
发展中国家的房地产税——巴西与印度¹

范雪龙²

摘要：与传统发达国家或有百余年的征收房地产税的经验、或有完善的政治与法律制度、或有发达的金融体系不同，巴西国祚不过百余年，印度更是在长期殖民之后随着战后的民族解放浪潮而新成立的民主国家，两国的基础薄弱，经济发展水平一般，社会矛盾尖锐，政府的掌控能力有限，两国的房地产税展现出与发达国家完全不同的特点。

一、计税基础划分细致

巴西把房地产划分为土地、住宅、非住宅。现在许多国家实施的房地产税都是既对房屋征税，又对土地征税，而且往往采用土地和房屋使用相同的税率的制度，因为土地和房屋都是不动产，对不动产使用一样的税率也是合理的，也便于计算和简化房地产税制度。

巴西与这些国家不同，巴西的土地和建筑物使用不同的税率。而且在巴西各州，对土地征税的税率是要高于对建筑物征税的税率。采用这种划分方式可能是考虑到土地价值和房屋价值的脱节。房屋和土地虽然同为不动产，但是房屋和土地的价值变化过程是不同的，房屋一旦建成，就一直在贬值，而土地的价值变化是不确定，土地不存在贬值的问题，未来土地的价格既可能上升，也可能下降。采用这种方式，可以防止房地产开发商拿了土地但不开发，因为未开发的土地税率远高于房屋的税率。

¹ 特别感谢任屹颖、谭沛裕、顾明月对本文的贡献

² 范雪龙，对外经济贸易大学硕士研究生，作者文责自负

印度各邦对房地产的划分方式都不尽相同，比如德里划分为私人住宅、商用房地产和工业用房地产，而喜马偕尔邦则划分为一类房地产：紧邻主要道路的房地产；二类房地产：离主要道路的房地产 50 米以内的房地产；三类房地产：离主要道路的房地产超过 50 米的房地产，这两个地区对房地产的划分方式完全不同。这种现象的出现主要是因为印度的房地产税的征收权力完全下放给地方，包括是否开征房地产税都由各一级行政级别的地区自行决定，比如查谟克什米尔邦就没有征收房地产税。

二、税收减免方式纷繁复杂

房地产税的一般免税在巴西所有地方当局中都很常见，包括以下内容：用于政府目的的房地产（行政目的）；用于防御和基础设施建设的房地产；用于非营利组织的房地产；用于公共或社会利益的不涉及利益的房地产；用于文化和科学目的的公立学校、国家公园、保护区等；用于医疗服务（如医院）、宗教和慈善事业的房地产。另外，还有一些其他重要豁免的情况：退休的养老金领取人可获得房地产税豁免；孤儿、寡妇、精神缺陷者可获得房地产税豁免，并获得相应补贴，补贴最高可达最低工资的三倍；其他收入低于 3000 美元的家庭也可获得相应减免。

巴西的税收减免方式非常地复杂，各州都有权力制定减税免税政策。比如在戈亚斯，每月退休工资不超过最低工资且只有一个住所的业主，和患有严重疾病且只拥有一个住所的业主最高纳税额不超过 120000 雷亚尔。在巴伊亚州，纳税额小于 130.2 雷亚尔的住宅所有者全额豁免；曾在市政府服务三年或以上的住宅

业主可全额豁免。在圣埃斯皮里图州，对于按照市政府制定的标准维护人行道的空地所有者，折扣达到 10%；在房屋前种植树木的公民将享受 10%至 18%的税收折扣；在拥有自由展览会的土地上拥有房产的人可以享受初始价值 50%的折扣。巴西远征军前战斗人员可享受 100%豁免，老年人可以享受 75%豁免。但是按照目前已经确定的巴西各州的减税免税政策来看，有部分州的减税免税政策已经被滥用。例如有部分州对隶属于足球俱乐部的房产和地产免税，这绝不是一种出于鼓励体育而采取的减税免税政策，因为足球俱乐部是商业性质的产业，是一种公司组织，对体育进行激励可以采用多种措施，为某一俱乐部免税，哪怕这个俱乐部在这个州影响力非凡（出于这种原因为其免税，更是体现了权力被滥用或者寻租问题严重，因为这可能是州一级的民选官为了获得选票而对选民进行无节制地讨好的行为，完全不顾未来，或者是俱乐部的游说集团对州一级的政府和立法机构进行游说，这种潜在的寻租问题比在被法律所直接禁止的寻租问题更严重，它是合法的），也不应该为其大开免税的门。

印度的减税免税政策除了大多数国家都有的对政府机构、慈善机构、残疾人、老人、军人的减免外，最具特色的便是对宗教用地的减免。哈里亚纳邦规定，所有附属任何宗教财产的建筑物和土地，如寺庙、古鲁德瓦拉、清真寺或教堂，均免征财产税；安得拉邦规定，宗教礼拜场所和慈善机构 100%免税；恰蒂斯加尔邦、贾坎德邦和比哈尔邦都规定用于公共礼拜或公共目的的任何区域或财产 100%免税。

减税免税政策是整个税收制度设计中，最容易出现问题的地方。按照巴西的经验，减税免税的立法权下放至地方一级时，如果地方一级的制度建设出现问题，该地区的房地产税制度很可能出现问题，严重影响税收公平。

为了避免减税免税被滥用，按照德国的方式将减税免税的权力全部收归中央也是一种解决方式，但是直接在中国套用这种解决方式也存在着一些缺陷。因为中国和德国相比太大了，地区差异的程度远非德国能比，全国通用同一种减税免税政策没有考虑到各地的实际情况。

针对这种问题，可能就需要采用一种折中的方式解决，那就是在最粗略的层面，全国都可以适用的情况下的减税免税政策由中央制定，比如对退伍军人、残疾人的减税免税政策。具体到地方，可以给省级地方一定的自主权，省级地方可以再给下级地方一些自主权。但是这些地方政策能否实施，应该由上级政府决定，地市级需要向省级汇报，由省级决定是否实施，省级地方在确定一些适宜本省地区通用政策后，也要向中央汇报，由中央决定是否实施。

三、缴费制度

巴西有着比较特殊的缴纳税费机制，这种机制印度也存在：纳税人可以因为一次性全额支付税费而享受税收优惠。比如罗赖马州规定一次性全额支付可以享受 10% 的折扣；圣埃斯皮里图州规定一次性全额支付可以享受 8% 的折扣；米纳斯吉拉斯州规定 4 月初一次性付款，可享受 10% 的折扣。印度的哈里亚纳邦和北方邦规定对于在收到纳税通知后 45 天内付清所有房地产税应付款的业主，可一次性退还 30%，在该年度的 7 月 31 日前，纳税总额全部缴纳完毕的纳税人获得 10% 的免税额度，马哈拉施特拉邦规定对于在 4 月 1 日至 5 月 31 日之间清缴房地产税的，税收金额不超过 25000 卢比的纳税人，可享受 10% 的折扣；对于税收金额超过 25000 卢比的纳税人，可享受 5% 的折扣。在该年度的 7 月 31 日前，纳税总

额全部缴纳完毕的纳税人获得 10%的免税额度

这种缴费机制的存在自然是为了鼓励公民为房地产纳税，同时也反映了巴西和印度两国征税机制的落后与低效。如果政府能顺利、按时、足量地征收房地产税，就没必要为那些积极纳税的纳税人进行税收减免。相比之下，美国和德国就不存在这种制度，因为两国建立了较为完善的征税体系，能够将房地产税征收上来，没有必要为依法纳税这种合情合理合法的行为进行奖励。

这种纳税机制也许能部分解决房地产税征收困难的问题，但是存在严重的负面问题，问题主要存在三个方面：一、严重损害政府权威；二、减少了税收；三、间接地鼓励逃税。首先是损害政府权威和税收公平方面的问题，政府采用这种缴费机制，给民众释放的一个信号便是：政府已经无力管辖本地区人民，因为政府连维持运转的基础——税收都无法保证，需要依靠这种“软弱”的方式来求得税收。这种信号释放出去对于中国而言绝对是灾难性的，国债、地方政府债、政府担保项目、政府投资项目等都会失去民众的信任，引发的连锁反应会让经济崩溃，严重程度远超金融危机时的信贷收缩，很有可能出现生产的完全停滞。其次是减少税收的问题，虽然这个问题并不严重，但是也是不可忽视的负面影响。因为想要以这种方式鼓励纳税人承担房地产税，需要给出足够丰厚的条件，按照巴西部分采用了这种缴费机制的州的制度，这种税收减免的幅度大概在 10%左右，而且如果采用了这种减税幅度，当年的税收收入变化路径完全依赖于当年纳税人的资产配置倾向和利率情况，比如，如果纳税人更倾向于降低负债，那当年的房地产税可能主要集中在前期进行缴纳；当利率更高时，当年的房地产税更倾向于在后期进行缴纳。最后是间接地鼓励逃税的问题。这个问题是潜在的，产生的原因也是采用这种制度会释放信号，民众会自然地认为政府无力征收房地产税，所以才采

用这种方式，那本来潜在的准备按时足额缴纳房地产税的纳税人可能选择不缴纳或少缴纳，这恶化了逃税的问题。综上，在我国，如果开征房地产税，即使建立相关的征税体系的成本较高，也不能采用这种方式鼓励民众纳税。

四、印度的房地产税计算

印度的房地产税计算比较复杂，依据以下两个公式计算：

印度房地产税=房地产年价值（annual value）*税率

房地产年价值=每平方米单位面积价值*房地产面积*年限系数*使用系数*结构系数*占用系数

其中，年限系数（这一因素考虑到了建筑的年龄，并根据市场价值对新房产征收更高的税，对旧房产征收更低的税。根据建筑物的使用年限，该系数范围为0.5至1.0）；使用系数（这一因素考虑了房地产的使用情况，并规定了对住宅征收较低的税，对非住宅征收较高的税）；结构系数（这一因素为碾压混凝土建筑提供了更高的税率，为低值建筑提供了更低的财产税率。）；占用系数（向出租房产征收更高的房产税，自用房产征收更低的房产税）。

五、巴西房地产税的“两税制”

在巴西，城市房地产税分为为城市土地税和城市房产税，具体名称是城市房地产税。城市土地税的是城市无建筑的土地所有者课征的地价税；城市房产税是对城市房地产的所有者课征的土地税。税基的评估基础是每个房地产的市场价值，该税涵盖所有房地产使用类别，包括控制土地、住宅和非住宅。并且，不同州不同市有

各自的纳税标准，税法规定，巴西不动产税税率因市而异。有的州对同种类型的不动产采用统一的税率，包括联邦首都、戈亚斯、马托格罗苏州、阿拉戈斯州、巴伊亚州、帕拉伊巴州、亚马逊州、里约热内卢州、圣保罗州。例如在联邦首都，对空置的土地征收 3%的房地产税，对有建筑许可证的房屋或土地征收 1%的房地产税，对住宅征收 0.3%的房地产税。除此之外，对于巴西其他的一些州，其针对不同类型的不动产，在不同的实际价值区间内采取不同的税率。我们以巴西的赛尔西培州的首府特雷西纳为例(如下表所示)介绍一下这种税率设置的特点：

住宅用途的建筑物		非住宅用途的建筑物		无建筑物（土地）	
不动产实际价值范围 (亿雷亚尔)	税率	不动产实际价值范围 (亿雷亚尔)	税率	不动产实际价值范围 (亿雷亚尔)	税率
0~38770.23	0.20%	0~38770.23	0.20%	0~38770.23	1.20%
38770.24~96925.65	0.50%	38770.24~96925.65	0.70%	38770.24~96925.65	1.80%
96925.66~193851.31	0.60%	96925.66~193851.31	0.80%	96925.66~193851.31	1.90%
193851.32~251996.49	0.70%	193851.32~251996.49	0.90%	193851.32~251996.49	2.00%
251996.50~348931.81	0.80%	251996.5~348931.81	1.00%	251996.5~348931.81	2.20%
348931.82~445857.32	0.90%	348931.82~445857.32	1.10%	348931.82~445857.32	2.40%
>445857.32	1.00%	>445857.32	1.20%	>445857.32	2.60%

通过上表可以很明显的看出,其采用累进制的方法来对土地、非住宅用途的建筑物和住宅用途的建筑物征收房地产税，房地产的实际价值越大，税率越高。总体来看，巴西城市房地产税的税基较广，税率较低。

附录：

印度房产税：

印度房产税=房地产年价值（annual value）*税率

房地产年价值=每平方米单位面积价值*房地产面积*年限系数*使用系数*结构系数*占用系数

建造年份	年限系数
Before 1960	0.5
1960 to 1969	0.6
1970 to 1979	0.7
1980 to 1989	0.8
1990 to 1999	0.9
2000 onwards	1
房地产用途	使用系数
住宅	1
非住宅公共目的	1
非住宅公共用途	2
工业用、娱乐用、俱乐部用	3
餐厅及 2 星级以下酒店	4
3 星及以上酒店、塔楼、临时围栏	10
结构类型	结构系数（这一因素为碾压混凝土建筑提供了更高的税率，为低值建筑提供了更低的财产税率。）
碾压混凝土建筑	1
半碾压混凝土建筑	1
低值建筑	0.5
占用类型	占用系数（向出租房产征收更高的房产税，自用房产征收更低的房产税）
自己占有	1
出租	2
空闲	0.6

州名	征收对象	税率	免征额
德里	私人住宅	7%/11%12%	对于女性、老年、残疾纳税者的净纳税额有 30%减免

	商用房地 产	0.2	
	工业用房 地产	10%/12%/15%	
哈里 亚纳邦	住宅	0-300 平方码: Rs. 1 / 平方码; 301-500 平方码: Rs. 4/平方码; 501-1000 平 方码: Rs.6/平方码; 1001 平方码-2 公顷: Rs.7/平方 码; 2 公顷以上: Rs.10/平 方码	1.除（董事会/公司/事业单位/自 治机构）以外的国家政府建筑给予 50%的免税额度。 2.对于在收到纳税通知后 45 天内付清 所有房地产税应付款的业主，可一次 性退还 30%。 3.在该年度的 7 月 31 日前，纳税总额 全部缴纳完毕的纳税人获得 10%的免 税额度 4.所有附属于任何宗教财产的建筑物 和土地，如寺庙、古鲁德瓦拉、清真 寺或教堂，均免征财产税
	商业用地 （办公室/多 用途）	0-1000 平方码: Rs.12/ 平方码; 1000 平方码以 上: Rs.15/平方码	
	商业地产 （门市房）	0-50 平方码: Rs.24/平 方码; 51-100 平方码: Rs.36/平方码; 101-500 平 方码: Rs. 48/平方码	
	空地（住 宅用）	0-100 平方码: 免税; 101-500 平方码: Rs.0.5/平 方码; 501 平方码以上: Rs.1/平方码	
	空地（工 业用、娱乐 用、俱乐部 用）	0-100 平方码: 免税; 101-500 平方码: Rs.5/平方 码; 501 平方码以上: Rs.2/ 平方码	
北方 邦	住宅	0-300 平方码: Rs. 1 / 平方码; 301-500 平方码: Rs. 4/平方码; 501-1000 平 方码: Rs.6/平方码; 1001 平方码-2 公顷: Rs.7/平方 码; 2 公顷以上: Rs.10/平 方码	1.对于在收到纳税通知后 45 天内 付清所有房地产税应付款的业主，可 一次性免除 30%税款 2.在该年度的 7 月 31 日前，纳税总额 全部缴纳完毕的纳税人获得 10%的免 税额度 3.使用电子纳税系统报税可获得 1%的 税款抵扣

	商业用地 (办公室/多用途)	0-1000 平方码: Rs.12/平方码; 1000 平方码以上: Rs.15/平方码	
	商业地产 (门市房)	0-50 平方码: Rs.24/平方码; 51-100 平方码: Rs.36/平方码; 101-500 平方码: Rs. 48/平方码	
	(大学、银行等规模大的) 机构	0-2500 平方码: Rs.12/平方码; 2501-5000 平方码: Rs.18/平方码; 5000 平方码以上: Rs. 24/平方码	
	空地 (住宅用)	0-100 平方码: 免税; 101-500 平方码: Rs.0.5/平方码; 501 平方码以上: Rs.1/平方码	
	空地 (工业用、娱乐用、俱乐部用)	0-100 平方码: 免税; 101-500 平方码: Rs.5/平方码; 501 平方码以上: Rs.2/平方码	
旁遮普邦	住宅	区域编号为 53-71 的地区住宅: 24000/-per marla; 其余地区住宅 250000/-per marla	<p>1.在 S.A.S.Nagar 镇, 医院、学院、教育机构 (学校、学院、俱乐部等) 税率为 12000/-per marla</p> <p>2.在 S.A.S.Nagar 镇以下地区的住宅 (A.W.H.O.Sector 70, Rishi Sector 70, Mayfair Sector 70, Ivory tower sector 70, Mundi Cooperative society sector 70 & others) 税率为 2500/-per sq.ft., 此税率适用于一楼和二楼, 第三、四、五层的价格比上述税率依次低 10%, 五层以上的价格比上述税率低 20%</p> <p>3.购物中心/综合用途房地产的税率为 16,500/- per sq.ft. (一层), 11,000/- per sq.ft. (二层), 9000/-per sq.ft. (三层以上)</p> <p>3.</p>
	商业用地	区域编号为 53-71 的地区商业用地: 120000/-per marla; 其余地区住宅 300000/-per marla	
	工业用地	0-1000 平方码: 15000/-per marla; 1000 平	

		方码以上：12000/-per marla；用于交易额实物市场部门用地：50000/-per marla	
喜马偕尔邦	一类房地产：紧邻主要道路的房地产	26371/-per marla	<p>1.此项条款允许每个纳税人免除一部分税，其中相当于年净价值 30% 的金额可免税。不适用于业主所拥有的唯一房地产。</p> <p>2.如果业主没有占用该房屋，可以要求免除所支付的全部利息金额，无任何上限。</p> <p>3.业主可以根据年龄（例如超龄公民）、个人净收入、财产类型、财产位置（所在地是饥荒区或此类受影响地区）、公共服务经历或应税房地产价值获得房地产免税。如果有一块空置的土地，则不必为此缴纳房产税。有关详细信息，请与当地管理部门联系。</p>
	二类房地产：离主要道路的房地产 50 米以内的房地产	19778/-per marla	
	三类房地产：离主要道路的房地产超过 50 米的房地产	13185/-per marla	
北阿坎德邦	个人财产：便携式人造财产，如汽车、公共汽车和起重机		<p>1.用于公益事业的、表彰公众人物的、公墓、继承的、烈士遗孀、政府建筑、外国领事馆免除房地产税</p> <p>2.近 80%的业主应缴纳房产税，但根据入住年限提供减免，10 年入住率可获得 25%的减免，10 至 20 年入住率可获得 32.5%的减免，20 年以上入住率可获得 40%的减免。</p>
	土地：无任何形式建设的土地		
	土地的改良和升级：在土地上建造不		

	可移动的建筑 物		
	无形财 产：非有形形 式的财产。		
马哈 拉施特拉 邦（税率 是印地 语）	对自住或 出租的住宅、 办公楼、厂 房、货栈、公 寓和商店征收 房地产税		该州政府为妇女和退役军人所有的 的房地产提供全额免税。对于在 4 月 1 日至 5 月 31 日之间清缴房地产税 的，税收金额不超过 25000 卢比的纳 税人，可享受 10% 的折扣；对于税收 金额超过 25000 卢比的纳税人，可享 受 5% 的折扣。
中央 邦（税率 是印地 语）	位于中央 邦城市地方机 构范围内的所 有住宅和商业 （非住宅）房 地产均需纳 税。但是，对 于人口不足 10 万的市， 年租金低于 6000 卢比的 住宅建筑，免 征房地产税。		下列房地产免除房地产税：工会 政府、州政府等政府机关用的房地 产，不管是否出租，农业用地及住 宅，仅用于教育目的的建筑物和土地 或其一部分，包括学校、宿舍和图书 馆，遗孀、弃子、未成年儿童、身体 或精神有一定残疾的业主可减免 12000 卢比的税金，经营任何与公共 慈善或宗教相关业务的建筑物或土 地，可获得全额免税，政府雇员或官 员因工伤致残的可获得个人住宅完 全免税，印度选举委员会承认的国家 政党所拥有的房地产全额免税
查谟 克什米尔 邦	该地区提 出房地产税的 设想，但还没 有开始实施， 官网文件无 2008 年后信 息		

拉贾 斯坦邦	住宅	区域编号为 53-71 的地区住宅：24000/-per marla； 其余地区住宅 250000/-per marla	1.在 S.A.S.Nagar 镇，医院、学院、教育机构（学校、学院、俱乐部等）税率为 12000/-per marla 2.在 S.A.S.Nagar 镇以下地区的住宅（A.W.H.O.Sector 70, Rishi Sector 70, Mayfair Sector 70, Ivory tower sector 70, Mundi Cooperative society sector 70 & others）税率为 2500/-per sq.ft.，此税率适用于一楼和二楼，第三、四、五层的价格比上述税率依次低 10%，五层以上的价格比上述税率低 20% 3.购物中心/综合用途房地产的税率为 16,500/- per sq.ft.（一层），11,000/- per sq.ft.（二层），9000/-per sq.ft.（三层以上）
	商业用地	区域编号为 53-71 的地区商业用地：120000/-per marla；其余地区住宅 300000/-per marla	
	工业用地	0-1000 平方码：15000/-per marla；1000 平方码以上：12000/-per marla；用于交易额实物市场部门用地：50000/-per marla	
古吉 拉特邦	住宅	Rs 16 /平方米/年	给国防人员提供一定额度的房地产免税，仅针对其拥有的个人住宅而非商用房地产
	商用房地产	Rs 30 /平方米/年	
	其他房地产	Rs 240 /平方米/年	
果阿 邦	居住、商业或工业用途的房地产		
卡纳 塔克邦		见后	
喀拉 拉邦			
泰米 尔纳德邦		见后	

安得 拉邦		见后	1. 前退役军人拥有的房产 100% 免税 2. 宗教礼拜场所和慈善机构 100% 免税 3. 获得认可的教育机构 100% 豁免（达到 Xth 级） 4. 在税务检查员生成实地报告后，空置场所获得 50% 的“空缺减免”
恰蒂斯 加尔邦			邦政府 Devasthan 部门 （Devasthan: 神的住所）维护的土地或财产； 用于公共礼拜或公共目的的任何土地或财产； 土地保留用于处理尸体的目的； 教育机构仅用于教育目的的土地； 用于公园公共图书馆或公共博物馆事业的土地
奥里 萨邦		见后	
西孟 加拉邦		见后	
贾坎 德邦			邦政府 Devasthan 部门拥有的土地或财产； 任何为公众崇拜或公民目的而维护的区域或财产； 教育机构仅用于教育目的的财产； 土地控制与处理尸体有关的目的； 公园图书馆或公共博物馆事业的财产
比哈 尔邦			用于公共礼拜或公共目的的任何区域或财产； 用于处理尸体而保留的土地； 教育机构仅用于教育目的的土地； 公园图书馆或公共博物馆事业的财产
锡金 邦			
阿萨 姆邦	所有空置 土地和财产。		
梅加 拉亚			

特里 普拉邦	<p>四种财产需要政府根据具体标准计算税收：</p> <p>1) 空置土地；</p> <p>2) 对土地的改进，如建筑物和仓库；</p> <p>3) 个人财产 - 车辆和其他设备等可移动物体；</p> <p>4) 无形财产。</p>	结合土地和建筑物的价值，适用的税率为 3% 至 6%。	<p>基于房屋的租赁价值，可享受一定比例的税收减免：建筑物年龄<25，10%ARV 的减免；建筑物年龄≥25，20%ARV 的减免；居住用的住宅所有者可享受 10%ARV 的减免。</p>
米佐 拉姆邦	所有空置土地和财产。		
阿鲁 纳恰尔邦	<p>所有位于安得拉邦的住宅和商业（非住宅）用地均需缴税。但是，年租值低于 600 卢比的住宅免征房产税。</p>	<p>Property tax = Annual rental value(ARV)*Tax rate</p> <p>对于住宅：</p> <p><600 卢比，免交房产税；</p> <p>601~1200 卢比，税率 17%；1201~2400 卢比，税率 19%；2401~3600，税率 22%；>3600 卢比，30%</p> <p>对于所有非住宅建筑，不论年租值（ARV），房地产税率为 30%</p>	<p>年租值低于 600 卢比的住宅免征房产税。对于住宅建筑，所有者可享受年租赁价值 40%的减免，其中包括根据建筑物年龄享有的扣除额。房屋年龄≤25，10%ARV 的减免；房屋年龄 25~40，20%ARV 的减免；房屋年龄>40，30%ARV 的减免。</p>

卡纳塔克邦-班加罗尔		
住房用途房产税		
区域	出租（每平方英尺）	自住（每平方英尺）
A	Rs. 5.00	Rs. 2.50
B	Rs. 4.00	Rs. 2.00
C	Rs. 3.60	Rs. 1.80
D	Rs. 3.20	Rs. 1.60
E	Rs. 2.40	Rs. 1.20
F	Rs. 2.00	Rs. 1.00
特殊分类（归属于某 110 个村庄房产的年度综合税）		
面积（单位：平方英尺）		一揽子税+税率
少于 300		Rs.100 + 税率
301 至 500		Rs.250 + 税率
501 至 1000		Rs.500 + 税率
1001 至 1500		Rs.750 + 税率
大于 1501		Rs 1000 + 税率
商用房产税		
区域	出租（每平方英尺）	自用（每平方英尺）
A	Rs. 20	Rs. 10
B	Rs. 14	Rs. 7
C	Rs. 10	Rs. 5
D	Rs. 8	Rs. 4
E	Rs. 6	Rs. 3
F	Rs. 3	Rs. 1.50

具体计算：

房产税 $K = (G - I) \times 20\%$

其中， $G = X + Y + Z$ ； $I = G \times H / 100$

G=总单位面积价值

X=房产出租面积×单位平方英尺税率×10 个月

X=房产自住面积×单位平方英尺税率×10 个月

Z=停车面积×停车场单位平方英尺税率×10 个月

H=折旧率占比

I=折旧额

泰米纳尔德邦-金奈				
年度价值	半年税（按年度价值的百分比计算）			
	一般 税	教育 税	总税 率	图书馆税（扣 除）
Re.1.00 至 Rs. 500.00	3.75 %	2.50 %	6.25 %	0.37%
Rs.501 至 Rs. 1,000	6.75 %	2.50 %	9.25 %	0.67%

Rs.1,001 至 Rs. 5,000	7.75 %	2.50 %	10.2 5%	0.77%
Rs. 5,001 以上	9.00 %	2.50 %	11.5 0%	0.90%

安得拉邦-海德拉巴					
每月租 赁价值	一般 税	水利 税	照明 税	排水 税	总税 率
最高 Rs. 50	免税				
Rs. 51- 100	2%	9%	3%	3%	17%
Rs. 101-200	4%	9%	3%	3%	19%
Rs. 201-300	7%	9%	3%	3%	22%
Above Rs. 300	15%	9%	3%	3%	30%

商业财产：最高：蜂窝塔、自助柜员机和围板的财产税是最高的，每月出租价值为 Rs.50 至 Rs.70 每平方英尺；最少：医院，教育机构和宿舍每月出租价值为 Rs.8 至 Rs.9.5 每平方英尺

奥里萨邦	
建筑物类型	税率（每平方英尺）
住宅用房	Rs 2.00
小商店	Rs 5.00
Kalyan Mandap, 金店, 养老院, 酒店, 出租屋等	Rs 7.00
银行, 保险, 公司和展览厅	Rs 10.00

西孟加拉邦-加尔各答	
建筑物类型	税率
位于未开发贫民窟的应税财产	6%
位于已开发贫民窟的应税财产	8%
空地	6%
其他	10%

巴西房地产税：

州名	征税对象	税率	减税免税政策
联邦	房屋、空	空置或拆迁后的土地：3%；	同巴西总体情况

	首都	地、非住宅类 房地产	有建筑许可证的房屋或土地： 1%； 房屋和公寓仅用于住宅： 0.3%		
	戈亚 斯	房屋、土 地	房屋： 0.5% 土地： 3.5%		
	马托 格罗索州	房屋、空 地、非住宅类 房地产	2.70%		
	南马 托格罗索 州	空地、住 宅、非住宅	税率根据不同房地产价值调整		
	阿拉 戈斯州	房屋、土 地	房屋： 1%； 土地： 2%		
	巴伊 亚州	房屋、建 筑物、商业房 地产、土地、公 寓以及在城内 建造的所有其 他房地产、	住宅： 1%； 土地和非建筑土地： 3%；		
	塞阿 拉州	房屋、空 地、非住宅类 房地产	住宅： 0.6%/0.8%/1.4%，取决于其价值； 非住宅房地产： 1%/2%，取决于其价值； 土地： 1%/2%，取决于是否有基础设施建设		
	马拉 尼昂州	空地、住 宅、非住宅	25000 雷亚尔以内的住宅 0.5%； 25000-75000 雷亚尔以内的住宅 0.6%； 75000 雷亚尔以上的住宅 0.7%； 非住宅房地产 1.2%； 土地 2.6%		
	帕拉 伊巴州	土地、住 宅、特殊用途、 其他活动	土地： 1.5%； 住宅： 1%； 特殊用途： 2%； 其他活动 1.5%		
0	伯南 布哥州	空地、住 宅、非住宅	伯南布哥州首府： 累西腓		
			房屋价值	住宅	宅
			超过 R \$ 44,374.35	0.60%	

			<div>44,374.35 雷亚尔 至 165,072.6 雷亚尔</div> <div>0.80%</div> <div></div> <div>1.25%</div>																							
			<div>超过 165,072.68 雷亚尔 至 385,169.63 雷亚尔</div> <div>1.00%</div> <div></div> <div>2%</div>																							
			<div>超过 385,169.63 雷亚尔 至 836,502.56 雷亚尔</div> <div>1.20%</div> <div></div> <div>1.75%</div>																							
			<div>高于 R \$ 836,502.56</div> <div>1.40%</div> <div></div> <div>2%</div>																							
			就土地而言，税率为 3%；没有墙和人行道的土地将按 5%的比率使用																							
1	皮奥伊州	空地、住宅、非住宅	<div>皮奥伊州首府：阿拉卡茹</div> <table><tr><th>财产分类</th><th>税率</th></tr><tr><td colspan="2">建设用地</td></tr><tr><td>住宅用房</td><td>0.80%</td></tr><tr><td>酒店用房</td><td>1%</td></tr><tr><td>商业和其他服务用房</td><td>1.60%</td></tr><tr><td>工业用房</td><td>2.40%</td></tr><tr><td colspan="2">未建设用地</td></tr><tr><td>房产价值高达 R\$10,000 (万 reais)</td><td>2.50%</td></tr><tr><td>在社区的不动产：Porto Dantas, Lamarao, Soledade, Cidade Nova, Bugio, Jrdim Centenario e Santa Maria</td><td>2.50%</td></tr><tr><td>在社区的不动产：Industrial, Santo Antonio, Palestina, Dezoito do Forte, Santos Dumont, Jose Conrado de Araujo, Olaria, Nova Paraíso, Capucho, Ameica e Siqueira Campos</td><td>3.00%</td></tr><tr><td>其他未建设用地</td><td>4.00%</td></tr></table>		财产分类	税率	建设用地		住宅用房	0.80%	酒店用房	1%	商业和其他服务用房	1.60%	工业用房	2.40%	未建设用地		房产价值高达 R\$10,000 (万 reais)	2.50%	在社区的不动产：Porto Dantas, Lamarao, Soledade, Cidade Nova, Bugio, Jrdim Centenario e Santa Maria	2.50%	在社区的不动产：Industrial, Santo Antonio, Palestina, Dezoito do Forte, Santos Dumont, Jose Conrado de Araujo, Olaria, Nova Paraíso, Capucho, Ameica e Siqueira Campos	3.00%	其他未建设用地	4.00%
财产分类	税率																									
建设用地																										
住宅用房	0.80%																									
酒店用房	1%																									
商业和其他服务用房	1.60%																									
工业用房	2.40%																									
未建设用地																										
房产价值高达 R\$10,000 (万 reais)	2.50%																									
在社区的不动产：Porto Dantas, Lamarao, Soledade, Cidade Nova, Bugio, Jrdim Centenario e Santa Maria	2.50%																									
在社区的不动产：Industrial, Santo Antonio, Palestina, Dezoito do Forte, Santos Dumont, Jose Conrado de Araujo, Olaria, Nova Paraíso, Capucho, Ameica e Siqueira Campos	3.00%																									
其他未建设用地	4.00%																									
2	北里奥格兰德州	空地、住宅、非住宅	住宅房地产：0.85%； 非住宅房地产：1.10%； 土地：从 1.50%到 6.00%不等； PMPA 批准的住宅建筑设计用地：0.95%； PMPA 批准的非住宅建筑设计用地：1.20%； 用于农业生产的房地产：0.03%																							
3	塞尔希培州	空地、住宅、非住宅	<div>塞尔希培州首府：特雷西纳</div> <table><tr><th>不动产实际价值范围 (Reais)</th><th>税率</th></tr><tr><td colspan="2">住宅用途的建筑物</td></tr><tr><td>0 至 38770.23</td><td>0.20%</td></tr></table>		不动产实际价值范围 (Reais)	税率	住宅用途的建筑物		0 至 38770.23	0.20%																
不动产实际价值范围 (Reais)	税率																									
住宅用途的建筑物																										
0 至 38770.23	0.20%																									

			38770.24 至 96925.65	0.50%		
			96925.66 至 193851.31	0.60%		
			193851.32 至 251996.49	0.70%		
			251996.5 至 348931.81	0.80%		
			348931.82 至 445857.32	0.90%		
			超过 445857.32	1%		
			非住宅用途的建筑物			
			0 至 38770.23	0.20%		
			38770.24 至 96925.65	0.70%		
			96925.66 至 193851.31	0.80%		
			193851.32 至 251996.49	0.90%		
			251996.5 至 348931.81	1%		
			348931.82 至 445857.32	1.10%		
			超过 445857.32	1.20%		
			无建筑物（土地）			
			0 至 38770.23	1.20%		
			38770.24 至 96925.65	1.80%		
			96925.66 至 193851.31	1.90%		
			193851.32 至 251996.49	2.00%		
			251996.5 至 348931.81	2.20%		
			348931.82 至 445857.32	2.40%		
			超过 445857.32	2.60%		
4	阿克 里州	空地、住 宅、非住宅				
5	阿马 帕州	空地、住 宅、非住宅				
6	亚马 逊州	空地、住 宅、非住宅	以首府玛瑙斯为例 第一类 - 建筑物：0.9%； 第二类 - 没有建筑物，没有配备墙和人行道：3.0%； 第三类 - 没有建筑物，有墙或人行道：2.0%； 第四类 - 没有建筑物，有墙和人行道：1.5% 出于税收目的，土地面积不足九分之一的非住宅房地产将按 3.0% 的税率征税		1.没有能力做出贡献的公民； 2.患有慢性病的公民； 3.有特殊需要的公民； 4.房地产位于玛瑙斯的历史中心	
7	帕拉 州	空地、住 宅、非住宅	以首府贝伦为例 市值为 16,045.01 至 36,244.00：0.30%； 市场价值为 36,244.01 至 96,757.00：0.40%； 市场价值为 96,757.01 至 157,077.00：0.50%； 市值超过 157,077.01：0.60%。			
8	朗多 尼亚州	空地、住 宅、非住宅				

9	罗赖马州	房屋，公寓还是商业用地		一次性全额支付可以享受 10%的折扣； 退休人员、享受社会保障的人以及社会救助计划的受益人可享受一定的税收减免；
0	托坎廷斯州	空地、住宅、非住宅		
1	圣埃斯皮里图州	房屋，公寓还是商业用地	<p>首府：维多利亚</p> <p>住宅： 30,000.01—60,000 0.16%; >60,000.01 0.20%</p> <p>非住宅： 30,000.01 — 120,000 0.20%; 120,000.01 — 180,000 0.30%; 180,000.01 — 240,000 0.32%; 240,000.01 — 300,000 0.34%; >300,000.01 0.40%</p> <p>土地： 7,000.01 — 240,000 2.00%; 240,000.01 — 500,000 2.50%; >500,000.01 3.00%</p>	<p>一次性支付可享受 8%折扣；对于按照市政府制定的标准维护人行道的空地所有者，折扣达到 10%；在房屋前种植树木的公民将享受 10%至 18%的税收折扣；在拥有自由展览会的土地上拥有房产的人可以享受初始价值 50%的折扣；</p> <p>市场价值高达 R \$ 30,000.00 的建筑物和市场价值高达 R \$ 7,000.00 的未建房产（土地）免税；</p> <p>环境保护和历史保护的性质：50%免税；</p> <p>巴西远征军前战斗人员：100%豁免；</p> <p>老年人：75 % 豁免。</p>
2	米纳斯吉拉斯州	空地、住宅、非住宅	<p>首府：贝洛奥里藏特</p> <p>住宅房地产： <80,000 0.6%; 80,000—200,000 0.70%; 200,000— 350,000 0.75%; 350,000—600,000 0.80%; 600,000— 800,000 0.85%; 800,000—1,000,000 0.90%; >1,000,000 1.00%</p> <p>土地： <40,000 1.00%; 40,000—300,000 1.60%;</p>	4 月初一次性付款，可享受 10%的折扣；

			300,000—600,000 2.00%; 600,000—1,000,000 2.50%; >1,000,000.00 3.00%	
3	里约热内卢州	住宅房地产、土地和非建筑、商业地产	对于住宅房地产，房地产税率为 1%；对于土地和非建筑，税率为 3%；对于商业地产，税率为 2.5%	房地产被认为是里约热内卢的历史遗产，可免税；价值低于 55000 雷亚尔的房地产可以免税；通过由里约热内卢创建的信用积累计划，消费者购买信息可以赚取积分，其可以转换成支付该税收的折扣； 一次性付清房产税者，可享受 7%折扣 市场价值高达 R \$ 56,617.00 的住宅、市场价值高达 24,705.60 雷亚尔的公寓和市场价值高达 38,087.80 雷亚尔的土地可免缴此税
4	圣保罗州	土地、建筑物、房屋以及公寓	房地产专门用作住宅：根据房产的实际价值计算 1%。 用于其他目的的建筑物：市场价值的 1.5%	房屋价值低于 16 万雷亚尔的，可享受 5% 的折扣； 一次性支付税款，可享受 4%的折扣； 以下可获得豁免： 养老金领取者，退休人员； 从事文化活动的实体； 社团邻里之友； 体育协会； 剧院和文化空间。
5	巴拉那州	空地、住宅、非住宅	首府：库里提巴 对于住房： <38645 0.20% 38645.01—48386 0.25% 48386.01—67710 0.35% 67710.01—87036 0.55% 87036.01—125685 0.75% 125685.01—183659 0.85% 183659.01—241632 0.95%	以下可以免税： 隶属于 Federação Paranaense de Amateu Football 的俱乐部； 第二次世界大战中前战斗人员的财产； 对体育的激励 - 非营利性民间实体，包

			241632.01—299606 1.00% >299606 1.10% 对于非住宅建筑物： <48388 0.35% 48388.01—67710 0.55% 67710.01—87036 0.85% 87036.01—106360 1.60% >106360 1.80% 土地： <19320 1.00% 19320.01—38645 1.50% 38645.01—57969 2.00% 57969.01—96619 2.50% >96619 3.00%	括社交俱乐部
6	南里奥格兰德州	房屋，公寓，建筑物，土地	建筑物市值 费率 <8600.01 0.25% 8600.01—17200 0.30% 17200.01—34400 0.35% 34400.01—68800 0.40% >68800 0.50%	在三月初前全额付款，可享受 15%折扣； 选择在 Quota One 中付款，可享受 10%折扣 符合以下标准的纳税人提供豁免： 身体或精神残疾， 法人被认定为穷人； 寡妇或未成年孤儿且被认为是穷人； 退休和养老金领取者； 持有永久性官方养老金的人，收入等于或低于最低工资；
7	圣卡塔琳娜州	住宅，商业和工业建筑，土地和农场	首府：弗洛里亚诺波利斯 对于建筑物，最小值为 0.5%，最大值为 1.7%。对于土地，最低为 0.5%，最高为 2.0%	1 月 5 日之前一次性全额缴费，可享受 20%折扣；2 月 5 日之前一次性全额缴费，可享受 10%折扣