

【发布单位】沈阳市人民政府
【发布文号】沈政办发[2009]68号
【发布日期】2009-09-28
【生效日期】2009-09-28
【失效日期】-----
【所属类别】政策参考
【文件来源】[沈阳市](#)

沈阳市人民政府办公厅转发市地 税局等部门关于沈阳市个人出租 房屋税收清理整顿工作实施方案 的通知

(沈政办发[2009]68号)

各区、县(市)人民政府，市政府各
部门，各直属机构：

经市政府同意，现将市地税局、公安局、
房产局、财政局、综治办5部门联合制定的《沈
阳市个人出租房屋税收清理整顿工作实施方
案》转发给你们，请结合实际，认真贯彻落
实。

沈阳市人民政府办公厅

二〇〇九年九月二十八日

沈阳市个人出租房屋税收清理整顿工作实
施方案

(市地税局、公安局、房产局、财政局、综治办)

近年来，随着我市经济的快速发展，城市建设步伐不断加快，越来越多的个人将自有房产出租给其他自然人(单位)居住或用于生产经营，由于城镇房屋出租点多面广，隐蔽性强，不仅存在社会治安隐患，而且在税收管理上，由于税务部门缺乏较为有效的信息来源渠道和管控手段，难以准确掌握房屋租赁特别是个人房屋出租的真实计税依据，漏征漏管现象较为突出。为防范和消除隐患，营造良好的社会治安环境，切实加强我市个人出租房屋的税收管理，堵塞税收漏洞，根据《辽宁省人民政府办公厅关于开展个人出租房屋税收依法清理整顿工作的通知》(辽政办明电〔2009〕136号)要求，市政府决定从2009年9月1日起，在全市开展为期4个月的个人出租房屋税收清理整顿工作，特制定本方案。

一、指导思想

以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，深入贯彻落实科学发展观，以各项税收政策和法律、行政法规为依据，以规范房屋租赁双方的涉税行为为重点，大力整治个人出租房屋中存在的问题，进一步规范个人出租房屋的税收征管，逐步实现出租房屋管理的法制化、规范化。

二、组织领导

为切实做好个人出租房屋税收清理整顿工作，按照精简高效的原则，建立由市地税局、公安局、房产局、财政局、综治办参加的全市个人出租房屋税收清理整顿联席会议制度，负

责组织、协调全市个人出租房屋税收清理整顿工作。市地税局为联席会议的召集部门，负责具体协调管理工作。联席会议办公室设在市地税局征管处。

各区、县（市）政府也要建立相应的工作制度，并指定相关部门及人员具体负责清理整顿工作。

三、清理整顿的对象和时限

本次清理整顿的对象是本市各区、县（市）和建制镇范围内所有出租房屋的个人。重点清理整顿的部位和地区是：规模较大的集贸市场、各大医院、重点学校等周边地区，以及近几年新建的产权归个人所有的高档商住楼宇、大型宾馆、酒店、门市房等出租房屋面积较大、租金额较高的个人出租房屋。清理时限从2007年1月1日起始，对个别出租收入金额巨大、偷逃税性质严重的，可追溯到以前年度。

四、清理整顿的主要内容

本次清理整顿的内容为2007年1月1日以来个人出租房屋所取得租赁收入应纳的营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、城镇土地使用税、印花税和个人所得税等税种纳税义务履行情况。

五、实施步骤

本次清理整顿工作包括自查申报和重点检查两个环节，分四个阶段进行。

第一阶段：前期准备阶段（9月1日至9月20日）。

各区、县(市)建立由区、县(市)政府、地税局、公安局、房产局、财政局、街道办事处等部门参加的联席会议制度，结合本地区实际，制定切实可行的实施方案。在9月20日前报市联席会议办公室备案。各区、县(市)要充分利用新闻媒体，大力宣传个人出租房屋税收清理整顿活动的目的、意义和工作要求。相关部门对内要加强培训，对外要采取多种方式，对包括出租房屋税收政策在内的各项政策法规进行宣传，做好政策把关、业务辅导、票证管理等工作，提高广大纳税人对税法的遵从度，积极争取社会各界的理解与支持。地税、公安、房产、财政部门要按照各自分工，将已掌握和整理好的个人出租房屋信息，分区、按街道、逐户提供给联席会议办公室。

第二阶段：调查摸底与自查申报阶段(9月21日至10月20日)。

各区、县(市)联席会议办公室要组织对辖区内重点部位和重点地区的个人出租房屋进行全面清理检查，掌握出租房屋的地点、面积、房屋原值、租金收入、出租人姓名、承租人姓名以及租金变化等信息，依托获取的信息建立房屋租赁业工作台账，摸清底数。同时，要组织个人出租房屋者进行自查，纳税人自查后要填写《个人出租房屋税收自查情况统计表》。税务机关要根据调查摸底和自查情况，逐户核实房屋出租者是否申报纳税，对未申报纳税的，要向出租人下达责令限期改正通知书并补缴相关税款。

在自查阶段，各区、县(市)联席会议办公室于10月20日前将纳税人自查情况及《个人出租房屋税收自查情况统计表》报市联席会议办公室。

第三阶段：重点检查阶段(10月21日至12月20日)。

在纳税人自查申报的基础上，各区、县（市）联席会议办公室要精心组织各部门力量，形成执法合力，对重点部位和自查不实的进行重点检查，确保房产租赁各项税收足额入库。

1. 检查方法。各区、县（市）联席会议办公室要结合纳税人的自查情况，认真核实，对重点部位和不自查或自查不彻底的，要重点进行清理检查，并将检查情况进行登记。复查面要达到30%以上。对经通知申报纳税而拒不申报纳税和偷税、抗税的纳税人，要按《中华人民共和国税收征收管理法》规定予以处罚，同时及时向市联席会议办公室反馈查处情况。

地税、公安、房产、财政等部门要联合行动，根据摸底调查的情况和上报的自查结果，进行分析、比对、筛选、甄别，有选择地进行重点检查，对有严重偷逃税行为的纳税人，要加大处罚力度，并通过媒体给予曝光。在清理检查中，凡是发现涉及重大的税收违法行为，可以进行全面、延伸检查。

对清查的房屋租赁情况，以及核定税额、纳税情况和违章处理情况以社区为单位张榜公布，接受群众监督。加大举报奖励力度，举报中心电话：12366。

2. 税款征收方式。清理整顿中，对相关资料齐全、能够准确核实房屋租金收入的，督促出租人在规定的期限内到主管地税机关申报纳税；对于纳税人申报租金收入较低且无正当理由的，按照《中华人民共和国税收征收管理

法》的规定核定计税收入和应纳税额，依法征收。

第四阶段：总结验收阶段(12月21日至12月末)。

清理整顿工作结束后，各区、县（市）联席会议办公室要对前三阶段的工作开展情况及取得的成效进行全面认真总结，主要包括检查的户数、清理出的漏征漏管户、征收的税款，部门协作机制的发挥落实情况，改进今后工作的意见、建议等。同时，要加强基础信息资料的收集、整理工作，对个人出租房屋情况建立管户台账，收集、归档与房屋出租税收有关的