

第一节 房产税法

【知识点】税收优惠（★★）

类型	具体规定	备注
六税两费	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房产税。	【提示】增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户已依法享受房产税其他优惠政策的，可叠加享受本优惠政策。
自用	（1）国家机关、人民团体、军队自用的房产。	【对比】免税单位的出租房产及非自身业务使用的生产、营业用房，不属于免税范围。
	（2）由国家财政部门拨付事业经费的单位本身业务范围内使用的房产。	【对比】由国家财政部门拨付事业经费的单位，其经费来源实行自收自支后，应征收房产税。
	由财政部门拨付事业经费的文化单位于 2022 年 12 月 31 日前转制为企业的，自转制注册之日起至 2027 年 12 月 31 日对其自用房产免征房产税。（2025 年调整）	——
	（3）宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产。	【对比】宗教寺庙、公园、名胜古迹中附设的营业单位，如影剧院、饮食部、茶社、照相馆等所使用的房产及出租的房产，不属于免税范围，应照章纳税。
	（4）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	——
	（5）企业办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园自用的房产。	——
	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用或其通过承租、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。	——
共用	纳税单位与免税单位共同使用的房屋中，免税单位使用的部分。	【对比】纳税单位与免税单位共同使用的房屋中，纳税单位使用的部分，征收房产税。

类型	具体规定	备注
农村、农产品相关、商品储备	自 2019 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对饮水工程运营单位自用的生产、办公用房，免征房产税。	【对比】对于既向城镇居民供水，又向农村居民供水的饮水工程运营单位，依据向农村居民供水量占总供水量的比例免征房产税。无法提供具体比例或所提供数据不实的，不得享受该优惠政策。
	自 2019 年 1 月 1 日至 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，暂免征房产税。	【对比】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。
	自 2019 年 1 月 1 日至 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。	——
科研相关	自 2018 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。	
	自 2024 年 1 月 1 日至 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免征房产税。	—
毁损、修缮、施工、售前房产	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。	—
	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。	—
	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、办公室、食堂、茶炉房、汽车房等 临时性房屋 ，无论是施工企业自行建造还是基建单位出资建造，交施工企业使用的，在 施工期间 ，一律免征房产税。	【对比】 但是，如果在基建工程结束后，施工企业将这种临时性房屋交还或者低价转让给基建单位的，应当从基建单位接收的次月起，依照规定缴纳房产税。
	房地产开发企业建造的商品房，在 出售前 不征收房产税。	【对比】 但出售前房地产开发企业 已使用或出租、出借 的商品房，应按规定 征收 房产税。
公有住房、廉租住房、公租房、高校学生公寓	从 2001 年 1 月 1 日起，对按政府规定价格出租的公有住房、廉租住房、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。	
	对经营公租房的租金收入，免征房产税。	【对比】 公共租赁住房经营管理单位应单独核算公共租赁住房租金收入，未单独核算的，不得享受免征房产税优惠政策。
	自 2019 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，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学生 公寓 免征房产税。	—
个人所有房产	个人所有的 非营业用房 ，主要是指居民 住房 ，不分面积多少，一律免征房产税。	【对比】 对个人拥有的 营业用房 或 出租 的房产，不属于免税房产，应 照章纳税 。

【例题·多选题】（2024）下列自用房地产免征房产税的有（ ）。

- A. 企业生产中大功率民用涡轴涡浆发动机自用房
- B. 个体工商户经营超市自用房
- C. 大学科技园自用的试验用房
- D. 国家商品储备管理公司承担商品储备业务自用房

答案：ACD

解析：选项 B，照章征收房产税。

【知识点】征收管理（★★★）

项目	解释		
纳税义务发生时间	原有 房产用于 生产经营		生产经营之（当）月。
	自行新建房屋用于生产经营		建成之次月 。
	委托施工企业建设房屋		办理 验收 手续之 次月 。
	房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造的商品房		房屋使用或交付之 次月 。
纳税义务发生时间	购置新建商品房	房屋 交付 使用之 次月 。	【提示】 与城镇土地使用税的规定一致。
	购置存量房	办理房屋权属转移、变更登记	

		手续，签发房屋 权属证书 之 次月 。	
	出租、出借房产	交付出租、出借房产之次月。	
	纳税人因房产的实物或权利状态发生变化而依法终止房产税纳税义务的	其应纳税款的计算应截止到房产的实物或权利状态发生变化的 当月末 。	
	【链接】 城镇土地使用税纳税义务发生时间：除“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”之外，其他情形都采用“次月”原则。		
纳税期限	按年计算、分期缴纳 ，具体纳税期限由省、自治区、直辖市人民政府确定。		
纳税地点	在 房产所在地 缴纳。对房产不在同一地方的纳税人，应按房产的坐落地点 分别 向房产所在地的税务机关申报纳税。		

【例题·多选题】（2018）下列关于房产税纳税义务发生时间的表述中，正确的有（ ）。

- A. 纳税人出租房产，自交付出租房产之次月起缴纳房产税
- B. 纳税人自行新建房屋用于生产经营，从建成之月起缴纳房产税
- C. 纳税人将原有房产用于生产经营，从生产经营之月起缴纳房产税
- D. 房地产开发企业自用本企业建造的商品房，自房屋使用之次月起缴纳房产税

答案：ACD

解析：选项B，纳税人自行新建房屋用于生产经营，从建成之次月起，缴纳房产税。