



第五章 房产税



一、考情分析

本章为比较重要章节，考查分值在9分左右。本章内容计算比较简单，在考试中多以客观题的形式考核，部分年份与其他税种结合出了计算题。



二、章节框架

房产税

第一节 概述

第二节 征税范围、纳税人和税率

第三节 减免税优惠

第四节 计税依据和应纳税额的计算

第五节 征收管理



三、2025年教材变化

节	主要变化
第一节概述	更新 房产税的概念
第三节 减免税优惠	更新 减免税其他优惠
第四节 计税依据和应纳税额的计算	更新 计税依据的形式



第一节 概述



第一节 概述

1. 概念

房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向房屋**产权所有人**征收的一种财产税

2. 房产税的特点

- (1) 房产税属于财产税中的个别财产税
- (2) 限于征税范围内的经营性房屋
- (3) 区别房屋的经营使用方式规定不同的计税依据



第二节

征税范围、纳税人和税率



第二节 征税范围、纳税人和税率

【考点1】房产税的征税范围 ★★

1. 结构范围

(1) 征收房产税的房产，是以房屋形态表现的财产。房屋则是指有屋面和围护结构（有墙或两边有柱），能够遮风避雨，可供人们在其中生产、工作、学习、娱乐、居住或储藏物资的场所。

(2) 独立于房屋之外的建筑物，如围墙、烟囱、水塔、变电塔、油池油柜、酒窖菜窖、酒精池、糖蜜池、室外游泳池、玻璃暖房、砖瓦石灰窑以及各种油气罐等，不属于房产。



第二节 征税范围、纳税人和税率

2. 用途范围

房地产开发企业建造的商品房，在出售前，不征收房产税；但对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。

3. 地域范围

城市、县城、建制镇和工矿区，不包括农村。



第二节 征税范围、纳税人和税率

【提示】关于建制镇具体的征税范围，由各省、自治区、直辖市税务局提出方案，经省、自治区、直辖市人民政府确定批准后执行，并报国家税务总局备案。



第二节 征税范围、纳税人和税率

【单选题】下列各项中，属于房产税的征税范围的是（ ）。

- A. 围墙
- B. 水塔
- C. 室外游泳池
- D. 办公楼



第二节 征税范围、纳税人和税率

答案：D

解析：对于独立于房屋之外的建筑物，如围墙、烟囱、水塔、变电塔、油池油柜、酒窖菜窖、酒精池、糖蜜池、室外游泳池、玻璃暖房、砖瓦石灰窑以及各种油气罐等，不属于房产，不属于房产税的征税范围。



第二节 征税范围、纳税人和税率

【考点2】房产税的纳税人 ★★

房产税以在征税范围内的房屋**产权所有人**为纳税人。

1. 产权属全民所有的，由经营管理单位纳税。
2. 产权属集体和个人所有的，由集体单位和个人纳税。
3. 产权出典的，由承典人纳税。
4. 产权所有人、承典人不在房屋所在地的，由房产代管人或者使用人纳税。
5. 产权未确定及租典纠纷未解决的，由房产代管人或者使用人纳税。



第二节 征税范围、纳税人和税率

【考点3】房产税的税率 ★★★

一、从价计税：1.2%

二、从租计税：12%或4%

1. 个人出租住房，不分用途，按4%的税率征收房产税。

2. 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。



第三节

减免税优惠



第三节 减免税优惠

【考点1】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。

实行差额预算管理事业单位，也属于由国家财政部门拨付事业经费的单位，对其本身自用的房产免征房产税。



第三节 减免税优惠

(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，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，应征收房产税。

(4) 个人所有的非营业用的房产，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。



第三节 减免税优惠

【考点2】其他优惠 ★

1. 对国家拨付事业经费和企业办的各类学校、托儿所、幼儿园自用的房产，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。



第三节 减免税优惠

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。

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。



第三节 减免税优惠

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。
5. 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。
6. 老年服务机构自用的房产暂免征收房产税。



第三节 减免税优惠

7. 对按政府规定价格出租的公有住房，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。



第三节 减免税优惠

8. 铁道部（现为中国铁路总公司，下同）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所属铁路运输企业的政策执行。



第三节 减免税优惠

9. 至2025年12月31日，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。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征房产税优惠政策。

10. 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高校学生公寓免征房产税。



第三节 减免税优惠

11. 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。



第三节 减免税优惠

12. 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。



第三节 减免税优惠

13. 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。（“六税两费”减半优惠）

14. 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。



第三节 减免税优惠

15. 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。

16. 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。



第三节 减免税优惠

17. 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。



第三节 减免税优惠

18. 为支持农村饮水安全工程（简称“饮水工程”）建设、运营，至2027年12月31日，对饮水工程运营管理部门自用的生产、办公用房产，免征房产税。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管理部门，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，不得享受优惠政策。



第三节 减免税优惠

19. 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。

20. 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。



第三节 减免税优惠

21. 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。

22. 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。

23. 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，免征房产税。



第三节 减免税优惠

24. 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）



第三节 减免税优惠

【单选题】下列房产，免征房产税的是（ ）。（2020年）

- A. 宗教寺庙中宗教人员的生活用房产
- B. 房地产开发企业出售前已出租的房产
- C. 继续使用的危险房产
- D. 公园中的影剧院房产



第三节 减免税优惠

答案：A

解析：选项B：对房地产开发企业建造的商品房，在出售前不征收房产税；但对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。选项C：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。选项D：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，应征收房产税。



第三节 减免税优惠

【多选题】下列房产可免征房产税的有（ ）。（2024年）

- A. 大型民用客机发动机研制项目企业的科研自用房产
- B. 房地产开发企业已使用的尚未出售的商品房
- C. 商品储备管理公司承担商品储备业务的自用房产
- D. 老年社会福利院自用的房产
- E. 中国铁路总公司所属铁路运输企业自用的房产



第三节 减免税优惠

答案：ACDE

解析：选项B：对房地产开发企业建造的商品房，在出售前不征收房产税；但对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。