

2024

经济法基础

6.1 房产税法律制度

第六章 财产和行为税法律制度



第六章 财产和行为税法律制度



一.房产税纳税人

(一) 房产税纳税人的一般规定

房产税纳税人，是指在我国城市、县城、建制镇和工矿区内拥有房屋产权的单位和个人。

(二) 房产税纳税人的具体规定

房产税的纳税人具体包括产权所有人、承典人、房产代管人或者使用人。

1. 产权属于国家所有的，其经营管理的单位为纳税人；产权属于集体和个人所有的，集体单位和个人为纳税人。

2. 产权出典的，承典人为纳税人。

在房屋的管理和使用中，**产权出典**，是指产权所有人为了某种需要，将自己房屋的**产权在一定期限内转让(出典)给他人使用**而取得出典价款的一种融资行为。

产权所有人(房主)称为房屋**出典人**；支付现金或实物**取得房屋支配权**的人称为**房屋的承典人**。

- 3.产权所有人、承典人均不在房产所在地的，**房产代管人或者使用人**为纳税人
- 4.产权未确定以及租典纠纷未解决的，**房产代管人或者使用人**为纳税人。
- 5.应税单位和个人无租使用其他单位的房产，**由使用人代为缴纳房产税**。

【例6-1】 张某将个人拥有产权的房屋出典给甲典当行，则甲典当行为该房屋房产税的纳税人。判断是否正确。

解析正确。根据房产税法律制度的规定，房屋出典的，承典人为房产税的纳税人。甲典当行为承典人，因此，甲典当行为纳税人。

二.房产税征税范围

房产税的征税范围为城市、县城、建制镇和工矿区的房屋，**不包括农村**。

三.房产税税率

(一)房产税的税率形式

我国现行房产税采用比例税率，从价计征和从租计征实行不同标准的比例税率。

(二)从价计征房产税的税率

从价计征的，房产税税率为1.2%。

(三)从租计征房产税的税率

从租计征的，房产税税率为12%。

四、房产税计税依据

房产税以房产的计税价值或房产租金收入为计税依据。

按房产的计税价值征税的，称为从价计征；

按房产租金收入征税的，称为从租计征。

(一)从价计征房产税的计税依据

1.房产余值

从价计征的房产税，是以房产余值为计税依据。房产余值，是房产的原值减除规定比例后的剩余价值。

房产税依照房产原值**一次减除10% ~ 30%**后的余值计算缴纳。具体扣减比例由省自治区、直辖市人民政府确定。

2.房产原值

房产原值，是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。

3.房屋附属设备和配套设施的计税规定。

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算价值的配套设施。

4.投资联营房产的计税规定

(1)对以房产投资联营、投资者参与投资利润分红、共担风险的，按房产余值作为计税依据计缴房产税

(2)对以房产投资收取固定收入、不承担经营风险的，实际上是以联营名义取得房屋租金，应以出租方取得的租金收入为计税依据计缴房产税。

5.融资租赁房屋的计税规定。

对融资租赁房屋的情况，由于租赁费包括购进房屋的价款、手续费、借款利息等，与一般房屋出租的“租金”内涵不同，且租赁期满后，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计算征收，由承租人自融资租赁合同约定开始日的次月起依照房产余值缴纳房产税。

6.居民住宅区内业主共有的经营性房产的计税规定

对居民住宅区内业主共有的经营性房产，由实际经营(包括自营和出租)的代管人或使用人缴纳房产税。

其中：自营的依照房产原值减除10%~30%后的余值计征，没有房产原值或不能将业主共有房产与其他房产的原值准确划分开的，由房产所在地税务机关参照同类房产核定房产原值；出租房产的，按照租金收入计征。

(二)从租计征房产税的计税依据

1.租金收入

房产出租的，以房屋出租取得的租金收入为计税依据，计缴房产税。

计征房产税的租金收入不含增值税。免征增值税的，确定计税依据时，租金收入不扣减增值税额。

2.核定应纳税额

纳税人对个人出租房屋的租金收入申报不实或申报数与同一地段同类房屋的租金收入相比明显不合理的，税务部门可以采取科学合理的方法核定其应纳税额。

五、房产税应纳税额的计算

(一)从价计征房产税应纳税额的计算

从价计征是按房产的原值减除一定比例后的余值计征，其计算公式为：

$$\text{从价计征的房产税应纳税额} = \text{应税房产原值} \times (1 - \text{扣除比例}) \times 1.2\%$$

公式中，扣除比例幅度为10%~30%。

(二)从租计征房产税应纳税额的计算

从租计征是按房产的租金收入计征，其计算公式为：

$$\text{从租计征的房产税应纳税额} = \text{租金收入} \times 12\%$$

【例6-2】某企业一幢房产原值为600 000元，已知房产税税率为1.2%，当地规定的房产税扣除比例为30%，该房产年度应缴纳的房产税税额为()元。

- A. 9 360 B. 7 200
C. 5040 D. 2 160

解析： 答案为C。应纳房产税税额=600000×(1-30%)×1.2%=5040(元)。

六、房产税税收优惠

1.国家机关、人民团体、军队自用的房产免征房产税。

上述免税单位的出租房产以及非自身业务使用的生产、营业用房，不属于免税范围。自2004年8月1日起，对军队空余房产租赁收入暂免征收房产税。

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。

宗教寺庙、公园、名胜古迹中附设的营业单位，如影剧院、饮食部、茶社、照相馆等所使用的房产及出租的房产，**不属于免税范围，应照章征税。**

4.个人所有非营业用的房产免征房产税。

个人所有的**非营业用房**，主要是指居民住房，不分面积多少，一律免征房产税。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。

5.其他减免税的房产

- ① 危房、损害不堪居住房屋停用后，免征
- ② 大修理连续停用半年以上停用期间，免征
- ③ 基建工地临时性房屋施工期间，免征
- ④ 租金偏低的公房出租，免征
- ⑤ 对高校学生公寓免征房产税，免征
- ⑥ 非营利性医疗机构、疾病控制机构、妇幼保健机构等卫生机构自用产房，免征
- ⑦ 老年服务机构自用产房，免征

- ⑧ 对公共租赁住房免征房产税，免征
- ⑨ 国家机关、人民团体、军队、财政补助事业单位、居民和村民委员会用于体育活动的房产，免征
- ⑩ 供热企业，为居民供热使用厂房
- ⑪ 对企事业单位、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的，减按4%的税率征收房产税。
- ⑫ 对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户，可以在50%的税额幅度内减征房产税。

七、房产税征收管理

(一) 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。

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至房产的实物或权利状态发生变化的当月月末。

9.融资租赁的房产，由承租人自融资租赁合同约定开始日的次月起缴纳房产税；合同未约定开始日的，由承租人自合同签订的下月起缴纳房产税。

(二)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，应按房产的坐落地分别向房产所在地的税务机关申报纳税。

(三)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。

2024

祝愿

学有所得

考有所成