



第五章 房产税



考情分析

本章属于全书中的次重点章节，考试中多考查单选、多选、个别年度也可单独考查计算。考生需注意其与企业所得税、契税、印花税等组合出题情形。平均考查分值在10分左右。



第一节 概述



第一节 概述

一、房产税的概念

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。



第一节 概述

二、房产税的特点

1.属于个别财产税。

【提示】个别财产税也称“单项财产税”，是对纳税人拥有的土地、房屋、资本和其他财产分别课征的税收。

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、纳税人与税率



第二节 征税范围、纳税人与税率

一、征税范围

(1) 房产税在城市、县城、建制镇和工矿区征收。

【提示】不包括农村。



第二节 征税范围、纳税人与税率

(2) 房屋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。

【提示】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，则不属于房产。



第二节 征税范围、纳税人与税率

二、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. 产权出典的，由承典人纳税。

3. 产权所有人、承典人不在房屋所在地的或者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、纳税人与税率

【单选题】下列关于房产税纳税人的说法中，错误的是（ ）。

- A. 产权属于全民所有的，由经营管理单位纳税
- B. 产权出典的，由承典人纳税
- C. 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
- D. 产权所有人、承典人不在房屋所在地的，可暂缓纳税

答案：D

解析：产权所有人、承典人不在房屋所在地的或者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、纳税人与税率

三、税率

计税方法	计税依据	税率
从价计征	房产计税余值	1.2%
从租计征	房产租金收入	12%（或4%）

对**个人出租住房**，不区分实际用途，均按4%的税率征收房产税；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。



第二节 征税范围、纳税人与税率

【单选题】下列出租住房的行为，不分用途减按4%的税率征收房产税的是（ ）。

- A. 个人出租在城市的住房
- B. 企业出租在农村的住房
- C. 事业单位出租在县城的住房
- D. 社会团体出租在工矿区的住房

答案：A



第三节

减免税优惠



第三节 减免税优惠

一、减免税基本优惠：

依据有关规定，下列房产免征房产税：

1.国家机关、人民团体、军队自用的房产。

【提示】自用房产指这些单位本身的办公用房和公务用房。

2.由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的房产。

【提示】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。

【提示】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. 个人所有非营业用的房产。

【提示】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

二、减免税其他优惠

- 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税。
- 2.老年服务机构自用的房产暂免征收房产税。
- 3.至2027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。
- 4.至2027年12月31日，对高校学生公寓免征房产税。



第三节 减免税优惠

5.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。

6.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。

7.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。



第三节 减免税优惠

8.凡是在基建工地为基建工地服务的各种工棚、材料棚和办公室、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。但是，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

9.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，免征房产税（地方铁路运输企业自用房产比照执行）。

10.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。

11.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。



第三节 减免税优惠

12.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。

13.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。



第三节 减免税优惠

14.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。



第三节 减免税优惠

15.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。

【提示】农产品批发市场、农贸市场的行政办公区、生活区，以及商业餐饮娱乐等非直接为农产品交易提供服务的房产，不属于优惠范围，应按规定征收房产税。

16.对农村饮水安全工程运营管理部门自用的生产、办公用房，免征房产税。



第三节 减免税优惠

17.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。

【提示1】对专业供热企业，按其向居民供热取得的采暖费收入占全部采暖费收入的比例，计算免征的房产税。

【提示2】对兼营供热企业，其供热所使用的厂房与其他生产经营活动所使用的厂房难以区分的，对其全部厂房，按向居民供热取得的采暖费收入占其营业收入的比例，计算免征的房产税。



第三节 减免税优惠

【提示3】对自供热单位，按向居民供热建筑面积占总供热建筑**面积的比例**计算免征供热所使用的厂房的房产税。

18.依据“六税两费”政策规定，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。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，可叠加享受本项优惠政策。



第三节 减免税优惠

18.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。

19.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。

20.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。



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。



第三节 减免税优惠

22.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、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。

23.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。该优惠政策执行至2027年12月31日。



第三节 减免税优惠

【多选题】（2022年）下列房产免征房产税的有（ ）。

- A.从事空载重量大于45吨的民用客机研制项目的纳税人自用生产厂房
- B.个人独资企业自用房产
- C.企业办的职业培训学校自用房产
- D.中国铁路总公司所属铁路运输企业自用房产
- E.宗教寺庙自用房产

答案：ACDE



第三节 减免税优惠

【多选题】（2022年）依据房产税相关规定，下列房产可以免征房产税的有（ ）。

- A. 增值税小规模纳税人出租给个人用于自住的房产
- B. 中国铁路总公司所属铁路运输企业自用房产
- C. 房管部门向居民出租的公有住房
- D. 非营利老年机构自用的房产
- E. 免税单位无偿使用纳税单位的房产

答案：BCDE

解析：选项A，增值税小规模纳税人向个人出租的住房，享受减半征收房产税的税收优惠。