

第一节 房产税法

【知识点】税收优惠（★★）

1. 国家机关、人民团体、军队自用的房产免征房产税。

自用：这些单位本身的办公用房和公务用房；

上述免税单位的出租房产以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（全额或差额）的单位所有的，本身业务用房免征房产税；

注意：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。

3. 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产免征房产税；

4. 个人所有非营业用的房产免征房产税；

对个人拥有的营业用房或者出租的房产，应照章纳税。

5. 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；

6. 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的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；

7. 经营公租房的租金收入，免征房产税；

8. 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；

9. 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；

10. 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；

11. 凡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，在施工期间，一律免征房产税。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；

12. 纳税单位与免税单位共同使用的房屋，按各自使用的部分分别征收或免征房产税；

13. 对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；

14. 2027 年 12 月 31 日之前，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；

15. 2027年12月31日之前，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；

16. 2027年12月31日之前，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；

17. 2027年12月31日之前，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；

18. 为支持农村饮水安全工程建设、运营，2027年12月31日前，对饮水工程运营单位自用的生产、办公用房，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；

19. 2027年12月31日之前，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；

20. 2027年12月31日之前，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。

【例题·多选题】（2025年）下列房产中，免征房产税的有（ ）。

- A. 企业办学校自用的房产
- B. 企业办医院自用的房产
- C. 因大修停工3个月的房产
- D. 企业办幼儿园自用的房产

答案：ABD

解析：选项C，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。

【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桨发动机自用房
- 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。

项目	解释		
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。
--	---

项目	解释
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·单选题】(2025 年) 在房产税征收管理中，负责确定纳税期限的是 ()。

- A. 省级人民政府
- B. 省级人民代表大会
- C. 省级人民代表大会常务委员会
- D. 省级税务局

答案：A

解析：房产税实行按年征收、分期缴纳，具体纳税期限由省、自治区、直辖市人民政府确定。

【例题·单选题】某工业企业 2025 年 2 月自建的厂房竣工并投入使用。该厂房的原值为 8000 万元，其中与厂房相连的用于储存物资的地下室为 800 万元。假设房产原值的减除比例为 30%，地下房屋应税房产原值为房产原值的 60%。该企业 2025 年应缴纳房产税 () 万元。

- A. 56
- B. 59.14
- C. 61.60
- D. 53.76

答案：A

解析：只有单独建造的地下建筑，才打折计算。应纳税额=8000×(1-30%)×1.2%×10/12
=56（万元）。