

一、房 产 税

1. 什么是房产税

房产税是以房屋为征税对象，按照房屋的计税余值或出租房屋的租金收入征收的一种财产税。

征收房产税，有利于运用税收经济杠杆，加强对房屋的管理，提高房屋的使用效益；有利于控制固定资产投资规模和配合房改政策的推行，对增加地方财政收入有十分重要的作用。

2. 什么是房产

房产是以房屋形态表现的财产。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、居住或储存物资的场所。

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，不属于房产。

3. 房产税的征税范围有哪些

房产税在城市、县城、建制镇和工矿区范围内开征。

城市是指经国务院批准设立的市。县城是指县人民政府所在地。建制镇是指经省、自治区、直辖市人民政府

批准设立的镇。工矿区是指工商业比较发达，人口比较集中，符合国务院规定的建制镇标准，但尚未设立建制镇的大中型工矿企业所在地。开征房产税的工矿区须经省、自治区、直辖市人民政府批准。

城市、县城、建制镇的范围均依行政区划确定，工矿区依省政府批准的范围确定。不在上述范围内的房产，不属于房产税的征税范围。

纳税人的房产有部分坐落在非开征地区的，且在“固定资产”科目中能划分清楚的，其坐落在非开征地区的房产不征房产税。否则，一律征税。

4. 经批准撤乡建镇地区的房产是否纳入征税范围

经省政府批准撤乡建镇或撤乡（村）并镇的，其房产已纳入建制镇行政区划内的地区，应按规定征缴房产税。

5. 怎样确定房产税的纳税义务人

房产税由产权所有人缴纳。产权属于全民所有的，经营管理的单位为房产税的纳税义务人。产权出典的，承典人为纳税人。产权所有人、承典人不在房产所在地的，或者产权未确定、租典纠纷未解决的，其房产代管人或使用人为纳税义务人。

6. 房产原值应包括哪些附属设备和设施

房产原值应包括与房屋不可分割的各种附属设备或

一般不单独计价的配套设施。主要有暖气、卫生、通讯、照明、煤气等设备,各种管线如蒸气、压缩空气、石油、给水排水等管道及电力、电讯、电缆导线、电梯、升降机、过道、晒台等。此外还应包括同房屋不可分割的室外扶梯、天桥、水箱、冷暖气设备、中央空调(不包括窗式空调)、下水道、消防设施、舞台以及电灯网、电话网等项。

属于房屋的水管、下水道、暖气管、煤气管等应从距离最近的探视井、气门或三通管算起(不包括探视井本身)属于房屋的电灯网、照明线路应从进线盒或从电缆联接管算起(包括进线盒或联接管本身)或从磁管算起(包括磁管本身)电灯网、电话网都是指房产不可分割的整套电灯线路、电话线路,不包括灯头、灯罩、灯泡、电话机及企业平时零星添配的以费用列支的电灯线、电话线。

对房屋所属的附属设备,如发生增减变动,应当从发生增减变动的次月起,调整房产的计税价值。

7. 怎样确定房产原值

房产原值是指纳税人按照会计制度规定,在“固定资产”帐户中记载的房产原价。对纳税人未按会计制度规定记载,在计征房产税时,应按规定调整房产原值;对房产原值明显不合理的,应重新予以评估。

纳税人以简易建筑费入帐建成的房屋和帐面没有房产原值的房屋,应由当地税务部门会同建行、城建、房管

等有关部门，参照同类房产的价值核定其房产的原值，据以征收房产税。

8. 房产税的计税依据是如何规定的

房产税依照房产原值一次减除 10%~30%后的余值作为计税依据。具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府规定，江苏省规定的减除幅度为 30%。

没有房产原值作为依据的，由房产所在地税务机关参考同类房产价值核定。

房产出租的，以房产租金收入为房产税的计税依据。

9. 怎样确定房产税的适用税率

房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为 1.2% 依照房产租金收入计算缴纳的 税率为 12%。

10. 房产税的纳税期限是如何确定的

房产税按年征收，分期缴纳。纳税期限规定为：企业按季缴纳，个人按半年缴纳。各征收机关可根据实际情况和税额大小具体确定纳税期限。

11. 房产税的纳税地点是如何确定的

房产税由房产所在地税务机关征收。

纳税人总机构和分支机构不在同一地区，或纳税人

有跨地区的房产，应按房产的坐落地点，分别向房产所在地的税务机关缴纳房产税。对纳税人在同一市、县的房产分别坐落于几个地方的，是集中缴纳还是分散缴纳，由市、县税务机关确定。

12. 怎样计算房产税的应纳税额

按原值计征的房产：

应纳税额 = 房产原值 \times (1 - 30%) \times 1.2% ；

出租房产：

应纳税额 = 租金收入 \times 12%。

13. 怎样把握圆柱体房屋、活动用房的征免税规定

对各类圆柱体的房屋、仓库、造船厂的车间用房（不包括船坞）以及化工厂、钢铁厂的车间用房按规定缴纳房产税。

活动用房也应照章缴纳房产税。

14. 危险房屋和超过使用年限的房屋是否征缴房产税

对毁损严重，不能居住的房屋和危险房屋，经有关部门鉴定，在停止使用后，可免征房产税。

对超过使用年限继续使用的房产，仍应据其帐面记录的房产原值按规定计算征收房产税。

15. 水泥厂桶库是否征缴房产税

水泥厂的水泥桶库是水泥厂为生产水泥而专门构筑的，是生产水泥过程中必备的设施。在使用过程中，具有储存产品的功能，是为均化产品服务的。为支持水泥建筑业的发展，对水泥桶库应比照独立于房屋以外的建筑物，从 1993 年 7 月 1 日起免征房产税。

16. 基建工地临时性房屋是否征缴房产税

凡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。但是，如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。

17. 未出售的商品房是否征缴房产税

经营商品房的单位，在商品房未出售前，可暂不征收房产税。

18. 地下室及地下人防设施是否征缴房产税

连同房屋一起的地下室(间)应按规定征收房产税。

为鼓励利用地下人防设施，对经市人防办批准建造的地下人防设施，暂不征收房产税。

19. 单位、个人转租房产是否征缴房产税

单位、个人转租房产的，对转租收入不征房产税，而应按照营业税的有关规定征收营业税。

20. 无租或无偿使用的房产如何征缴房产税

纳税单位无租使用的房产，属于免税单位的，应由使用人按产权单位的房产原值一次扣除 30% 后的余值代为缴纳房产税；属于房产管理部门或纳税单位的，仍由产权所有人缴纳房产税。

免税单位无偿使用纳税单位房产，经所在地税务机关审批后，可暂不征收房产税。

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。

21. 以修理费抵缴房产租金怎样计算征缴房产税

承租人使用房产，以支付修理费或以其他实物形式抵缴房产租金，应由税务机关参照同类房产出租收入，核定其计税租金，由房产的产权所有人按规定缴纳房产税。

22. 免税单位与纳税单位互换房屋应如何征缴房产税

免税单位和纳税单位互换房屋的，对免税单位换进的房屋免征房产税；对纳税单位换进的房屋征收房产税。

23. 投资联营的房产怎样征缴房产税

投资联营的房产，应根据投资联营的具体情况，在计征房产税时予以区别对待。对于以房产投资联营的，投资者参与投资利润分红且共担联营风险的，按房产原值计征房产税；对于以房产投资联营，收取固定收入，不承担联营风险的，实际上是以联营名义取得房产的租金收入，因此由出租方按租金收入计缴房产税。

24. 融资租赁的房产怎样征缴房产税

对于融资租赁房屋，由于租赁费包括购进房屋的价款、手续费、借款利息等，因此与一般房屋出租的“租金”内涵不同。租赁期满后，当承租方偿还最后一笔租赁费时，房屋产权要转移到承租方，这实际上是一种变相的分期付款购买固定资产的形式，所以在计征房产税时应以房产余值作为计税依据，租赁期内房产税的纳税人为原产权所有人。

25. 新建、扩建、改建、大修的房产怎样征缴房产税

纳税单位新建、扩建、改建的房屋，从建成验收的次月起缴纳房产税；未办理验收手续而已经使用的，自使用的次月起缴纳房产税。其房产价格尚未入帐的，可先按基建计划价格计算征税，待工程验收结算后，再按入帐后价格进行调整，并办理税款的退补手续。

房屋大修停用半年以上的，经纳税人申请，税务机关审核，在大修期间可免征房产税。

26. 企业停产、停办、撤销后怎样征缴房产税

企业停产期间的房产，仍应征收房产税。

企业停办、撤销后对他们原有的、闲置不用的房产，由企业提出申请，报经税务机关批准，可暂不征收房产税。如果这些房产转移给其他征税单位使用或者停办后又恢复生产经营的，都应从转移或恢复生产经营的当月起依照规定征收房产税。

27. 清产核资后企业缴纳房产税有何规定

(1) 企业固定资产重估后的新增价值，应按照有关税收法规规定征缴房产税。

(2) 为照顾部分清产核资企业的实际困难，对固定资产重估后新增价值已增提折旧的企业，应按照重估后

的价值征收房产税；对资产重估后未能按新增价值提折旧的企业，可由同级清产核资机构出具证明，经主管税务机关核实，在一定时期内，对其固定资产重估后新增价值部分免征房产税。

28. 企业部分房产出租怎样征缴房产税

企业单位的职工宿舍用房，凡收取租金的，可按其实际租金从租征税；不收取租金的，按其房产原值从价征税。

企业其他房屋出租，应按房产的实际租金收入征收房产税。在对企业依照房产余值征收房产税时，企业这部分出租房产的价值应予以扣除。例如：某企业“固定资产”科目中房产原值为1 000万元，其中出租房产原值为200万元，年租金收入20万元，该企业全年应缴纳多少房产税？

扣除出租房产原值：

$$1\,000 - 200 = 800 \text{ (万元)}$$

应纳房产税：

$$800 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% + 20 \times 12\% = 9.12 \text{ (万元)}$$

该企业全年应缴纳房产税 9.12 万元。

29. 铁道部所属单位的房产是否征缴房产税

(1) 对铁道部所属原执行经济承包方案的铁路运

输、工业、供销、建筑施工企业 铁道部直属铁路局的工副业企业和由铁道部自行解决工交事业费的单位，其自用的房产，在一定时期内暂免征收房产税。

(2) 对铁道部所属其他企业、单位的房产，按规定征收房产税。

30. 武警部队的房产是否征缴房产税

武警部队的房产征免房产税可比照军队房产征免税规定办理，具体如下：

(1) 武警部队的工厂，如专门为武警部队内部生产武器、弹药、军训器材、部队装备（指人装备、军械装具、马装具）的，免征房产税；如生产其他产品的，均按规定征收房产税。

(2) 武警部队与其他单位联营或合资办企业的房产，应征收房产税。

(3) 武警部队出租的房产，应征收房产税；无租出借的房产，其房产税由使用人代缴。

(4) 武警部队所办服务社的房产，专为武警内部人员及其家属服务的，免征房产税；对外营业的，应征收房产税。

(5) 武警部队的招待所，专门接待武警内部人员的，免征房产税；对外营业的，应征收房产税；二者兼有的，按各占比例划分，分别征收或免征房产税。

31. 银行、保险系统的房产是否征缴房产税

(1) 中国人民银行总行是国家机关，对其自用的房产免征房产税；中国人民银行总行所属并由国家财政部门拨付事业经费的单位的房产，按房产税有关规定办理；中国人民银行各省、自治区、直辖市分行及其所属机构的房产应征收房产税。

(2) 根据国务院发布的《中华人民共和国银行管理暂行条例》的规定，各专业银行都是独立核算的经济实体，对其房产应征收房产税。

(3) 对其他金融机构（包括信托投资公司、城乡信用合作社，以及经中国人民银行批准设立的其他金融组织）和保险公司的房产，均应按规定征收房产税。

32. 房管部门经租的房屋是否征缴房产税

房管部门经租的居民住房可暂缓征收房产税 对房管部门经租的其他用房，应按规定征收房产税。

33. 港务、盐务等部门下属公安机构用房是否征缴房产税

港务、盐务等部门下属的公安机构使用的房产 因其经费来源系企业开支，应按规定征收房产税。

34. 司法部所属的劳改劳教单位的房产有何征免税规定

由国家财政拨付事业经费的劳教单位的房产，免征房产税。

经费实行自收自支的劳改劳教单位，其房产税按以下规定办理：

(1) 对少年犯管教所的房产，免征房产税。

(2) 对劳改工厂、劳改农场等单位，凡作为管教或生活用房，如办公室、警卫室、职工宿舍、犯人宿舍、储藏室、食堂、礼堂、图书馆、阅览室、浴室、理发室、医务室等，均免征房产税。凡作为生产经营用房，如厂房、仓库、门市部等，应征收房产税。

(3) 对监狱的房产，若主要用于关押犯人，只有极少部分用于生产经营的，可从宽掌握，免征房产税；但对设在监狱外部的门市部、营业部等生产经营用房，应征收房产税。对生产规模较大的监狱，可以比照劳改工厂、劳改农场用房规定征收房产税。

35. 工商行政管理部门的集贸市场用房是否征缴房产税

工商行政管理部门的集贸市场用房，不属于工商部门自用的房产，应按规定征收房产税。

36. 各类行政性公司的房产是否征缴房产税

对各类行政性公司房产，除财政部门认定属差额预算管理事业单位免征房产税，以及经费实行自收自支的事业单位免征三年房产税外，其余均一律按规定征收房产税。

37. 个人自有房屋自住、营业或出租怎样征缴房产税

个人自有房屋用于自住的，免征房产税。

个人自有房屋用作营业的，以房产原值一次扣除30%后的余额作为计税依据计算征收房产税。

个人出租的房产，不分用途，均应以房产租金收入作为房产税的计税依据计算征收房产税。

38. 国家机关、人民团体的房产是否征缴房产税

国家机关、人民团体自身的办公用房和公务用房免征房产税；其职工宿舍暂缓征收房产税。

国家机关、人民团体出租的房产以及非自身业务用的生产、营业用房产不属于免税范围，应征收房产税。

“人民团体”的确定，是指经国务院授权的政府部门批准设立或登记备案并由国家拨付行政事业费的各种社会团体。

39. 由国家财政部门拨付事业经费的单位是否征缴房产税

由国家财政部门拨付事业经费的单位自身的业务用房免征房产税，其职工宿舍暂缓征收房产税。

事业单位（包括差额预算管理的事业单位、经费实行自收自支的事业单位）的确定，均由当地财政部门认定。

实行差额预算管理的事业单位，虽然有一定的收入，但收入不够自身经费开支的部分，还要由国家财政部门拨经费补助。因此，对实行差额预算管理的事业单位，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。

由国家财政拨款事业经费的单位，其经费实行自收自支后，应征收房产税。

40. 宗教寺庙、公园、名胜古迹中的房产是否征缴房产税

宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产免征房产税。

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，是指供游人参观游览的房屋及其管理单位的办公用房屋。

公园、名胜古迹中附设的营业单位，如影剧院、饮食

部、茶庄、照相馆等使用的房产及出租的房产，应征收房产税。

41. 军队的房产是否征缴房产税

军队自有自用的房产免征房产税。军队的其他房产征免税规定如下：

(1) 军队出租的房产、军办企业（包括军办集体企业）的房产、军队与地方联营或合资办企业的房产，均应依照规定征缴房产税。

(2) 军队无租出借的房产，由使用人代缴房产税。

(3) 军需工厂的房产，为照顾实际情况，凡生产军品的免征房产税，生产经营民品的依照规定征缴房产税；既生产军品又生产经营民品的，可按各占比例划分，分别征收或免征房产税。

(4) 军人服务社的房产，专为军人家属服务的免征房产税；对外营业的，应按规定征收房产税。

(5) 军队实行企业经营的招待所（包括饭店、宾馆）的房产，分别按为军内服务和对军外营业各占的比例分别征收或免征房产税。

(6) 在征收军队房产税的工作中，征收机关对有关申报表等资料应妥善保管，注意保密。

42. 高校、中小学校用房是否征缴房产税

对高校、中小学校用于教学及科研等自身业务用房

免征房产税；对学校开办的校办工厂、商店、招待所等的房产以及出租的房产，均不属于自身业务用房，应按规定征收房产税；对非独立核算的校办企业用房，也应征收房产税。

43. 企业开办学校、医院、幼儿园用房是否征缴房产税

企业开办的各类学校，包括专门用于培训业务的各类职工培训中心、教育中心、职工培训班等的房产，免征房产税。

企业用于开办医院、托儿所、幼儿园的房产免征房产税。

44. 集体、个人开办的学校、医院等福利单位用房是否征缴房产税

集体或个人开办的学校、医院、诊所、幼儿园、托儿所以及敬老院、养老院等自有自用的房屋，暂不征收房产税。

45. 设在道路两旁的各类亭子是否征缴房产税

设在道路两旁的各类亭子（如售货亭、电话亭、邮政亭、书报亭等）暂不征收房产税。