

国务院公布新政：个税减半，鼓励租赁“租房”时代要来了？

继5月份住建部在新闻发布会上透露“允许将现有住房按要求改造后按间出租”，以此来鼓励住房租赁需求后，果不其然，6月3日，国务院办公厅正式印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》(以下简称《意见》)，全面部署加快培育和发展住房租赁市场工作。

此次《意见》中提及了关于“允许改建房屋用于租赁、规范住房租赁中介机构、推进公租房货币化、租赁优惠”等等吸引人的措施，不禁让人好奇“长租房”是否要来了？针对政策中的多项看点，记者进行了梳理。

看点一

税收优惠，鼓励出租房子

政策明确了对租房市场的一系列税收优惠政策。

在个人所得税方面：对个人出租住房所得，减半征收个人所得税；对个人承租住房的租金支出，结合个人所得税改革，统筹研究有关费用扣除问题。

在增值税方面：对个人出租住房的，由按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税；对个人出租住房月收入不超过3万元的，2017年底之前可按规定享受免征增值税政策；对一般纳税人出租在实施营改增试点前取得的不动产，允许选择适用简易计税办法，按照5%的征收率计算缴纳增值税。

点评：国家鼓励个人和企业当房东，同时鼓励潜在的购房者先租房子。这次推出的税收力度应该说是比较大的。

看点二

鼓励发展住房租赁企业

充分发挥市场作用，调动企业积极性，通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源，提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平，形成大、中、小住房租赁企业协同发展的格局，满足不断增长的住房租赁需求。

鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务。支持房地产开发企业拓展业务范围，利用已建成住房或新建住房开展租赁业务；鼓励房地产开发企业出租库存商品住房；引导房地产开发企业与住房租赁企业合作，发展租赁地产。

点评：第一段意思是在社会上找资金为开发商接盘；第二段的意思是鼓励开发商转卖为租。总之，降低住房消费门槛，让房子用起来，让资金流动起来。

看点三

鼓励个人买房子、当房东

支持和规范个人出租住房。落实鼓励个人出租住房的优惠政策，鼓励个人依法出租自有住房。规范个人出租住房行为，支持个人委托住房租赁企业和中介机构出租住房。

点评：这等于承认了房地产市场的投资需求，意味着未来很难出台针对个人的、累进制的房地产税。

看点四

让租房者也享受公民权利

完善住房租赁支持政策。各地要制定支持住房租赁消费的优惠政策措施，引导城镇居民通过租房解决居住问题。落实提取住房公积金支付房租政策，简化办理手续。非本地户籍承租人可按照《居住证暂行条例》等有关规定申领居住证，享受义务教育、医疗等国家规定的基本公共服务。

点评：让买不起房子的人，也可以享受基本公共服务，而且给他们使用公积金租房的便利，应该说这是针对低收入人群的一项德政。

看点五

保护租户基本权利

明确各方权利义务。出租人应当按照相关法律法规和合同约定履行义务，保证住房和室内设施符合要求。住房租赁合同期限内，出租人无正当理由不得解除合同，不得单方面提高租金，不得随意克扣押金；承租人应当按照合同约定使用住房和室内设施，并按时缴纳租金。

点评：在租赁双方的关系里，租房一方是弱者。为此，很多发达国家都有法律保护租户利益，限制房东的权力扩张。这条规定显然有这个含义。

看点六

“商”改“住”将成潮流

允许改建房屋用于租赁。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行。

点评：目前，不仅是大城市，在许多中小城市中也都出现了商业物业过剩现象。允许“商”改“住”，给盘活商业物业带来机会。

看点七

允许“房中房”了

允许将现有住房按照国家 and 地方的住宅设计规范改造后出租，改造中不得改变原有防火分区、安全疏散和防火分隔设施，必须确保消防设施完好有效。

点评：以前大城市对“房中房”现象有诸多限制，这次出台的文件，显然有所突破，但给予了一些限制措施。整体而言，对租户和房东都是利好。毕竟能租下整套房子、甚至整个房间的人都不太多，房中房很难避免。

看点八

在供地和金融配套上鼓励租赁

鼓励金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，向住房租赁企业提供金融支持。支持符合条件的住房租赁企业发行债券、不动产证券化产品。稳步推进房地产投资信托基金(REITs)试点。

鼓励地方政府盘活城区存量土地，采用多种方式增加租赁住房用地有效供应。新建租赁住房项目用地以招标、拍卖、挂牌方式出让的，出让方案和合同中应明确规定持有出租的年限。

点评：当国家想做一件事的时候，所有的困难都可以突破。上述金融和供地上的保证措施，可谓强大！

相关链接：国外怎样租房？

法国：租住私人房屋需有住房担保人

如果租住私人出租的房屋，绝大多数的法国人是需要住房担保的，也就是说房客需要一个担保人，担保人的工资一般不能低于三倍房租。法国法律规定每年10月初到次年4月初，即使房客不交房租，也不能把房客赶走。但是如果房客不交房租，房屋所有的损坏的保险外部分和拖欠的房租必须由担保人承担。

德国：房租过多 构成违法

从租金上来看，德国租金制定过程合理，地方政府与行业协会根据地区与收入差异制定“合理租价”，一旦房东所定的房租超出“合理租价”的20%，即构成了违法行为。

德国房地产市场价格调控机制有效，合同一经签订后房东不能随意涨价，房东无权随意终止租房合同；政府实施有效的租赁市场管理，禁止二房东、欺诈中介，维持了良好的租房市场秩序。

澳大利亚：禁止出租客厅

当地的法律对租房和房屋改造有着严格规定。所有的客厅禁止租住给他人居住，对于多人合租的人数也有着严格要求。比如，墨尔本所在的维多利亚州要求，如果某个住户没有把自己的住宅作为寄宿公寓登记在案的话，分开租给三个人以上就属于违法行为。而对于房型的改造，比如把客厅隔出来作为一个房间，如果是公寓楼的话，也会受到大楼物业的严格干涉，禁止私建。

(彭丽明 整理)