

第五章 房产税

【知识点】税率

采用比率税率形式。

计征方法	税率	适用情况
从价计征	1.2%	自有房产用于生产经营
从租计征	12%	出租非居住的房产取得租金收入
	4% (优惠税率)	个人出租住房（不分出租后用途）
		对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的

【知识点】减免税基本优惠

1. 国家机关、人民团体、军队自用的房产，免征房产税。
2. 国家财政部门拨付事业经费单位自用的房产，免征房产税。
3. 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产，免征房产税。
4. 个人拥有的非营业用的房产，免征房产税。

【知识点】减免税特殊规定

民生类房屋	1. 对国家拨付事业经费和企业办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园自用的房产，免征房产税。
	2. 老年服务机构自用的房产暂免征收房产税。
	3. 对为高校学生提供住宿服务，按照国家规定的收费标准收取住宿费的高校学生公寓免征房产税。
	4. 至 2027 年 12 月 31 日，对农产品批发市场、农贸市场（包括自有和承租）专门用于经营农产品的房产，暂免征收房产税。对同时经营其他产品的农产品批发市场和农贸市场使用的房产，按其他产品与农产品交易场地面积的比例确定征免房产税。
	5. 至 2027 年供暖期结束，对向居民供热收取采暖费的“三北”地区供热企业，为居民供热所使用的厂房免征房产税；对供热企业其他厂房，应当按照规定征收房产税。
	6. 自 2019 年 6 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构自有或其通过承租、无偿使用等方式取得并用于提供社区养老、托育、家政服务的房产，免征房产税。
	7. 2027 年 12 月 31 日对农村饮水工程运营单位自用的生产、办公用房，免征房产税。
临时用、停用房屋	1. 经有关部门鉴定，对毁损不堪居住的房屋和危险房屋，在停止使用后，可免征房产税。
	2. 自 2004 年 7 月 1 日起，纳税人因房屋大修导致连续停用半年以上的，在房屋大修期间免征房产税。

	3. 凡是在基建工地为基建工地服务的各种 工棚、材料棚、休息棚 和办公室、食堂、茶炉房、汽车房等 临时性房屋 ，不论是施工企业自行建造还是由基建单位出资建造，交施工企业使用的，在施工期间，一律免征房产税。
国家政策性房屋	1. 自 2001 年 1 月 1 日起，对按政府规定价格出租的 公有住房和廉租住房 ，包括企业和自收自支事业单位向职工出租的单位自有住房；房管部门向居民出租的公有住房；落实私房政策中带户发还产权并以政府规定租金标准向居民出租的私有住房等，暂免征收房产税。
	2. 为继续支持 公共租赁住房 （公租房） 建设和运营 ，对公租房免征房产税。
给予特定企业、单位的优惠	1. 对房地产开发企业 建造 的商品房，在 出售前不征收 房产税。
	2. 铁道部 （现为中国铁路总公司）所属铁路运输企业自用的房产，继续免征房产税。地方铁路运输企业 自用 的房产，应缴纳的房产税比照铁道部（现为中国铁路总公司）所属铁路运输企业的政策执行。
	3. 至 2027 年 12 月 31 日，对 商品储备管理公司 及其直属库自用的 承担 商品储备业务的房产免征房产税。
	4. 至 2027 年 12 月 31 日，对纳税人及其全资子公司从事大型民用客机发动机、 中大功率民用涡轴涡桨发动机 研制项目自用的科研、生产、办公房产，免征房产税。
	5. 自 2019 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对纳税人及其 全资子公司 从事空载重量 大于 45 吨 的民用客机研制项目自用的科研、生产、办公房产免征房产税。
	6. 纳税单位与免税单位 共同使用 的房屋，按 各自使用的部分划分 ，分别征收或免征房产税。
	7. 为推进国有 经营性文化事业单位转企改制 ，对经营性文化事业单位由财政部门拨付事业经费的文化单位转制为企业，自转制注册之日起 5 年内 对其自用房产免征房产税。2018 年 12 月 31 日之前已完成转制的企业，自 2019 年 1 月 1 日起，对其自用房产可继续 免征 5 年 房产税。该政策执行至 2027 年 12 月 31 日，企业在 2027 年 12 月 31 日享受政策不满五年的，可 继续享受至五年期满为止 。
	8. 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 减半征收房产税。
	9. 对被撤销金融机构清算期间自有的或从 债务方接收 的房地产，免征房产税。
	10. 为继续支持银行业 金融机构、金融资产管理公司 处置 不良债权 ，有效防范金融风险，各地可根据《中华人民共和国房产税暂行条例》授权和本地实际，对银行业金融机构、金融资产管理公司持有的抵债不动产减免房产税。
	11. 对 东方资产管理公司 接收港澳国际（集团）有限公司的房地产，免征应缴纳的房产税。
	12. 对 青藏铁路公司 及其所属单位在 青藏铁路运营期间 自用的房产，免征房产税；对非自用的房产，照章征收房产税。

	13. 至 2027 年 12 月 31 日，对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税。
--	--

【知识点】纳税义务发生时间

纳税人自行新建房屋	自建成之次月起缴纳房产税
纳税人委托施工企业建房的	从办理验收手续之次月起缴纳房产税；在办理验收手续前已使用或出租的新建房屋，应从使用或出租、出借的当月起计征房产税
纳税人购置新建商品房	自房屋交付使用之次月起缴纳房产税
纳税人购置存量房	自办理房屋权属转移、变更登记手续，房地产权属登记机关签发房屋权属证书之次月起缴纳房产税
纳税人出租、出借房产	自交付出租、出借房产之次月起缴纳房产税
房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造的商品房	自房屋使用或交付之次月起缴纳房产税

【知识点】计税依据及应纳税额计算

(一) 从价计征（适用于自有房产用于生产经营）

$$\text{应纳税额} = \text{房产原值} \times (1 - \text{扣除比例}) \times 1.2\% / 12 \times \text{应税月份}$$

↓
房产余值

1. 房屋原值的确定

(1) 房产原值是指纳税人按照会计制度规定，在账簿“固定资产”科目中记载的房屋原价（不扣减折旧）。因此，凡按会计制度规定在账簿中记载有房屋原价的，应以房屋原价按规定减除一定比例后的房产余值计征房产税；没有记载房屋原价的，按照上述原则，并参照同类房屋，确定房产原值，按规定计征房产税。

(2) 房产原值应包括与房屋不可分割的各种附属设备或一般不单独计算价值的配套设施。主要有：暖气、卫生、通风、照明、煤气等设备；各种管线，如蒸汽、压缩空气、石油、给水排水等管道及电力、电讯、电缆导线；电梯、升降机、过道、晒台等。属于房屋附属设备的水管、下水道、暖气管、煤气管等应从最近的探视井或三通管起，计算原值；电灯网、照明线从进线盒联接管起，计算原值。

为了维持和增加房屋的使用功能或使房屋满足设计要求，凡以房屋为载体，不可随意移动的附属设备和配套设施，如给排水、采暖、消防、中央空调、电气及智能化楼宇设备等，无论在会计核算中是否单独记账与核算，都应计入房产原值，计征房产税。

(3) 纳税人对原有房屋进行改建、扩建的，要相应增加房屋的原值。

(4) 对于更换房屋附属设备和配套设施的，在将其价值计入房产原值时，可扣减原来相应设备和设施的价值；对附属设备和配套设施中易损坏、需要经常更换的零配件，更新后不再计入房产原值，原零配件的原值也不扣除。（加新减旧）

(5) 对按照房产原值计税的房产，**无论会计上如何核算**，房产原值均应**包含地价**，包括为取得土地使用权支付的价款、开发土地发生的成本费用等。**容积率低于 0.5 的**，按**房产建筑面积的 2 倍**计算**土地面积**并据此确定计入房产原值的地价。

2. 产权出典的房产，由**承典人**依照**房产余值**缴纳房产税。

(二) 从租计征（适用于出租房屋）

应纳税额 = **不含增值税的租金收入** × 12%（4%）

1. 所谓房产的租金收入包括货币收入和实物收入。如果是以劳务或者其他形式为报酬抵付房租收入的，应根据当地同类房产的租金水平，确定一个标准租金额从租计征。

2. 对出租房产，租赁双方签订的租赁合同约定有免收租金期限的，**免收租金期间由产权所有人按照房产余值计算缴纳房产税**。

免租期——产权所有人按照房产余值计算缴纳

无租使用——使用人按照房产余值代为缴纳

3. 计算房产税注意全年既有从价计征，又有从租计征的情形。

(三) 投资联营的房产

情形	纳税人	应纳税额
参与投资利润分红， 共担风险 的	被投资人	房产原值 × (1 - 扣除比例) × 1.2% / 12 × 应税月份
不承担联营风险 ，只收取固定收入的	投资人	不含增值税的租金收入 × 12% （4%）

(四) 融资租赁房屋

纳税人：承租人

计税依据 = 房产余值

纳税义务发生时间：由承租人自融资租赁合同约定开始日的**次月**起依照房产余值缴纳房产税。合同未约定开始日的，由承租人自合同签订日的**次月**起依照房产余值缴纳房产税。

(五) 居民住宅区内业主共有的经营性房产

对居民住宅区内业主**共有**的经营性房产，由实际经营（包括**自营**和**出租**）的**代管人或使用人**缴纳房产税。

自营的，依照房产原值减除 10%~30% 后的余值计征，没有房产原值或不能将业主共有房产与其他房产的原值准确划分开的，由房产所在地税务机关**参照同类房产**核定房产原值。出租的，依照**租金收入**计征。

(六) 地下建筑物

地下房产用途		计税依据
自用的 独立 地下建筑	工业 用途	房屋原价 × 应税比例 × (1 - 扣除比例)
	商业 和 其他 用途	应税比例：工业： 50%~60% ；商业及其他： 70%~80%
自用的与地上 相连 的地下建筑		房产原值 × (1 - 扣除比例)
出租		不含增值税 的租金收入