

第一单元 房产税和城镇土地使用税

考点 3：房产税的税收优惠政策和征收管理规定（★）

（一）房产税的税收优惠政策

1. 非营利性机构自用房产

（1）国家机关、人民团体、军队自用的房产免征房产税。

（2）由国家财政部门拨付事业经费（全额或差额）的单位（学校、医疗卫生单位、托儿所、幼儿园、敬老院以及文化、体育、艺术类单位）所有的、本身业务范围内使用的房产免征房产税。

（3）宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产免征房产税。

（4）对非营利性医疗机构、疾病控制机构和妇幼保健机构等卫生机构自用的房产，免征房产税。

（5）老年服务机构自用的房产免征房产税。

2. 个人所有非营业用的房产免征房产税；对个人拥有的营业用房或者出租的房产，不属于免税房产，应照章征税。

【相关链接】对个人出租住房，不区分用途，按 4% 的税率征收房产税。（2018 年调整）

【例题·单选题】根据房产税法律制度的规定，下列各项中，不予免征房产税的是（ ）。（2013 年）

A. 名胜古迹中附设的经营性茶社

B. 公园自用的办公用房

C. 个人所有的唯一普通居住用房

D. 国家机关的职工食堂

【答案】A

【解析】（1）选项 AB：宗教寺庙、公园、名胜古迹“自用”的房产免征房产税。（2）选项 C：个人所有“非营业用”的房产免征房产税；个人转让自用达 5 年以上，并且是唯一的家庭生活用房取得的所得，暂免征收个人所得税。（3）选项 D：国家机关、人民团体、军队“自用”的房产免征房产税。

3. 毁损不堪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。

4. 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。

5. 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：

（1）施工期间：一律免征房产税。

（2）工程结束后：施工企业将这种临时性房屋交还或估价转让给基建单位的，应从基建单位接收的次月起，照章纳税。

6. 保障性住房

（1）对公共租赁住房免征房产税。

（2）对廉租住房经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租廉租住房的租金收入，免征房产税。

（2018 年新增）

7. 体育场馆的房产税优惠政策

（1）国家机关、军队、人民团体、财政补助事业单位、居民委员会、村民委员会拥有的体育场馆，用于体育活动的房产，免征房产税。

（2）经费自理事业单位、体育社会团体、体育基金会、体育类民办非企业单位拥有并运营管理的体育场馆，符合相关条件的，其用于体育活动的房产，免征房产税。

（3）企业拥有并运营管理的大型体育场馆，其用于体育活动的房产，减半征收房产税。

（4）享受上述税收优惠体育场馆的运动场地用于体育活动的天数不得低于全年自然天数的 70%。

（二）房产税的征收管理

1. 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、出借本企业建造的商品房，自房屋使用或交付之次月起，缴纳房产税。

（8）纳税人因房产的实物或权利状态发生变化而依法终止房产税纳税义务的，其应纳税款的计算截止到房产的实物或权利状态发生变化的当月末。

2. 纳税地点

房产税在房产所在地缴纳；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申报纳税。

3. 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。

【例题 · 单选题】甲公司委托某施工企业建造一幢办公楼，工程于 2009年 12月完工， 2010年 1月办妥（竣工）验收手续， 4月付清全部工程价款。根据房产税法律制度的规定，甲公司对此幢办公楼房产税的纳税义务发生时间是（ ）。（ 2010年）

- A. 2009 年 12月
- B. 2010 年 1月
- C. 2010 年 2月
- D. 2010 年 4月

【答案】 C

【解析】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。

