

自如的“妥协”

租客以及房东的2019年,似乎没有开好头儿。一场本该让租客受益的减税,却在填报租房信息的初始环节偏离了人们的预期。害怕被征税的房东,叫嚣着“申报就不出租”;心心念念着减税的租客害怕被扫地出门,而无奈放弃申报;而中介一方则站在房东与租户之间观望着,并不时调整着定位……在“租客减税、房东多缴税”未有定论之际,长租公寓品牌运营商自如通过官方公众号“自如客”公告称,自如客可将出租房由房东个人变更为组织(即自如),而在此声明发布的前几日,自如也曾对租客广而告之,需填写房东个人信息。这被外界视为自如方面的“妥协”。



妥协

“新个税”申报大幕在2019年徐徐拉开。

由国家税务总局制定的《个人所得税专项附加扣除操作办法(试行)》(以下简称《办法》),自2019年1月1日起在全国范围内正式施行。其中,子女教育、继续教育、大病医疗、住房贷款利息或者住房租金、赡养老人等6项内容被列为个税专项附加扣除项。

同绝大多数租客一样,居住在朝阳区的“北漂”沈怡(化名)满心欢喜期待着个税减负的到来。但稍显不同的是,年龄尚轻、名下无房以及家内老人未达60周岁的现实情况,使得沈怡只能得到“住房租金”专项附加扣除这一项。根据《办法》,沈怡可在今后每月享受1500元的住房租金专项附加扣除。

沈怡是一名自如客。“自如客”是长租公寓品牌自如对于旗下在租房源承租者的专有称呼。不过沈怡表示,自如在此次住房租金抵扣个税过程中的一些表现,让她这个自如客感到有那么一点“不自如”。

据沈怡表述,1月2日,自如管家告诉她及居住片区内其他自如客,在提交住房租金抵扣个税申报材料时,“出租方”为业主个人,而非自如,并称“自如只是受业主委托代为管理,属于第三方”。彼时管家转发的通知还明确,“房屋租赁合同的签约提示第7条下方有显示出租方为:北京自如生活资产管理有限公司(受房屋资产出租人:业主姓名委托)”。与此同时,自如App“客户服务”中也对个税专项附加扣除信息表的填写进行了上述提示。

正当“新个税”材料申报与登记进行得如火如荼之时,沈怡注意到外界舆论风向已变,公众讨论热点不再是此前的“新个税”福利,房东以及租客两群体间爆发了一场关乎“减税与被征税”的矛盾,并各生恐慌:前者担心因租客登记租房信息,导致自己原本房租收益受损;后者则忧虑因申报个税住房抵扣遭遇房东涨租或被强制退租。

沈怡很快成为了后者。1月4日,自如管家找到沈怡,告知其需要将此前填写的出租方信息由房东“个人”修改为“组织”。对于为何修改,管家表示“业主不同意”。而在“租客减税、房东多缴税”

未有定论之际,自如于1月5日通过官方公众号“自如客”正式公告称,自如客可将出租方主体由房东“个人”变更为组织(即自如)。

对此,自如方面回应北京商报记者称,根据目前的个税抵扣申报操作流程看,本次个税抵扣申报并未对房东带来变化和影响。

“三天前,对租客广而告之,需填写房东个人信息,现在又让我们修改成自如。到底谁该纳税?”沈怡发出了如是疑问。

成本

沈怡的上述疑问很快转移了重点。在房东、租客和中介三者就住房租金抵扣个税持续博弈之下,沈怡开始担心自己同其他租户的房租是否会受此推涨。

“自如如果迫于业主压力充当了出租方,那么企业日后是否会被税务部门催缴?俗话说,羊毛出在羊身上,自如潜在增加的纳税成本是否会以提租在租房源价格的形式转嫁到租客身上呢?”

沈怡的新问题同样困扰着其他自如客,不过这个问题暂时无解。国家税务总局相关人士在接受媒体采访时表示,目前地方不大可能会通过房租专项附加扣除信息去查房东租金收入是否交税,税务总局也没有这方面加强征管的通知。“不能敲定的举措,最让人忧心。”沈怡如是慨叹。

就“自如客均填报自如作为出租方,是否将加重自如税务负担”的问题,自如方面并未直接回应,仅称“具体情况以所在地税务主管部门回复为准”。

对于沈怡等租户对于租金上涨的担心,合硕机构首席分析师郭毅认为,长租公寓在租房源定价水平如何,一方面与业主原有预期催生的原初始报价有关,另一方面也与长租公寓运营方整体运营成本存在关联。

“从当前媒体报道来看,业内对于自如是否存在偷税避税问题存在争议。如果可以证实自如确实在税务上存在违规操作,自如也因此从中获得更高溢价收入的话,那么一旦此漏洞被政府堵住,势必会影响到企业整体的运营成本,其在租房源价格很大程度上也会受到影响。”

但郭毅也强调,自如是否涉嫌逃税避税,因当前尚不明确,也应画个问

号。此外,只有政策明确房屋出租方要承担必要的更高税费,那么实际缴税人才有可能将部分增加的纳税成本转嫁给租客。若租金仅因各界猜测而闻风上涨的话,肯定就是一个不合理的市场行为了。

视线转至长租公寓成本。北京商报记者了解到,在各类长租公寓运营商中,主要有四类玩家,分别是房企开发商系、房地产中介系、酒店系和创业公司品牌系。而各类长租公寓运营商基本都以租金差作为其主要盈利点。

明源地产研究院研报指出,走轻资产化道路的中介系长租公寓,其盈利模式为:从资产所有者处承包公寓,对房屋进行标准化装修,并且负责出租期间的运营和维护;向房屋所有者缴纳固定租金,赚取租金差价和服务费;而资产所有者享受资产增值和固定租金收益。显然,自如可以划归到此类。

不过,由于长租公寓的拿房成本日渐看涨,此外装修、设计、运营管理等方面的投入也很大,所以租金差的空间是有限的,因而各类运营商都在积极拓展尝试新的盈利模式:希望立足租金差,将增值服务作为拓金的汪洋大海。

自如似乎也并不满足于仅做一个长租公寓运营商。据了解,自如当前盈利模式便可以视作“租金差+增值服务”。除对自如客固定收取“月付/季付/年付”租金外,自如客在进行签约时还须缴纳服务费,收费标准为年租金的10%,也就是1.2个月的房租。所谓服务费,即自如客为其在租赁住房期间涉及到的一系列生活服务买单,内容涵盖公共区域双周保洁、供暖、网费、寻常维修等。

在服务费基础上,自如还延伸出了增值服务——自如服务,具体包括搬家、保洁、维修三大块内容。其中,日常保洁及寻常维修包含在服务费内,无须另外支付费用。而在公共区域双周保洁之外,租客如有更进一步的保洁需求,如日常保洁、卧室保洁、深度保洁,则须向保洁阿姨支付对应的服务费用。若想搬家,自如搬家配备三种车型,包括自如小搬、中搬及大搬。租客可在自如App内下单预约搬家,根据自身需要选择搬家车型,搬家师傅会在预约时间内协助租客全程搬运行李。此外,自如还

开设了属于自己的“家居商城”——自如优品,内售原创设计、收纳整理、家纺用品、卫浴个护、餐厨用品以及居家清洁等多类商品。

“搬家具具体花费则由里程费及搬运费构成,超过里程加收费用,需要上下楼搬运的,也要给搬家师傅支付对应的楼层搬运费。”沈怡笑称,从入住到搬家“一条龙服务”的既视感。

角色

此次“减税风波”牵涉到了几乎当前市面上的所有住房租赁类型,包括业主直租以及长租公寓托管运营,甚至“二房东”转租。已有部分租客出于稳定租房的长期考量,选择不予上报租房信息。

在业内人士看来,不同租赁模式下的房东、租户以及中介三者,此前维持已久的平衡关系其实已被打破。“减税风波”后,因住房租金抵扣个税产生摩擦的三类不同角色主体如何共处,值得外界思考。

中原地产首席分析师张大伟分析认为,从个税抵扣设计的初衷来看,并非是为了收集租赁交易行为。因为从逻辑上讲,月薪5000元以上且缴纳个税的人士才需要抵扣,这就使得中低端租赁市场或者二三线租赁市场很多租户并不需要抵扣。另外一线城市的租赁行为的收集,也只收集交易,不收集交易价格,那么这种信息也很难传递到租房收税。此外,张大伟也指出,房东出租房屋从法律角度的确应该交税,但约定俗成的当下市场,缴税的房东占比甚至不足全国市场的1%。这种情况下,制定政策时应避免给租户与业主预期,引导纳税是长期过程。

值得一提的是,在中国房地产税制中,向来重交易税费,而轻持有税费。这在张大伟看来,也使得业主担忧租赁行为成本增加。“归根结底是话语权的问题,租户没有话语权,房主完全可以转嫁焦虑与增加的税费成本。”

就当前房租抵扣个税所面临的认知困局,中国房地产经纪同业联盟主席胡景晖表示,若想破解,降低房屋出租税率是关键。降低房屋出租税率,可以减轻房东对出租房屋纳税的抵触情绪,降低房东通过涨租金转移纳税的冲动,更重要的是可以改变目前出租房屋登记备案率非常低的现状。胡景晖建议,还可以通过政策设计赋予“出租房屋登记备案”更多的实惠,比如只有登记备案的房屋租赁合同在出现纠纷时司法部门才给予支持,比如出租房屋登记备案可以与未来房地产税的减免相挂钩等等,进一步提升出租房屋登记备案率。

“如果房屋出租综合税率从目前的5%降低到1%,月租金3000元的房子,房东的月应纳税额仅30元,纳税抵触情绪和涨租转嫁冲动都会大大降低。与此同时,目前仅有5%左右的出租房屋登记备案率,保守估计能增长到50%,增长9倍,政府的相关税收也将翻番。”胡景晖如是补充道。

北京商报记者 崔启斌 荣蕾