



第五章 房产税



第五章 房产税

一、征税范围

(1) 房产税在城市、县城、建制镇和工矿区征收。

(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。



第五章 房产税

二、纳税义务人

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。



第五章 房产税

三、计税依据及税率

方法	计税公式	计税依据	备注
从租计征	应纳税额=租金收入 $\times$ 12% (或4%)	不含增值税租金	4%税率的适用情形如下: (1) 个人出租住房 (不区分用途)。 (2) 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
从价计征	应纳税额=应税房产原值 $\times$ (1-原值减除比例) $\times$ 1.2%	房产余值	(1) 原值不扣折旧 (2) 原值包含地价。其中容积率低于0.5时, 按房产建筑面积的2倍计算土地面积并据此计算地价。 (3) 原值包括与房屋不可分割的各种附属设备或一般不单独计算价值的配套设施; 更换附属设备, 加新扣旧



第五章 房产税

【提示】特殊情形

情形	具体规定
地下建筑	(1) 用途：出租。 按照出租地上建筑物规定从租计征。 (2) 用途：自用。 ①与地上房屋相连的地下建筑：与地上视为一个整体，从价计征。 ②自用的独立地下建筑（原值打折）： a.工业用途房产，以原价的50%~60%作为原值。 b.商业及其他用途房产，以原价的70%~80%作为原值
投资联营的房产	(1) 参与投资利润分红，共担风险的，由被投资企业从价计征。 (2) 收取固定收入，不承担联营风险的，由投资企业从租计征



第五章 房产税

续表

情形	具体规定
融资租赁的房产	(1) 由承租人从价计征。 (2) 自合同约定开始之日的次月起缴纳；合同未约定开始日的，自合同签订的次月起缴纳
合同中有免租期	免收租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税
居民住宅区内业主共有的经营性房产	(1) 由实际经营的代管人或使用人缴纳房产税。 (2) 自营的，从价计征；出租的，从租计征



第五章 房产税

四、税收优惠

（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。
- 2.由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的房产。
- 3.宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产。
- 4.个人所有非营业用的房产。



第五章 房产税

（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。



第五章 房产税

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。



第五章 房产税

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。



第五章 房产税

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。



第五章 房产税

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。



第五章 房产税

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。

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。（非直接为农产品交易提供服务的房产照常征税）

16.对农村饮水安全工程运营管理机构自用的生产、办公用房，免征房产税。



第五章 房产税

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。

供热企业类型	计算免征的房产税规则
专业供热	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
兼营供热企业	供热厂房与其他经营厂房难以区分：按向居民供热取得的采暖费收入占其营业收入的比例
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



第五章 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。



第五章 房产税

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。

21.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。



第五章 房产税

22.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。



第五章 房产税

23.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。

24.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。



第五章 房产税

五、征收管理

（一）纳税义务发生时间

情形		纳税义务发生时间
自建的房屋		建成之日的次月起
委托施工企业建房		办理验收手续之日的次月起
购房	购新房	房屋交付使用次月起
	购存量房	房产税权属登记机关签发房屋权属证书的次月起
纳税人出租、出借房产		交付出租、出借房产之次月起
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起



第五章 房产税

（二）纳税期限及地点

（1）纳税期限：按年计算、分期缴纳。

（2）纳税地点：在房产所在地缴纳。