

中介代办房屋租赁备案不现实 相关部门称监管难 最后由居委会 动手绑架”租客

“不交房屋租赁税就不开《房屋租赁合同登记备案证明》？房东理直气壮不交税，反而要租客代为支付这更是不合理！”上周，本报报道了王小姐在办居住证时被房屋租赁税“绑架”，由于房东不肯交，只得自己“吃进”的遭遇后，市民刘先生来电反映，他目前也陷入同样的窘境中，“我宁可暂时不办居住证，也要把事情搞明白。”

青年报记者调查发现，据不完全统计，二手房租赁市场中，只有5%甚至更少的房源备案。同时，相关部门直呼“监管难”。

青年报记者 顾卓敏



办居住证
被租赁税绑架

租客：

为争一口气不办居住证

“新上海人”刘先生目前就职一家传媒公司工作，根据去年7月出台的居住证积分管理办法，他完全能达到120分标准，享受“市民化待遇”。

然而，在办理《房屋租赁合同登记备案证明》时，刘先生同样遭遇了“被税”的尴尬。“我目前租的房子在浦东，一个月租金也不便宜，如果还要额外承担5%的税费，那对我的生活质量会有一些影响。”而让刘先生颇为气愤的是，在与房东签订租赁合同时，上面已经注明“在办理居住证过程中产生的费用，房东不承担。当时，我还不清楚具体所指，等到去办证了才发现，还有5%的陷阱。”

面对居委会“不交税就不给开证明”的强硬态度，刘先生也走访了人保、房管、税务、街道等多个“衙门”。“谁会想到，居住证政策是人保部门出的，材料是房管部门提供的，具体落实是街道和居委会，设卡的环节在税务局。作为一个普通市民来说，真的是要崩溃！不是亲身经历过，根本不会了解这个办事过程会这么复杂。”刘先生表示，既然桩桩件件都有据可查，就不应该由他来“花钱消灾”。“我宁可放弃‘市民待遇’，也不为这不合法、不合理的税款买单。”

中介：

不备案不交税，见怪不怪

“大多数人都不会愿意为租客办理登记备案租赁合同”；“签50份租赁合同，都不会有一个人主动提出要去备案”；“收租不纳税，纳税由承租方承担，这似乎已经是租赁市场的行规了。”在青年报记者的调查过程中，对于租房“不备案”、“不交税”，房产经纪人也都见怪不怪了。

据悉，无论是“租赁合同登记备案”还是“房屋租赁税”，都是政策明确需“强制”执行的。那能否参照房屋交易过户手续中，在中介环节就进行登记备案呢？为此，记者从市房管部门获悉，早在2011年10月施行的“新版《上海市居住房屋租赁管理暂行办法》中就明确规定，中介机构有代办登记备案的义务，违者将面临最高3万元的罚款。同时，在今年5月最新出台的《上海市居住房屋租赁合同示范文本》中，也明确提到“凡通过房地产经纪机构订立租赁合同的，应当由该经纪机构代为办理租赁合同登记备案”。



刘先生提供的合同上明确注明，房东不承担办居住证过程中产生的费用。

青年报记者 常鑫 摄 周培骏 制图

【关注】租房备案、缴税为何难？

备案率极低，查处力度不够

但时至今日，记者在中介机构进行的不完全统计显示，目前上海二手房租赁市场中，只有5%甚至更少的房源在签订租赁合同时会前往房地产交易中心备案。

为此，中介机构也是一肚子苦水。“如果租房双方当事人自己不愿登记备案，我们中介不是很难做？虽说发现不备案可以去举报，但整个行业就是如此，谁会去举报？”

“从以前的经验来看，租赁备案因为税收问题始终执行难，只要租客不办居住证，房东也乐得逃税。”一位有着10年资历的房产经纪坦言，首先是不会有人主动去备案，其次中介根本没法代办，因为要房东本人带着房产证亲自去办，房东不愿意中介也无力为力。“最关键的是，这么些年，也没听说过谁因为没登记备案被罚，也没有谁因为没缴税被罚。”

强制力不够，多部门执法难

一方面是房东不愿去登记备案，缴纳税款；一方面是中介机构无心也无力去实行“代办”义务，在这种情况下，人们要问政府监管去哪了？为此，记者联系了税务、房管等部门，“监管难”成了众口一词。

“政策条款写得都很明确，但是从执行层面上说，强制力还不够，主要还依靠房东自觉。”来自房管部门的一位相关人士坦言：“就目前来说，如果不备案，房管局也没有有效的办法去强制要求备案或进行处罚。加上宣传不足，很多人对备案纳税没有一定的认识，要达到效果必须联合公安、街道办、居委会等多部门联合执法，但目前也很难执行。”

纳税靠自觉，不会主动查询

租赁登记备案已然没有保证，那房屋租赁税又该从何收起？记者致电

“12366”税务热线进行咨询。市局工作人员告知，根据2001年4月28日发布的《中华人民共和国税收征收管理法》：对于个人出租房屋，出租人必须缴纳为5%租金总额的房屋租赁税，出租人未按规定期限缴纳税款的，应处以“税金50%以上、5倍以下”的罚款。

但当记者问到：“租房是否需要备案？”该工作人员表示，“税务局不要求合同备案，只要求缴纳税款。”涉及到未缴税罚款，则只能靠“举报”。

随后，记者又致电黄浦区税务局进行咨询具体征收办法，工作人员答复：“建议到所在街道办事处自觉主动交税”，并表示“不会主动去查房子租赁情况和是否缴税”。

居委无权力，勉为其难代收

“税务部门对极度分散的房屋出租情况无法掌握，因此这类税金很难实际征收。”或许正是因为这一客观因素，现今税务部门将房屋出租税交由社区代收。但在具体执行过程中却忽略了居委会作为一个非权力部门，征税着实存在诸多困难。

“房屋出租税征收之后，都是要一分不落地交给税务部门的，我们只负责代收。”浦东一居委会的相关工作人员告诉记者，最初他们还会主动做点宣传，但居民普遍表示不理解，甚至还会产生抵触情绪。“我们只是代为收税，不存在什么硬性指标，所以也不会上门去追讨了，毕竟没有强制征税的权力。”

然而，没有“硬性指标”不等于说“交白卷”，于是居委会也只能是将“办事”与“缴税”绑在一起。就如办理房屋租赁登记备案证明时，第一步就是“房东本人和租客带上身份证、房产证原件到居委会开具《房屋租赁关系证明》”，这时居委会就会要求先缴纳房屋租赁税。

■ 律师说法

办证捆绑纳税 没有法律依据

租赁合同要求备案仅为地方政府行政管理的一种措施，租赁合同未备案并不影响其法律效力，最高院有明确的司法解释规定，确认合同的无效应以全国人大及其常委会制定的法律和国务院制定的行政法规为依据，不得以地方性法规、行政规章为依据。

就目前来说，关键的个人之间房屋租赁合同登记备案问题没有解决，谈房屋租赁税费都是空谈。因为没有多少人会主动去登记备案，更没几个人会主动去缴纳税款。

只有完善相关的法律法规，加强监督执法工作，强制性要求当事人履行登记备案手续，那些双方当事人才有可能考虑主动纳税，然后进行登记备案。

此外，也有律师指出，租房合同备案的目的就是要收房东的房屋租赁税。

承租人办理居住证不需要交税，更不应该和缴税挂钩，房屋租赁税缴纳是房东的法定义务。办理居住证和缴纳房屋租赁税是不同的法律行为，将二者捆绑在一起，此种做法没有法律依据。

房屋租赁合同一般来讲，如果只是要求事后备案就不是行政许可，但是如果是事前备案后捆绑缴税，就属于行政许可。根据《中华人民共和国行政许可法》规定，国务院部门规章不得设定行政许可。尚未制定法律、行政法规和地方性法规的，因行政管理的需要，确需立即实施行政许可的，省、自治区、直辖市人民政府规章可以设定临时性的行政许可。除此之外，其他规范性文件一律不得设定行政许可。