



国家税务总局中山市税务局

房产税相关政策讲解

一、房产税概述

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。

二、房产税的特点

- 1.房产税属于财产税中的个别财产税。
- 2.征税范围限于城镇的经营性房屋。
- 3.区别房屋的经营使用方式规定征税办法。

二、征税对象

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。

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。

三、征税范围

房产税在城市、县城、建制镇和工矿区征收。

其中：

城市征税范围为市区、郊区和市辖县县城，不包括农村。

县城指县人民政府所在地（包括郊区）。

建制镇的征税范围为镇人民政府所在地(含镇郊)，不包括所辖的行政村。

工矿区开征房产税的工矿区须经省级人民政府批准。

❖原中山市地方税务局根据原广东省地方税务局《关于重新规定建制镇房产税和土地使用税征税范围的通知》（粤地税发[1999]162号）及中山市人民政府（中府办函[1999]115号）规定：

凡在我市建制镇行政区域内的一切单位和个人从事工业、商业、服务业（包括房屋租赁）的房产和使用的土地，都必须依法缴纳房产税（城市房地产税）和土地使用税。

四、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。其中：

- 1.产权属国家所有的，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，亦由房产代管人或者使用人纳税。
- 6.无租使用其他单位房产的应税单位和个人，依照房产余值代缴纳房产税。

五、税率

1.从价计税：1.2%

2.从租计税：12%

3.其他：

（1）个人出租住房，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按市场价格向个人出租用于居住的住房，减按4%的税率征收。

（3）外币为记账本位币的按缴款上月最后一日的人民币汇率中间价折成人民币计算缴纳。

六、计税依据和应纳税额的计算

（一）从租计征（租金计税）：

应纳税额=租金收入×适用税率12%

（二）从价计征（余值计税）：

应纳税额=房产计税余值×适用税率1.2%

=应税房产原值×（1－扣除比例）×适用税率1.2%

房产原值指纳税人按照会计制度规定，在账簿“固定资产”科目中记载的房屋原价。没有记载房屋原价的，按照上述原则，并参照同类房屋确定房产原值，按规定计征房产税。对按照房产原值计税的房产，无论会计上如何核算，房产原值均应包含地价，包括为取得土地使用权支付的价款、开发土地发生的成本费用等。宗地容积率低于0.5的，按房产建筑面积的2倍计算土地面积并据此确定计入房产原值的地价。

计税依据和应纳税额的计算

例子

甲企业与乙商户签订房屋租赁合同，将一幢原值2500万元的写字楼租给乙商户使用。合同约定因乙租期为2年，可在租赁开始时有1个月的免收租金期限。按照合同约定，该写字楼月租金20万元（不含增值税），写字楼于2016年12月30日交付承租方，并规定了甲自2017年2月1日起向乙收取租金。则甲企业在2017年应缴纳的房产税为多少万元？（当地的房产原值减除比例为30%）

【解析】对出租房产，租赁双方签订的租赁合同约定有免收租金期限的，免收租金期间由产权所有人按照房产余值缴纳房产税。则甲企业2017年对于该写字楼应纳的房产税应在1月从价计税，2月至12月从租计税。

$$\begin{aligned} \text{2017年甲企业应纳房产税} &= 2500 \times (1-30\%) \times 1.2\% / 12 + 20 \times 12\% \times 11 \\ &= 1.75 + 26.4 = 28.15 (\text{万元}) \end{aligned}$$

七、税收优惠

（一）目前主要的税收优惠政策：

- 1.国家机关、人民团体、军队自用的房产免征房产税。但上述免税单位的出租房产不属于免税范围；
- 2.由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的房产免征房产税。但如学校的工厂、商店、招待所等应照章纳税；
- 3.宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产免征房产税。但经营用的房产不免；
- 4.个人所有自有自用的非营业用的房产免征房产税。但个人拥有的营业用房或出租的房产，应照章纳税；
- 5.经财政部批准免税的其他房产。

❖ 关于免税单位自用房产的解释

国家机关、人民团体、军队自用的房产，是指这些单位本身的办公用房和公务用房。

事业单位自用的房产，是指这些单位本身的业务用房。

宗教寺庙自用的房产，是指举行宗教仪式等的房屋和宗教人员使用的生活用房屋。

公园、名胜古迹自用的房产，是指供公共参观游览的房屋及其管理单位的办公用房屋。

上述免税单位出租的房产以及非本身业务用的生产、营业用房产不属于免税范围，应征收房产税。

（二）特殊行业优惠政策

- ❖ 1、自2019年1月1日至2021年12月31日，对农产品批发市场、农贸市场（包括自有和承租，下同）专门用于经营农产品的房产、土地，暂免征收房产税和城镇土地使用税。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、土地，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和城镇土地使用税。

- ❖ 2、对按照去产能和调结构政策要求停产停业、关闭的企业，自停产停业次月起，免征房产税、城镇土地使用税。企业享受免税政策的期限累计不得超过两年。（有效期2018年10月1日至2020年12月31日）

（三）减税降费时期税收优惠

❖ 关于我省实施小微企业普惠性税收减免政策的通知（粤财法[2019]年6号）

对增值税小规模纳税人减按50%征收房产税、城镇土地使用税。
（已依法享受其他房产税、城镇土地使用税的，可叠加享受本优惠政策）
（执行期限为2019年1月1日至2021年12月31日）

（四）房产税困难减免：

- ❖ 1、房产税困难减免政策依据
- ❖ 2、房产税困难减免有关事项
- ❖ 3、房产税困难减免申请所需资料

1、房产税困难减免政策依据

❖ 《广东省地方税务局关于房产税困难减免税有关事项的公告》（广东省地方税务局公告2017年第6号，国家税务总局广东省税务局公告2018年第1号修改）的规定

2、房产税困难减免有关事项

（一）纳税人符合以下情形之一，纳税确有困难的，可酌情给予减税或免税：

- ❖ 1.第一类情况：因风、火、水、地震等严重自然灾害或其他不可抗力因素发生重大损失的；
- ❖ 2.第二类情况：受市场因素影响，难以维系正常生产经营，发生亏损的；
- ❖ 3.第三类情况：依法进入破产程序或停产、停业连续6个月以上的；
- ❖ 4.第四类情况：地级及以上人民政府、横琴新区管理委员会、深汕特别合作区管理委员会，广州、深圳市的市辖区人民政府重点扶持的。

（二）财政部、国家税务总局规定不得享受房产税优惠政策的，不得享受房产税困难减免。

3、房产税困难减免申请所需资料

❖符合房产税困难减免条件的纳税人，应提交《房产税困难减免申请表》、《纳税人减免税申请核准表》、减免税申请书面报告、申请减免税的不动产权证（或者其他权属证明）复印件等，并按困难类别分别附报以下资料：

- ❖ 1. 属于一类的，附报受灾证据、保险公司的理赔证明或专业技术鉴定意见或法定资质中介机构出具的专项报告等；
- ❖ 2. 属于二类的，附报申请困难减免税所属期上一年度企业所得税纳税申报表或生产、经营所得个人所得税纳税申报表；
- ❖ 3. 属于三类的，附报法院受理破产申请的证明；因停产、停业申请困难减免税的纳税人，应提供相关部门（如市场监管部门）证明或供电、供水部门用电、用水记录；
- ❖ 4. 属于四类的，附报地级及以上人民政府、横琴新区管理委员会、深汕特别合作区管理委员会，广州、深圳市的市辖区人民政府或发展和改革部门文件明确重点扶持相应文件。

以上纳税人所提交资料需加盖企业公章，
如为复印件应加注“此件由我单位提供，与原件一致”字样（盖印章或签注）

（五）受疫情影响 房产税困难减免目录：

1、政策口径

2、政策依据

3、办理渠道

4、办理资料

5、执行期限

1、受疫情影响房产税困难减免政策口径

- ❖ （1）为租户减免房地产租金的纳税人，按减免租金月份数给予房产税困难减免；
- ❖ （2）房地产被征用支持疫情防控工作的，按被征用时间给予房产税困难减免；
- ❖ （3）因疫情影响，纳税人除享受上述两项优惠外，缴纳房产税确有困难的，可向房产所在地主管税务机关申请，按规定权限核准后，酌情给予减税或免税。

2、受疫情影响房产税困难减免政策依据

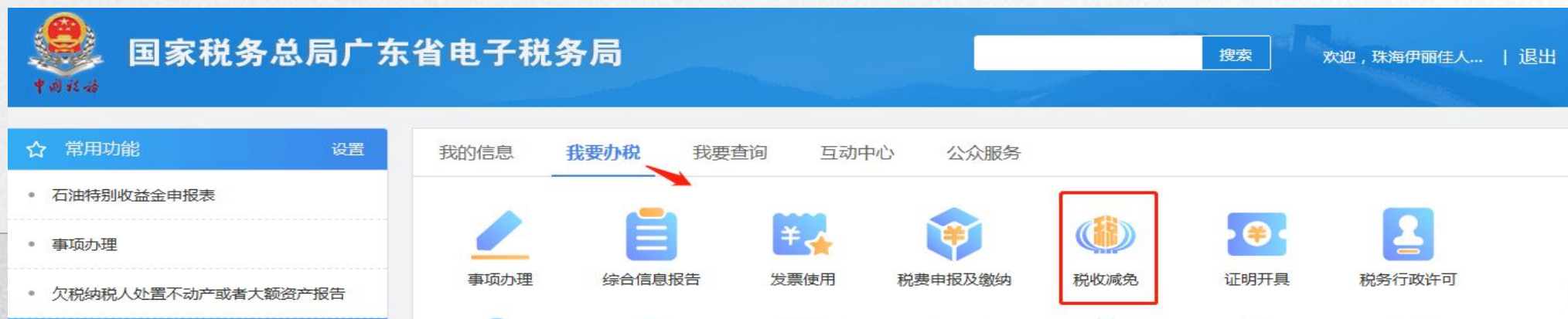
- ❖（1）《广东省人民政府关于印发应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持企业复工复产若干政策措施的通知》（粤府明电〔2020〕9号）；
- ❖（2）《国家税务总局广东省税务局关于强化落实税务政策坚决打赢疫情防控阻击战的通知》（粤税发〔2020〕16号）；
- ❖（3）《广东省地方税务局关于房产税困难减免税有关事项的公告》（广东省地方税务局公告2017年第6号）；

3、受疫情影响房产税困难减免办理渠道

❖ 纳税人可通过电子税务局网上直接办理或者各地办税服务厅办理。

❖ 疫情防控期间，为降低疫情传播风险，按照“尽可能网上办”的原则，纳税人（含已领取电子税务局账号的自然人）可登录广东省电子税务局，如实填写相关信息，即可申请减免税。

进入申请模块路径：我要办税-税收减免-税收减免核准-税收减免申请



进入申请模块路径：我要办税-税收减免-税收减免核准-税收减免申请

税收减免

返回主页

事项进度管理

税收减免备案

税收减免核准

个人所得税优惠办理

税收减免优惠办理

企业所得税备案类优惠办理

增值税期末留抵税额退税
(2019年)

税收减免申请



事项进度管理

查询条件

事项大类：

事项小类：

查询

重置

办理状态：请选择

申请日期起：2019-11-22

申请日期止：2020-02-21

序号	事项大类	事项小类	申请日期	办理状态	审核信息
		房产税			
4					

减免事项信息中：征收项目选择“房产税”，受理税务事项选择对应的困难减免类型，然后点击右上角按钮“下一步”。

税收减免核准中：征收项目选择“房产税”，有效期起，减免征类型选择“免征”，然后点击右上角按钮“附送资料”。

税收减免核准

下一步

进度

税收减免核准

纳税人基本信息

纳税人识别号：	914420008980703112	纳税人名称：	中山市香山酒店有限公司
登记注册类型：	其他有限责任公司	主管税务机关：	国家税务总局中山市税务局西区税务分局
纳税人生产经营地址：	中山市西区中山一路113号		

减免事项信息

征收项目：10110|房产税

受理税务事项：--请选择--

温馨提示

- 1、请先选择需要备案的
- 2、如果选择的税务事项
- 3、备案时选择的有效

--请选择--

44A031003096|依法进入破产程序或停产、停业连续6个月以上的减免房产税

44A031003095|受市场因素影响，难以维系正常生产经营，发生亏损的减免房产税

SXA031901117|抗击疫情地方减免房产税

SXA031900365|企业纳税困难减免房产税

SXA031901122|出租房产为个体工商户减免租金减免房产税

个性设置，点我看看



4、受疫情影响房产税困难减免**办理资料**

❖ (1) 属于免租金申请困难减免情况的纳税人需提供:

- ① 《纳税人减免税申请核准表》;
- ② 《减免税申请报告》(列明纳税人基本情况、申请减免税的理由、免租月份、数量、减免金额等)。

❖ (2) 属于被征用申请困难减免情况的纳税人需提供:

- ① 《纳税人减免税申请核准表》;
- ② 《减免税申请报告》(列明纳税人基本情况、申请减免税的理由、被征用月份、数量、减免金额等)。

❖ (3) 属于因疫情影响发生重大损失申请困难减免情况的纳税人需提供:

- ① 《纳税人减免税申请核准表》;
- ② 《减免税申请报告》(列明纳税人基本情况、申请减免税的理由、受疫情影响情况、数量、减免金额等);
- ③ 发生重大损失的相关佐证材料(如有关财务报表、相关证明、承诺书等)。

❖ 以上资料均可通过电子税务局上传, 相关纸质资料由纳税人留存备查。

5、受疫情影响房产税困难减免**执行期限**

❖ 上述优惠政策执行期限（税款所属期）为2020年1月1日至2020年12月31日。

八、纳税义务发生时间

1. 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；
2. 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；
3. 纳税人委托施工企业建设的房屋，从办理验收手续之次月起，缴纳房产税。
4. 纳税人购置新建商品房，自房屋交付使用之次月起，缴纳房产税；
5. 纳税人购置存量房，自办理房屋权属转移、变更登记手续，房地产权属登记机关签发房屋权属证书之次月起，缴纳房产税；
6. 纳税人出租、出借房产，自交付出租、出借房产之次月起，缴纳房产税；
7. 房地产开发企业自用、出租、出借该企业建造的商品房，自房屋使用或交付之次月起，缴纳房产税。

九、纳税期限、纳税地点

● **纳税期限：**房产税实行按年计算、分期缴纳的征收方法，具体纳税期限由省、自治区、直辖市人民政府确定。

1、房屋出租：自2019年4月1日起，出租房产按租金收入计缴的房产税按出租房屋收入缴纳增值税的期限缴纳，该规定有效期为5年。（中山税务局公告2019年01号）。

2、房屋自用：从2018年（税款所属期）起，房产税（按房产原值计征）和城镇土地使用税的缴纳期限调整为税款所属年度的10月1日至12月31日。

● **纳税地点：**在房产所在地缴纳。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缴纳。

相关问答

❖ 1、地下车库是否缴纳房产税

（财税[2005]181号）

凡在房产税征收范围内的具备房屋功能的地下建筑，包括与地上房屋相连的地下建筑以及完全建在地面以下的建筑、地下人防设施等，均应当依照有关规定征收房产税。

上述具备房屋功能的地下建筑是指有屋面和维护结构，能够遮风避雨，可供人们在其中生产、经营、工作、学习、娱乐、居住或储藏物资的场所。

对于与地上房屋相连的地下建筑，如房屋的地下室、地下停车场、商场的地下部分等，应将地下部分与地上房屋视为一个整体按照地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。出租的地下建筑，按照出租地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。

《转发财政部 国家税务总局关于具备房屋功能的地下建筑征收房产税的通知》（粤财法〔2006〕12号）：自用地下建筑的房屋原价折算为应税房产原值的具体比例为：工业用途房产，以房屋原价的50%作为应税房产原值；商业和其他用途房产，以房屋原价的70%作为应税房产原值。

相关问答

❖ 2、关于毁损不堪居住的房屋和危险房屋，可否免征房产税？

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。

3、转租房产的租金收入房产税问题

对单位和个人将租用的房产再转租所取得的租金收入不征房产税。（粤税发[1990]432号）

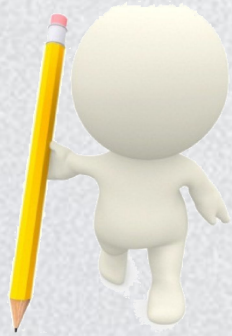
❖ 4、关于房地产开发企业开发的商品房征免房产税问题

鉴于房地产开发企业开发的商品房在出售前，对房地产开发企业而言是一种产品，因此，对房地产开发企业建造的商品房，在售出前，不征收房产税；但对售出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。（国税发〔2003〕89号）

5、房屋附属设备和配套设施计征房产税有关问题

为了维持和增加房屋的使用功能或使房屋满足设计要求，凡以房屋为载体，不可随意移动的附属设备和配套设施，如给排水、采暖、消防、中央空调、电气及智能化楼宇设备等，无论在会计核算中是否单独记账与核算，都应计入房产原值，计征房产税。

对于更换房屋附属设备和配套设施的，在将其价值计入房产原值时，可扣减原来相应设备和设施的价值；对附属设备和配套设施中易损坏、需要经常更换的零配件，更新后不再计入房产原值。



谢谢大家！