



第一节 房产税和城镇土地使用税

四、房产税的减免【2024变化】

1. 基本免税规定

(1) 国家机关、人民团体、军队自用的房产，免征房产税。

(2) 由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的房产，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。公园、名胜古迹中附设的营业单位及出租的房产，应征收房产税。

上述免税单位出租的房产以及非本身业务用的生产、营业用房不属于免税范围，应征收房产税。



第一节 房产税和城镇土地使用税

四、房产税的减免

1. 基本免税规定

(4) 个人自有自用的非营业性房产，免征房产税。对个人所有的营业用房或出租等非自用的房产，应按照规定征收房产税。



第一节 房产税和城镇土地使用税

2. 特殊减免规定

(1) 企业办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园自用的房产，可以比照由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的房产，免征房产税。

(2) 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。



第一节 房产税和城镇土地使用税

2. 特殊减免规定

(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，在施工期间，一律免征房产税。如果在基建工程结束以后，施工企业将这种临时性房屋交还或者估价转让给基建单位的，应当从基建单位接收的次月起，依照规定征收房产税。

(4) 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，免征税额由纳税人在申报缴纳房产税时自行计算扣除。纳税人需要免征房产税，应在房屋大修前向税务机关报送证明材料。



第一节 房产税和城镇土地使用税

2. 特殊减免规定

(5) 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。

(6) 自2021年10月1日起，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，减按4%的税率征收房产税。



第一节 房产税和城镇土地使用税

2. 特殊减免规定

【提示】对利用非居住存量土地和非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋）建设的**保障性租赁住房**，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用以上政策。

（7）至2025年12月31日，对**公租房**免征房产税。

（8）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、土地**，免征房产税、城镇土地使用税。



第一节 房产税和城镇土地使用税

2. 特殊减免规定

(9) 对政府部门和企事业单位、社会团体以及个人等社会力量投资兴办的福利性、非营利性的老年服务机构，暂免征收老年服务机构自用房产、土地的房产税、城镇土地使用税。

(10) 对非营利性医疗机构、疾病控制机构和妇幼保健机构等卫生机构自用的房产，免征房产税。

(11) 对从原高校后勤管理部门剥离出来而成立的进行独立核算并有法人资格的高校后勤经济实体，免征房产税。



第一节 房产税和城镇土地使用税

(12) 至2027年12月31日，高校学生公寓免征房产税。

(13) 自2016年1月1日起，国家机关、军队、人民团体、财政补助事业单位、居民委员会、村民委员会拥有的体育场馆，用于体育活动的房产，免征房产税。企业拥有并运营管理的大型体育场馆，其用于体育活动的房产，减半征收房产税。体育场馆辅助用房及配套设施用于非体育活动的部分，不得享受上述税收优惠。

高尔夫球、马术、汽车、卡丁车、摩托车的比赛场、训练场、练习场，除另有规定外，不得享受房产税、城镇土地使用税优惠政策。



第一节 房产税和城镇土地使用税

(14) 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、土地，暂免征收城镇土地使用税。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、土地，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和城镇土地使用税。



第一节 房产税和城镇土地使用税

(15) 自2004年8月1日起，对军队空余房产租赁收入暂免征收房产税；此前已征收税款不予退还，未征税款不再补征。

(16) 至2027年12月31日，对饮水工程运营单位自用的生产、办公用房产、土地，免征房产税。

(17) 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、土地，免征房产税。

(18) 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。



第一节 房产税和城镇土地使用税

五、房产税的征收管理【新增】

1. 纳税地点

房产税由**房产所在地的税务机关征收**。房产不在一地的纳税人，应按房产的坐落地点，分别向房产所在地的税务机关缴纳房产税。

2. 纳税义务发生时间

房产税**按年征收、分期缴纳**。纳税人自建的房屋，自建成之**次月**起征收房产税。纳税人委托施工企业建设的房屋，从办理验收手续之**次月**起征收房产税。纳税人在办理验收手续前已使用或出租、出借的新建房屋，应按规定征收房产税。



第一节 房产税和城镇土地使用税

【例题】某生产企业2023年以5000万元购得一处旧厂房，然后加以改建，支出100万元在厂区修建一处水塔，支出500万元进行厂房改造，拆除200万元的原通风系统，再支付500万元安装新型通风系统，2023年底改建完毕并投产使用。当地规定计算房产余值扣除比例为30%。

问题：2023年该企业应缴纳多少房产税。

答案：2023年应缴纳房产税 = $(5000 + 500 - 200 + 500) \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 48.72$ (万元)



第一节 房产税和城镇土地使用税

【知识点】城镇土地使用税

一、城镇土地使用税的概述

城镇土地使用税：以开征范围的土地为征税对象，以**实际占用的土地面积为计税依据**，按规定税额对拥有土地使用权的单位和**个人征收的一种税**。

特点：

1. 对占用土地的行为征税
2. 征税对象是土地
3. 征税范围有所限定
4. 实行差别幅度税额。



第一节 房产税和城镇土地使用税

项目	具体内容
纳税人	<p>在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人，不包括农村。</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 拥有土地使用权的单位或个人；(2) 拥有土地使用权的单位和个人不在土地所在地的，其土地的实际使用人和代管人为纳税人；(2) 土地使用权未确定或权属纠纷未解决的，由实际使用人纳税；(3) 土地使用权共有的，由共有各方分别纳税；(4) 承租集体所有建设用地的，由直接从集体经济组织承租土地的单位和个人纳税



第一节 房产税和城镇土地使用税

——续表

项目	具体内容
征税范围	城市、县城、建制镇和工矿区国家所有和集体所有的土地，不包括农村集体所有的土地



第一节 房产税和城镇土地使用税

——续表

项目	具体内容
税率	<p>大城市1.5元~30元； 中等城市1.2元~24元； 小城市0.9元~18元； 县城、建制镇、工矿区0.6元~12元。</p> <p>经省、自治区、直辖市人民政府批准，经济落后地区的城镇土地使用税适用税额标准可以适当降低，但降低额不得超过规定的最低税额的30%。经济发达地区城镇土地使用税的适用税额标准可以适当提高，但须报经财政部批准</p>



第一节 房产税和城镇土地使用税

项目	具体内容
应纳税额的计算	应纳税额=实际占用的应税土地面积（平方米）×适用税额
计税依据	<ol style="list-style-type: none">1. 纳税人持有房产管理部门核发的土地使用证书的，以证书确认的土地面积；2. 专业机构测定面积为准；3. 尚未核发土地使用证书的，据实申报土地面积，待核发土地使用证后再作调整4. 对单独建造的地下建筑用地——暂按应纳税款的50%征收城镇土地使用税（减半），计税依据为：<ol style="list-style-type: none">（1）取得土地使用证，按证书面积；（2）未取得土地使用证或证书未标明土地面积，按地下建筑垂直投影面积。



第一节 房产税和城镇土地使用税

二、城镇土地使用税的减免

1. 免税基本规定

- (1) 国家机关、人民团体、军队自用的土地。
- (2) 由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地。
- (3) 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地

以上单位的生产、经营用地和其他用地，不属于免税范围，应按规定缴纳土地使用税，如公园、名胜古迹中附设的营业单位如影剧院、饮食部、茶社、照相馆、索道公司等使用的土地

。



第一节 房产税和城镇土地使用税

(4) 市政街道、广场、绿化地带等公共用地。

(5) 直接用于农、林、牧、渔业的生产用地。不包括农副产品加工场地和生活办公用地。

(6) 经批准自行开山填海整治的土地和改造的废弃土地，从使用的月份起免缴土地使用税5年至10年。



第一节 房产税和城镇土地使用税

2. 特殊免税规定

(1) 对非营利性医疗机构、疾病控制机构和妇幼保健机构和非营利性科研机构自用土地，免征城镇土地使用税。

(2) 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、家政服务的土地，免征城镇土地使用税。

(3) 免税单位无偿使用纳税单位的土地免征城镇土地使用税。



第一节 房产税和城镇土地使用税

3. 其他减免税优惠的规定

(1) 凡是缴纳了耕地占用税的，从批准征收之日起满1年时开始征收城镇土地使用税；征用非耕地因不需要缴纳耕地占用税，应从批准征收之次月起征收城镇土地使用税。

(2) 房地产开发公司建造商品房的用地，除经批准开发建设经济适用房的用地外，一律不得减免城镇土地使用税。

(3) 凡在开征范围内的土地，除直接用于农、林、牧渔业的，按规定免于征税以外，不论是否缴纳农业税，均应照章征收城镇土地使用税。



第一节 房产税和城镇土地使用税

3. 其他减免税优惠的规定

(4) 对企业厂区（包括生产办公及生活区）以内的绿化用地，应照章征收城镇土地使用税，厂区以外的公共绿化用地和向社会开放的公园用地，暂免征收城镇土地使用税。



第一节 房产税和城镇土地使用税

3. 其他减免税优惠的规定

(5) **机场飞行区**（包括跑道、滑行道、停机坪、安全带、夜航灯光区）用地，场内、场外通信导航设施用地和飞行区四周排水防洪设施用地，免征城镇土地使用税。

机场道路，区分为**场内、场外道路**。**场外道路用地**免征城镇土地使用税；**场内道路用地**依照规定征收城镇土地使用税。

机场工作区（包括办公、生产和维修用地及候机楼、停车场）用地**生活区用地、绿化用地**均须依照规定征收城镇土地使用税。



第一节 房产税和城镇土地使用税

3. 其他减免税优惠的规定

(6) 对个人出租住房，不区分用途，**免征城镇土地使用税**。

(7) 自2016年1月1起，国家机关、军队、人民团体、财政补助事业单位、居民委员会、村民委员会拥有的**体育场馆**，用于体育活动的土地，**免征城镇土地使用税**。



第一节 房产税和城镇土地使用税

3. 其他减免税优惠的规定

经费自理事业单位、体育社会团体、体育基金会、体育类民办非企业单位拥有并运营管理的体育场馆，同时符合下列条件的，其用于体育活动的土地，**免征**城镇土地使用税：

①向社会开放，用于满足**公众体育活动**需要；

②体育场馆取得的**收入**主要用于场馆的维护、管理和事业发展；

③拥有体育场馆的体育社会团体、体育基金会及体育类民办非企业单位，除当年新设立或登记的以外，**前一年度**登记管理机关的**检查结论**为“合格”。



第一节 房产税和城镇土地使用税

3. 其他减免税优惠的规定

【提示】企业拥有并运营管理的大型体育场馆，其用于体育活动的土地，减半征收城镇土地使用税。

(8) 易地扶贫搬迁安置住房用地，免征城镇土地使用税。在商品住房等开发项目中配套建设安置住房的，按安置住房建筑面积占总建筑面积的比例，计算应予免征的安置住房用地相关的城镇土地使用税。

(9) 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、土地，暂免征收城镇土地使用税。



第一节 房产税和城镇土地使用税

3. 其他减免税优惠的规定

(10) 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及土地免征城镇土地使用税；对供热企业其他厂房及土地，应当按照规定征收城镇土地使用税。

(11) 至2025年12月31日，对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税。



第一节 房产税和城镇土地使用税

3. 其他减免税优惠的规定

(12) 至2027年12月31日，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地产地免征城镇土地使用税。

(13) 至2027年12月31日，对城市公交站场、道路客运站场、城市轨道交通系统运营用地，免征城镇土地使用税。【新增】

(14) 至2027年12月31日，对饮水工程运营单位自用的生产、办公用房产、土地，免征城镇土地使用税。【新增】



第一节 房产税和城镇土地使用税

3. 其他减免税优惠的规定

(15) 自2023年10月1日起，对保障性住房项目建设用地免征城镇土地使用税。在商品住房等开发项目中配套建造保障性住房的，依据政府部门出具的相关材料，可按保障性住房建筑面积占总建筑面积的比例免征城镇土地使用税。【新增】



第一节 房产税和城镇土地使用税

三、城镇土地使用税的征收管理【新增】

城镇土地使用税由土地所在地的税务机关征收。新征用的耕地，自批准征用之日起满 1 年时开始缴纳城镇土地使用税；新征用的非耕地，自批准征用次月起缴纳土地使用税。



第一节 房产税和城镇土地使用税

【例题】某大型制造企业土地使用权证书载明占地面积100万平方米，其中幼儿园占地2万平方米，道路和绿化占地5万平方米，其余为生产办公用地。已知当地城镇土地使用税年税额为10元/平方米，计算2022年该企业应缴纳城镇土地使用税。

答案：对企业厂区（包括生产、办公及生活区）以内的绿化用地，应照章征收城镇土地使用税；企业办的学校、医院、托儿所、幼儿园，其自用的土地免征城镇土地使用税

故应缴纳城镇土地使用税=（100-2）×10=980（万元）。