

一般纳税人出租不动产，主要涉及增值税、房产税、印花税、城镇土地使用税和企业所得税等，具体政策如下：

一、增值税。营改增之前取得的，可以适用简易计税，征收率 5%；营改增之后取得的(2016 年 5 月 1 日)，适用一般计税，税率 9%。特殊规定：自 2021 年 10 月 1 日起，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，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。

注意：如果一般计税选择简易计税，相应已抵扣的进项要转出；另外，企业为聘用员工提供的不动产租赁服务属于非经营活动，即便收取租金也不需要缴纳增值税。

二、房产税。一般的房屋出租，按照租金的 12%缴纳房产税；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。属于小型微利企业，于 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日减半征收。

三、印花税。需要按照“租赁合同”缴纳印花税，税率千分之一。属于小型微利企业，于 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日减半征收。

四、城镇土地使用税。按照不动产所在地税额标准计算。属于小型微利企业，于 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日减半征收。

五、企业所得税。不动产出租收入属于企业所得税的应税收入，应按规定依法计算缴纳企业所得税。租金收入，按照合同约定的承租人应付租金的日期确认收入的实现。如果交易合同或协议中规定租赁期限跨年度且租金提前一次性支付的，出租人“可”在租赁期内分期均匀计入相关年度收入。