

中国深圳
深圳市罗湖区
深南东路5002号
地王商业中心12楼1203-06室
电话: +86 755 8268 4480

中国上海
上海市徐汇区
斜土路2899甲号
光启文化广场B座6楼603室
电话: +86 21 6439 4114

中国北京
北京市东城区
灯市口大街33号
国中商业大厦3楼303室
电话: +86 10 6210 1890

台湾台北
台北市大安区忠孝东路
四段142号3楼之3
邮编: 10688
电话: +886 2 2711 1324

新加坡
新加坡丝丝街138号
丝丝阁13楼1302室
邮编: 069538
电话: +65 6438 0116

美国纽约
美国纽约州纽约市
坚尼路202号3楼303室
邮编: 10013
电话: +1 646 850 5888

中国税务系统—房产税

1. 纳税人

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個人，具体包括产权所有人、经营管理单位、承典人、房产代管人或者使用人。

产权权属	纳税人
产权属于国家所有	经营管理单位
产权属于集体和个人所有的	集体单位和个人
产权出典的	承典人
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
产权未确定或租典纠纷未解决的	
居民住宅区内业主共有的经营性房产	
纳税单位和个人无租使用房产管理部门、免税单位及纳税单位的房产	使用人

2. 征税范围，税率及计算方式

房产税的征税是城市、县城、建制镇和工矿区内房屋，不包括“农村房屋”。房地产开发企业建造的商品房，在出售前不征收房产税，但对于出售前房地产企业已使用或出租的商品房，应按规定征收房产税。

房产税计税方式分为从价计征和从租计征，税率分别为 1.2%（年税率）和 12%（个人出租为 4%）。

计税方式	计税依据	计税公式
从价计征	房产“余值”（按房产原值一次减除 10%-30%），适用于经营自用的房产	全年应纳税额 = 房产原值 * (1-扣除比例) * 1.2%
从租计征	“租金收入”（包括货币收入和实物收入），适用于房产出租	全年应纳税额 = 租金收入 * 12%（或 4%）

注：房产原值的计算

房产类型		房产原值计算
地上建筑物		房产原价作为房产原值计算
独立地下建筑物	工业用途房产	房产原价的 50%-60%作为房产原值计算
	商业和其他用途房产	房产原价的 70%-80%作为房产原值计算

3. 纳税义务发生时间

根据不同的适用情况，房产税的纳税义务时间也有所不同。

适用的情况	纳税业务发生时间
将原有房产用于生产经营	从生产经营“之月”起，缴纳房产税
自行新建房屋用于生产经营	从建成之“次月”起，缴纳房产税
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
购置新建商品房	从房屋交付使用之“次月”起，缴纳房产税
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
出租、出借房产	自交付出租、出借房产之“次月”起，缴纳房产税
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，缴纳房屋税

4. 税收优惠

- (1) 国家机关、人民团体和军队使用的房屋，可以免征房产税；
- (2) 由国家财政部门拨付事业经费的单位（全额或差额），其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) 个人所有非营业用的房产免征房产税（营业用房或出租的房产不免）；
- (5) 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，免征房产税。
- (6) 经营公租房的租金收入，免征房产税；
- (7) 自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产、土地，免征房产税。
- (8) 自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对高校学生公寓免征房产税。

- (9) 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对向居民供热收取采暖费的供热企业，为居民供热所使用的厂房及土地免征房产税。对供热企业其他厂房及土地，按规定征收房产税。

如果您需要进一步的资讯或协助，烦请您浏览本所的官方网站 www.kaizencpa.com 或通过下列方式与本所专业会计师联系：

电邮: info@kaizencpa.com, enquiries@kaizencpa.com

电话: +852 2341 1444

手提电话: +852 5616 4140, +86 152 1943 4614

WhatsApp, Line 和微信: +852 5616 4140

Skype: kaizencpa

