税，这在理论上是可以成立的，但成效如何尚不可知。

要真正促进房东报税，应考虑的是具体税制是否合理以及如何增加纳税人的纳税意识。税务部门纳税服务的改善，让纳税更加方便易行；普及税收观念；建立起小税种与地方公共服务的有机联系，都是必要的。