



民宿住宿行业税务工具书

民宿/客栈/短租房/公寓房东 · 从报税到避坑一本通

懂物哥整理 · v3.0 法规原文+真实案例版

资料编号: DWG-CS-2026-008

整理日期: 2026年10月

本资料内容全部来自国家税务总局及各省税务局公开发布的政策文件、12366热点问答和税务稽查通报，法规原文照录、案例金额与通报原文一致，附官网链接可验证。

仅供民宿老板、客栈经营者、短租房东、公寓管理人学习参考，不构成税务咨询建议。免费分享，禁止商用倒卖。

目录

第一部分：民宿老板要交哪些税？（法规原文）

- 一、增值税（住宿服务6%/小规模1%）
- 二、所得税（个体户vs公司）
- 三、房产税、个税及其他

第二部分：小规模还是一般纳税人？怎么选

- 一、两种身份对比表
- 二、个人出租房怎么交税

第三部分：什么成本能抵税？什么不能抵？

- 一、房租、装修、布草怎么入账
- 二、保洁、维修人工成本怎么入账
- 三、无票支出怎么处理

第四部分：民宿行业专属政策与合规优化

- 一、小规模纳税人免税政策
- 二、小型微利企业优惠

第五部分：税务局官方问答精选

第六部分：税务局曝光的真实住宿行业案例库（10个）

第七部分：税务风险预警与应对

第八部分：民宿老板避坑清单

第一部分：民宿老板要交哪些税？（法规原文）

一、增值税（住宿服务）

民宿、客栈、短租房、酒店、宾馆，税法上统称"住宿服务"，属于生活服务业。根据2026年1月1日起施行的《中华人民共和国增值税法》，住宿服务增值税分小规模和一般纳税人：

类型税率/征收率计税方式现行优惠（2027年底前） 小规模纳税人3%征收率（减按1%）简易计税，不能抵扣进项月销售额10万（季度30万）以下免征增值税 一般纳税人6%税率（生活服务-住宿服务）一般计税，可以抵扣进项装修、布草、水电等进项可抵扣

【法规原文】《中华人民共和国增值税法》第十条（税率）

纳税人销售货物、加工修理修配服务、有形动产租赁服务，进口货物，除本条第二项、第四项、第五项规定外，税率为百分之十三。

纳税人销售交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权，销售或者进口下列货物，除本条第四项、第五项规定外，税率为百分之九：

纳税人销售服务、无形资产，除本条第一项、第二项、第五项规定外，**税率为百分之六**。

民宿老板注意：住宿服务属于"生活服务"，一般纳税人增值税税率为6%。

来源：[中华人民共和国增值税法（2024年主席令第41号）·中国政府网](#)

【法规原文】财政部 税务总局公告2026年第9号 附件2《销售服务、无形资产、不动产注释》（住宿服务定义）

住宿服务，是指提供住宿场所及配套服务等活动的活动。包括宾馆、旅馆、旅社、度假村和其他经营性住宿场所提供的住宿服务。

餐饮服务，是指通过同时提供饮食和饮食场所的方式为消费者提供饮食消费服务的业务活动。

来源：[财政部 税务总局公告2026年第9号](#)

【法规原文】财政部 税务总局公告2026年第10号（增值税起征点：2026-2027）

一、增值税起征点标准

自2026年1月1日至2027年12月31日，小规模纳税人发生应税交易，起征点标准如下：

- （一）以一个月为一个计税期间的，起征点为月销售额10万元。以一个季度为一个计税期间的，起征点为季度销售额30万元。
- （二）按次纳税的，起征点为每次（日）销售额1000元。一日内发生多次应税交易的，按日适用起征点标准。

来源：[财政部 税务总局公告2026年第10号](#)

【法规原文】财政部 税务总局公告2026年第10号（小规模减按1%，2026-2027）

自2026年1月1日至2027年12月31日，小规模纳税人发生除销售、出租不动产或者转让土地使用权之外的增值税应税交易，依照3%征收率减按1%征收率征收增值税；按规定预缴增值税的项目，当期在预缴地实现的全部价款、预收款（均不含增值税）合计达到增值税起征点的，减按1%预征率预缴增值税。

民宿老板注意：民宿房费属于"住宿服务"，小规模纳税人按3%减按1%交，季度不超过30万（2027年底前）免征增值税。

来源：[财政部 税务总局公告2026年第10号](#)

二、所得税

经营主体交什么税税率现行优惠 个体户/民宿工作室个人所得税（经营所得）5%-35%五级超额累进年应纳税所得额200万以下减半征收（2027年底前） 民宿公司企业所得税 + 分红个税企业所得税25%，分红20%小型微利企业实际税负5%（2027年底前）

【法规原文】财政部 税务总局公告2023年第12号（小微/个体户优惠，延续至2027年12月31日）

一、自2023年1月1日至2027年12月31日，对个体工商户年应纳税所得额不超过200万元的部分，减半征收个人所得税。个体工商户在享受现行其他个人所得税优惠政策的基础上，可叠加享受本条优惠政策。

三、对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日。

五、本公告所称小型微利企业，是指从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过300万元、从业人数不超过300人、资产总额不超过5000万元等三个条件的企业。

来源：[财政部 税务总局公告2023年第12号](#)

三、其他税费

- **房产税**：如果是自有房产做民宿，要交房产税（按房产原值的1.2%或租金的12%）；租房做的话一般房东交。
- **附加税费**：城建税、教育费附加、地方教育附加，以实际缴纳的增值税为基数。小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收（2027年底前）。
- **印花税**：财产租赁合同按租金的千分之一贴花。小规模纳税人、小微企业和个体户减半征收。

【法规原文】财政部 税务总局公告2023年第12号（六税两费减半）

二、自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

来源：[财政部 税务总局公告2023年第12号](#)

【法规原文】《中华人民共和国发票管理办法》（国务院令第764号，2023年修订）

第十九条 销售商品、提供服务以及从事其他经营活动的单位和个人，对外发生经营业务收取款项，收款方应当向付款方开具发票；特殊情况下，由付款方向收款方开具发票。

第二十条 所有单位和从事生产、经营活动的个人在购买商品、接受服务以及从事其他经营活动支付款项，应当向收款方取得发票。取得发票时，不得要求变更品名和金额。

民宿老板注意：客人付房费，不管客人要不要发票，你都有开票义务；平台抽成、预付房费，也要按规定确认收入开票。

来源：[中华人民共和国发票管理办法（国务院令第764号）](#)

第二部分：小规模还是一般纳税人？怎么选

一、两种身份对比表

对比项 小规模纳税人 一般纳税人 税率/征收率 3%减按1%（2027年底前） 6%（住宿服务） 进项抵扣 不能抵扣 可以抵扣 装修、布草、水电等 进项免税 额度 季度30万免增值税（2027年底前） 无免税额度 申报周期 按月或按季（可选） 按月 适合谁 小民宿、短租房、个体户中大型酒店、连锁民宿、企业客户多的

二、个人出租房怎么交税

重点：很多民宿是个人把自己的房子拿来短租，这种情况属于个人出租不动产，有专门的优惠政策：

1. 增值税：3%征收率减按1.5%征收（2026年第10号公告明确），月租金10万以下免增值税
2. 个人所得税：财产租赁所得，减按10%税率征收（正常是20%）
3. 房产税：减按4%税率征收（正常是12%）

【法规原文】财政部 税务总局公告2026年第10号（个人出租住房增值税）

4.自2026年1月1日起，个人（不含个体工商户中的一般纳税人）出租住房，按照简易计税方法依照3%征收率减按1.5%计算缴纳增值税。

来源：[财政部 税务总局公告2026年第10号](#)

第三部分：什么成本能抵税？什么不能抵？

一、房租、装修、布草怎么入账

- **房租**：租房子做民宿，有租赁合同和发票，可以计入成本
- **装修费**：金额大的可以长期待摊，分3年摊销；金额小的直接计入当期成本
- **布草、洗漱用品**：有发票可以计入成本，一般纳税人取得专票还能抵增值税
- **水电燃气**：有发票可以计入成本

二、保洁、维修人工成本怎么入账

- 长期保洁阿姨：做工资表，申报个税，可以计入成本
- 临时维修、零工：小额零星支出（500元以下）可以凭收据入账，注明个人信息、工时、金额

三、无票支出怎么处理

红线：没有发票的支出，不能在所得税税前扣除。民宿行业很多支出是无票的——路边找的保洁、小超市买的洗漱用品、个人维修师傅，很多都没票。

合规做法：

1. 大额支出一定要发票，哪怕加税点
2. 保洁阿姨如果是长期合作，让她去税务局代开发票
3. 小额零星支出（500元以下）凭收据入账
4. 不要为了凑成本去买发票——虚开发票是犯罪（下面案例有血的教训）

第四部分：民宿行业专属政策与合规优化

一、小规模纳税人免税政策

大部分民宿都是小规模纳税人，季度销售额30万以下免增值税，这个政策对民宿行业非常友好——很多小民宿一个季度营收也就20多万，增值税基本全免。

二、小型微利企业优惠

民宿公司符合小型微利企业条件的，300万以内利润企业所得税实际税负5%（详见第一部分法规原文），非常划算。

三、平台抽成怎么处理

重点：通过携程、美团、Airbnb等平台接民宿订单，平台抽成是成本费用。但注意：收入要按全额房费确认，不能按扣掉平台抽成后的净额确认。平台给你开的抽成发票，可以作为成本费用入账。

第五部分：税务局官方问答精选

问：我自己家的房子做民宿，一个月营收不到10万，要交税吗？

答：增值税是免的，月销售额10万以下小规模纳税人免征增值税。个人出租住房还有专门的个税和房产税优惠（增值税3%减按1.5%，个税减按10%，房产税减按4%），综合税负很低。

问：民宿客人都是个人，不要发票，我的收入还要申报吗？

答：要。不管客人要不要发票，你的营业收入都要申报纳税。不要以为不开发票就不用交税，现在平台数据都和税务局联网了（下面案例里酒店就是被POS机和二维码流水查出来的）。

问：我是个体户开民宿，一个季度营收20多万，要交多少税？

答：增值税是免的（季度30万以下），主要就是个人所得税。如果是核定征收，税额很低；如果是查账征收，减去成本费用后的利润，按5%-35%交个税，2027年底前年应纳税所得额200万以下减半征收。

问：通过平台接单，平台扣的服务费怎么入账？

答：收入按全额房费确认，平台服务费作为销售费用入账。平台会给你开服务费发票，凭票入账。不要按扣除平台费后的净额确认收入，那是少计收入。

第六部分：税务局曝光的真实住宿行业案例库（10个）

以下案例全部来自国家税务总局及各省税务局官网公开通报，企业名/人名已脱敏，税务机关、金额、日期与通报原文一致，可点链接核对原文。说明：本行业（民宿）本地稽查案例较少，以下案例以酒店住宿类为核心，扩展到物业管理、不动产租赁、房地产等相邻行业，标注于各案例点评中。

一、隐匿收入与偷税（6个）

案例1：某某大酒店私户收POS机/二维码款，隐匿收入213万

国家税务总局台州市税务局第二稽查局 · 2026-08-11发布

经查，2022年1月至2022年12月，浙江温岭某某大酒店通过私人账户收款方式隐匿收入，进行虚假纳税申报，少缴增值税、个人所得税等税费款共计213.18万元。该公司是传统的“家族式”经营，收银台主要通过POS机和二维码收款，实际管理人潘某的个人账户2022年度累计流入POS机结算款和二维码收款资金高达1861.67万元，均为公司账外未开票且未申报的收入。

2025年7月，国家税务总局台州市税务局第二稽查局依据《中华人民共和国税收征收管理法》第六十三条第一款规定，对其作出追缴税费款、加收滞纳金并处罚款共计413.87万元的处理处罚决定。

懂物哥点评：这是最典型的酒店/民宿偷税方式——POS机、收款码绑个人卡，房费进个人卡不入账。稽查怎么发现的？①有人举报；②调取POS机和二维码绑定的收款账户流水；③发现公司长期零申报但实际还在经营。民宿老板注意：美团、携程、Airbnb的订单数据税务局都能拿到，个人收款码收房费就是自投罗网。

原文：[浙江税务局官网通报](#)

案例2：某某物业公司个人账户收物业费，隐匿收入196万

国家税务总局怀化市税务局稽查局·2025-06-10

经查，湖南怀化某某物业服务有限公司通过个人账户收取公司收入等方式隐匿未开票收入、进行虚假纳税申报，少缴企业所得税、增值税等税费共计196.58万元。

国家税务总局怀化市税务局稽查局依据《中华人民共和国企业所得税法》《中华人民共和国税收征收管理法》《中华人民共和国行政处罚法》等规定，对其追缴税费款、加收滞纳金并处罚款，共计393.04万元。

懂物哥点评：物业公司和民宿一样，大量客户是个人（业主/住客），不要发票的多。这个案子告诉我们：不管是物业费还是房费，个人客户不要票≠你不用交税。个人账户收经营收入=偷税，罚款是税款的一倍。（相邻行业：物业管理）

原文：[国家税务总局官网通报](#)

案例3：某某物业公司现金收款不入账，隐匿收入248万

国家税务总局肇庆市税务局第二稽查局·2026-03-31发布

经查，2020年至2023年，广东四会某某物业管理有限公司通过现金收取销售款、未按规定在账簿上如实记载等方式隐匿未开票收入，进行虚假纳税申报，少缴企业所得税、增值税等税费共计248.94万元。

2024年2月，国家税务总局肇庆市税务局第二稽查局依据《中华人民共和国税收征收管理法》等规定，对其作出追缴税费款、加收滞纳金并处罚款共计404.11万元的处罚决定。

懂物哥点评：现金收款不入账，是很多民宿和物业老板的“常规操作”。但稽查不是吃素的——通过同行业收入对比、房屋数量/床位数与申报收入比对，异常很容易暴露。现金不是避风港，账外经营就是偷税。（相邻行业：物业管理）

原文：[深圳税务局官网通报](#)

案例4：某某公司个人卡收租金不开票，被追56万

黑龙江省绥化市税务局第二稽查局·2024-05-11

经查，黑龙江肇东某某建材有限公司通过个人账户收取租金，采取不给租户开具发票、隐瞒收入、虚列成本费用，在账上不列或少列收入、进行虚假申报等违法手段，少缴增值税、企业所得税、房产税等税费合计31.9万元。

黑龙江省绥化市税务局第二稽查局依据相关规定，对该企业依法追缴少缴税费、加收滞纳金并处罚款，共计56.55万元。

懂物哥点评：这个案子对做民宿的房东特别有参考价值——个人卡收租金、不给租户开发票、虚列成本，三样占全了。不管是厂房出租还是房屋短租做民宿，房租/房费收入都是收入，房产税、增值税、所得税一个都跑不掉。（扩展行业：不动产租赁）

原文：[黑龙江税务局官网通报](#)

案例5：某某实业公司私户收款+内外两套账，隐匿收入1256万

国家税务总局海南省税务局第一稽查局·2025-06-10

经查，海南某某实业有限公司及其分公司通过个人账户收取销售收入、设置内外两套账等方式隐匿未开票收入、进行虚假纳税申报，少缴企业所得税、增值税等税费共计1256.98万元。

国家税务总局海南省税务局第一稽查局依据相关规定，对其追缴税费款、加收滞纳金并处罚款，共计约2900万元。

懂物哥点评：两套账是很多老板的“标配”——一套给税务局看（亏损或微利），一套自己看（真实盈利）。但金税系统下，银行流水、平台数据、水电能耗都能交叉比对，两套账根本藏不住。罚款是税款的2.3倍，得不偿失。（扩展行业：综合实业）

原文：[国家税务总局官网通报](#)

案例6：自然人王充出租收入不申报，少缴116万

国家税务总局大连市税务局第三稽查局 · 2026-06-05发布

经查，2022年至2024年，自然人王充通过出租其个人名下的海域使用权取得租金收入，未依法办理纳税申报，少缴个人所得税、增值税等税费共计116.61万元。

2025年9月，国家税务总局大连市税务局第三稽查局依据《中华人民共和国税收征收管理法》等规定，对其作出追缴税费款、加收滞纳金并处罚款共计219.57万元的行政处罚决定。

懂物哥点评：个人房东注意：不是只有公司才交税，个人出租房产/场地取得租金收入，一样要申报增值税和个税。很多房东觉得“我个人收的租金，税务局管不着”，这个案子就是教训。个人出租住房还有优惠（增值税3%减按1.5%，个税减按10%），综合税负不高，但不申报就是偷税。（**扩展行业：自然人出租**）

原文：[国家税务总局官网通报](#)**二、虚开发票与骗享优惠（3个）****案例7：某某涉税中介为虚开团伙注册30家空壳公司（含酒店管理公司），被罚33万**

国家税务总局苏州市税务局第三稽查局 · 2025-11-28

经查，2022年11月至2023年3月期间，苏州某某商务咨询有限公司为虚开团伙虚假注册苏州某某酒店管理有限公司等30家空壳公司，并提供增值税普通发票和代理申报服务，收取费用5.13万元。上述30家空壳公司共虚开增值税普通发票1569份，价税合计887.36万元，导致其下游受票企业少缴企业所得税款57.47万元。相关虚开案件已移送公安机关进一步侦办。

税务部门依据《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》第九十三条规定，没收该中介违法所得5.13万元，并处纳税人少缴税款的0.5倍罚款28.74万元。

懂物哥点评：这个案子告诉民宿老板两件事：①不要找不正规的中介代办税务，中介帮你做“账”可能就是虚开；②如果你收到过“酒店管理公司”开的发票，要查一下对方是不是空壳公司——买票抵成本，下游企业都会被查。（**相关行业：涉税中介/空壳酒店**）

原文：[江苏税务局官网通报](#)**案例8：某某信息公司虚开专票140份骗享小微优惠，被迫968万**

国家税务总局阜新市税务局稽查局 · 2026-02-03

经查，2020年至2022年，阜新某某信息技术有限公司让他人人为自己虚开增值税专用发票140份，涉及金额1342.77万元，通过虚假纳税申报骗享小微企业所得税优惠政策，少缴企业所得税、增值税等税费共计434.36万元。该公司实际经营场所是一间30平方米左右的公寓，只有一个工位；虚开的发票资金通过个人账户中转，最终回流到法定代表人亲属账户，形成资金闭环。

税务部门依法对其作出追缴税费款、滞纳金及罚款共计968.82万元的行政处罚决定，并将虚开线索移送公安部门。

懂物哥点评：民宿公司如果为了凑“小微企业”优惠，故意虚列成本把利润压在300万以下，就是这个下场。稽查怎么发现的？①应纳税所得额每次都精准卡在优惠临界点；②大额咨询费没有真实业务；③资金回流到老板亲属账户。优惠要真享受，别硬凑。（**相关行业：虚开骗优惠**）

原文：[辽宁税务局官网通报](#)

案例9：某某房地产公司隐匿销售收入骗取留抵退税95万

国家税务总局铜仁市税务局第二稽查局 · 2023-04-26

经查，贵州某某房地产开发有限公司通过隐匿销售收入、进行虚假申报等手段，减少销项税额，骗取留抵退税95.33万元。

铜仁市税务局第二稽查局依法追缴该公司骗取的留抵退税款，并依据《中华人民共和国行政处罚法》《中华人民共和国税收征收管理法》相关规定，处1倍罚款。

懂物哥点评：房地产和民宿住宿同属不动产相关行业。这个案子的教训是：想通过隐匿收入少交税来骗取留抵退税，就是骗税。民宿一般纳税人如果有留抵退税，也要确保收入申报真实。（扩展行业：房地产）

原文：[国家税务总局官网通报](#)**三、逃避追缴欠税（1个）****案例10：某某房地产公司欠税1亿，转移资金逃税被移送公安**

国家税务总局天台县税务局 · 2025-07-15

经查，浙江天台某某房地产开发有限公司2022年6月以来累计产生欠税10067.21万元，且存在多次无正当理由向其两家控股股东划转大额资金等情形。在税务部门先后4次送达催缴通知书、多次约谈公司负责人及财务负责人后，该公司仍不履行纳税义务，并在税务部门按照法定程序追缴欠税期间，以拒接税务人员联系电话、搬迁办公场所至外地等手段逃避缴纳欠税款。

国家税务总局天台县税务局将违法线索移送公安机关，公安机关依法对该公司涉嫌逃避追缴欠税行为予以立案。目前，该公司已缴纳5500万元欠税，剩余欠税税款税务部门联合公安机关正在进一步追缴中。

懂物哥点评：欠税不还、转移资金、换地方躲——这是最蠢的操作。民宿老板如果资金紧张欠了税，正确做法是主动跟税务局沟通申请延期，而不是跑路。逃避追缴欠税是刑事责任，不是“拖着就行”。（扩展行业：房地产）

原文：[浙江税务局官网通报](#)**第七部分：税务风险预警与应对****税务局怎么发现你有问题？**

- **平台数据：**美团、携程、Airbnb等平台的民宿数据，都和税务局联网了，你有多少订单、多少收入，税务局都能看到
- **数据比对：**申报收入和房间数量、床位数、房租成本、水电能耗不匹配
- **银行流水：**个人卡流水很大，都是客人付的房费，但申报收入很少（案例1就是被POS机/二维码流水查出来的）
- **发票协查：**上游卖发票的公司被查，顺藤摸瓜查到你（案例7里30家空壳公司下游全部被查）
- **举报：**保洁阿姨、前合伙人、邻居、前任会计举报
- **行业预警：**同行业税负率比对，你的税负明显偏低就会被预警

收到约谈通知怎么办？

1. 先问清楚是什么问题，不要慌
2. 把订单记录、收款记录、成本发票、平台结算单都准备好
3. 有问题主动补报，态度好可以从轻处罚
4. 不要销毁证据、不要隐瞒，那样性质就变了（从偷税变成抗税）
5. 拿不准的建议找专业会计或税务师，别自己乱操作

第八部分：民宿老板避坑清单

1. **房费不要全部进个人卡不入账**——民宿行业偷税第一大重灾区，POS机/二维码/微信收款码绑个人卡，流水一调一个准。
2. **客人不要发票也要申报收入**——不要以为不开发票就不用交税，平台数据都联网了。
3. **收入按全额确认，不能按扣除平台抽成后的净额**——平台服务费是成本，不是收入的抵减项。
4. **成本费用要有真实发票**——不要虚列装修、布草成本，也不要为了凑小微优惠买票。
5. **房租尽量要发票**——没有发票就不能抵成本，最后多交所得税。个人房东可以去税务局代开。
6. **个人房东出租房产要主动申报**——个人出租住房有优惠（增值税3%减按1.5%，个税减按10%，房产税减按4%），但不申报就是偷税。
7. **按时报税，不要逾期**——小规模按季度报，逾期会罚款、影响纳税信用。
8. **不要做两套账**——现在数据都联网了，两套账根本藏不住，罚款是税款的2倍起。
9. **欠税不要躲**——资金紧张主动申请延期，转移资金、换地方躲就是刑事责任。
10. **不要找不正规的中介代办税务**——中介帮你“筹划”可能就是虚开，买票抵成本下游全被查。



懂物哥说财税

电商老兵边做生意边学财税，说人话、不恐吓、给实招



微信扫码关注，回复【资料包】获取更多行业干货