

奉贤凭租房合同即可办居住证



办居住证
被租赁税绑架

日前,本报连续报道众多新上海人在办理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。房管、税务等部门都表示,在监管查处力度有限的情况下,欢迎市民举报。然而,青年报记者连日走访中发现,相关部门接受的举报案件却是寥寥无几。

难道就只能由租客来为“违规操作”买单吗?记者昨天从奉贤区获悉,在核实相关信息的情况下,租客凭6个月以上的《房屋租赁合同》就能办理居住证。
青年报记者 顾卓敏

浦东一社区事务受理中心的相关工作人员坦言

这些年经手的租客数量实在有限,很多业务也已经生疏了,相对于备案数量的少,前来投诉举报的更是从没见过。

办理居住证需要身份证复印件、房产证以及租赁合同去派出所办理,不需要租赁合同备案证明、缴税证明,派出所会核实相关信息。

奉浦派出所一居委警务室的工作人员明确表示

9月14日 报道

办居住证被房屋租赁税“绑架” 房东不肯交,租客自己“吃进”

9月15日 报道

最后由居委会“动手绑架”租客

俞霞 制图

现状 举报不备案不交税?少,很少!

如果你是房东或是租客,别忘了,签好租约后,到所在的社区事务受理服务中心去登记备案。2011年10月1日《上海市居住房屋租赁合同登记备案操作规则》正式施行,其中对“房屋租赁合同登记备案”环节作了较为详细的规定。

根据操作规则,租赁合同的新增、变更、延续、注销等行为均需登记备案。据记者了解,政策实施3年来,在沪上各社区事务受理服务中心基本都形成了一套较为完备的体系,但却因实际受理的业务数量过少而显得“默默无闻”。

“当初我们都是经过专门培训的,在登记备案办理过程中也有一

个标准流程,可是这些年经手的备案数量实在有限,很多业务也已经生疏了。”浦东一社区事务受理中心的相关工作人员坦言,相对于备案数量的少,前来投诉举报的更是从没见过。

该工作人员称,“根据规定”,租赁当事人“应该主动登记备案,这牵涉到的不仅有房东,还有租客,所以一旦投诉到底是谁的责任,还是双方都有责任,根本无法区分。即便是难有人来咨询‘举报’的事情,也多是意气用事,真要说到处罚责任,也就没声音了。”此外,记者还就举报租赁不备案一事询问了虹口、杨浦、宝山等区房产交易中心,对于受理的

具体数量各家都避而不谈,但“为数很少”是众口一词。

如果说房屋租赁登记备案还只是行政手续,那房屋租赁税显然就是真金白银让人“肉痛”了。记者以普通市民身份就“如何举报”细则向12366纳税服务热线咨询,先后有两位咨询员都表示《中华人民共和国税收征收管理法》中就已明确,市民可以通过纳税热线直接进行举报。然而,在提及具体受理数量时,工作人员并未言明,仅透露,该热线平时接到的举报多集中在商家、饭店不肯出具发票,涉及房屋出租索要发票不得、房东未报税的情况并不多见。

缘由 租客不愿惹事,邻居无“动力”

“举报房东‘算了,我还要继续在这房子里住下去的。’我能举报一个房东,总不能举报5个、10个房东吧,举报又有什么用?”……虽然对于房东拒不登记备案、拒不交税的行为租客们也是恨得咬牙切齿,但真的说到“举报”二字,绝大多数租客都是“多一事不如少一事”的态度,不愿横生枝节。

此前报道中的当事人王小姐坦言,她最根本的目的是为了要办居住证,但举报房东这件事本身不足以推动事情的进程,甚至可能影响她的办证结果。“如果举报了,房东说不定会毁约把我赶出去。一旦如此,我将面临再一次找房子搬家的折腾。而最关

键的是,很有可能再碰上不缴税、不备案的问题。”

王小姐略显无奈地表示,对于她这样的外地人来说,办出上海居住证是当务之急,无论是120分的积分便利,还是未来期盼的落户政策,这一切都与“时间”紧密相连。

在王小姐“们看来,仅凭租客的力量见一个举报一个,根本不足以改变整个市场的现状。此外,也有租客担心,一旦举报查实受牵连还有中介,很可能自己就被列入黑名单,以后再要通过中介租房子、买房子都会很麻烦。

如果说,租客是抱着“没好处别惹事”的心态不举报,那对于左邻右舍来说,是否会挺身而出呢?即便我

知道邻居出租房子没备案没缴税,我也拿不出证据”……在新陆花园、文兰小区、爵士悦等沪上出租率较高的小区,青年报记者了解到,几乎所有住户对于举报他人一事都不感兴趣。记者也注意到,“举报有奖金吗?”也成为众人考虑是否“行动”的一大因素。

据了解,根据2011年11月1日正式实行的《上海市实有人口服务和管理工作若干规定》,明确“鼓励对出租人不依法申报纳税的行为进行举报,凡是经调查属实的,将由税务部门按照规定给予举报人奖励”。但就具体如何奖励,记者在咨询12366税务热线时,咨询员表示目前就奖励方案没有具体口径。

点赞 奉贤拿租房合同可办居住证

“申请办理新版居住证的来沪人员,必须提供在本市居住6个月以上的住所证明。而《房屋租赁合同》本身就是具有法律效力的证明文件,为什么还一定要提供租赁登记备案证明?”本报连日来的报道引发众多关注,不少“新上海人”通过网络平台、热线电话表达了对此项规定的不满。来自福建的黄小姐就表示,“办理租赁登记备案证明的原始材料还是身份证、房产证、租赁合同这些东西,那为什么不能拿这些材料直接办理居住证,偏要增加一个中间环节,

不是浪费行政资源?”

通过连日走访,青年报记者发现,在上海奉贤区针对居住证的申办就有“突破创新”。记者从奉贤区房产交易中心获悉,办理居住证是需要去租赁住房所在地的社区服务中心办理,居住证备案应当是在公安局。

记者随后来到奉贤区奉浦社区办事处进行咨询,相关工作人员表示,“办理居住证的租户需要带好身份证及复印件,房东也要带好房产证及复印件、房产证上登记名的身份证及复印件以及租赁合同去公安局办

理。”而具体的办理流程,工作人员建议记者去公安部门了解。

难道真的就不用对租赁合同进行登记备案?那这5%的房租租赁税还要不要先行支付?为此,记者又来到奉浦派出所一居委警务室,工作人员明确表示:“办理居住证需要身份证复印件、房产证以及租赁合同去派出所办理,办理完了需要回到这片区(警务室)备案。”当记者提及,是否需要租赁合同备案证明、缴税证明时,工作人员很肯定地说:“不需要。派出所会核实相关信息。”

[业界声音] 5%租赁税太高“一刀切”不合适

强制的备案,转嫁的税款让租客“不能承受之重”,如何才能租住得安心舒适,成为租房族最大的心愿。

“在国外很多城市,规定月租在多少钱以下的,可向税务机关提出减税申请;还有经济困难的租客或房东,可以适当予以减免。”相关税务专家建议,征收租房税应适当降低标准,设立减、免税门槛,这样既容易实施,又避免了“一刀切”问

题,并尽快建立合理的征税制度,加大廉租房、公租房的建设,稳定或降低房租价格,维护房屋租赁市场健康平稳。

“如果一个政令的实施推广,普通纳税人都不满意,只有收费机关很满意,那么,这完全有悖法规政策的设立初衷,更有违国家三令五申禁止行政机关乱收费的禁令。实际上,关于5%房屋租赁税这个税率设计是否

合法合理,还应听听市场意见。”有律师指出,对于房屋租赁的相关税收,尽管税务部门有一定的征收依据,但是,征税时应综合考虑国家宏观经济政策以及老百姓的负担能力,确定合理的税目和税率,尽量减轻老百姓的税收负担。“与其在高税率情况下,收不到税,不如考虑降低税率或者象征性地一次性收取一定的管理费。”