

中國深圳
深圳市羅湖區
深南東路5002號
地王商業中心12樓1203-06室
電話: +86 755 8268 4480

中國上海
上海市徐匯區
斜土路2899甲號
光啟文化廣場B座6樓603室
電話: +86 21 6439 4114

中國北京
北京市東城區
燈市口大街33號
國中商業大廈3樓303室
電話: +86 10 6210 1890

台灣台北
台北市大安區忠孝東路
四段142號3樓之3
郵編: 10688
電話: +886 2 2711 1324

新加坡
新加坡絲絲街138號
絲絲閣13樓1302室
郵編: 069538
電話: +65 6438 0116

美國紐約
美國紐約州紐約市
堅尼路202號3樓303室
郵編: 10013
電話: +1 646 850 5888

中國稅務系統—房產稅

1. 納稅人

房產稅納稅人是指在我國城市、縣城、建制鎮和工礦區內擁有房屋產權的單位和個人，具體包括產權所有人、經營管理單位、承典人、房產代管人或者使用人。

產權權屬	納稅人
產權屬 國家所有	經營管理單位
產權屬 集體和個人所有的	集體單位和個人
產權出典的	承典人
產權所有人、承典人均不在房產所在地的	房產代管人或者使用人
產權未確定或租典糾紛未解決的	
居民住宅區內業主共有的經營性房產	使用人
納稅單位和個人無租使用房產管理部門、免稅單位及納稅單位的房產	

2. 徵稅範圍，稅率及計算方式

房產稅的徵稅是城市、縣城、建制鎮和工礦區內的房屋，不包括“農村房屋”。房地產開發企業建造的商品房，在出售前不徵收房產稅，但對於出售前房地產企業已使用或出租的商品房，應按規定徵收房產稅。

房產稅計稅方式分為從價計征和從租計征，稅率分別為 1.2% (年稅率) 和 12% (個人出租為 4%)。

計稅方式	計稅依據	計稅公式
從價計征	房產“餘值”(按房產原值一次減除 10%-30%)，適用於經營自用的房產	全年應納稅額 = 房產原值 * (1-扣除比例) * 1.2%
從租計征	“租金收入”(包括貨幣收入和實物收入)，適用於房產出租	全年應納稅額 = 租金收入 * 12% (或 4%)

注：房產原值的計算

房產類型		房產原值計算
地上建築物		房產原價作為房產原值計算
獨立地下建築物	工業用途房產	房產原價的 50%-60%作為房產原值計算
	商業和其他用途房產	房產原價的 70%-80%作為房產原值計算

3. 納稅義務發生時間

根據不同的適用情況，房產稅的納稅義務時間也有所不同。

適用的情況	納稅業務發生時間
將原有房產用於生產經營	從生產經營“之月”起，繳納房產稅
自行新建房屋用於生產經營	從建成之“次月”起，繳納房產稅
委託施工企業建設的房屋	從辦理驗收手續之“次月”起，繳納房產稅
購置新建商品房	從房屋交付使用之“次月”起，繳納房產稅
購置存量房	自辦理房屋權屬轉移、變更登記手續，房地產權屬登記機關簽發房屋權屬證書之“次月”起，繳納房產稅
出租、出借房產	自交付出租、出借房產之“次月”起，繳納房產稅
房地產開發企業自用、出租、出借本企業建造的商品房	自房屋使用或交付之“次月”起，繳納房產稅

4. 稅收優惠

- (1) 國家機關、人民團體和軍隊使用的房屋，可以免征房產稅；
- (2) 由國家財政部門撥付事業經費的單位（全額或差額），其所有的本身業務範圍內使用的房產免征房產稅；
- (3) 宗教寺廟、公園、名勝古跡自用的房產免征房產稅；
- (4) 個人所有非營業用的房產免征房產稅（營業用房或出租的房產不免）；
- (5) 非營利性醫療機構、疾病控制機構和婦幼保健機構等衛生機構自用的房，免征房產稅。
- (6) 經營公租房的租金收入，免征房產稅；
- (7) 自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，對國家級、省級科技企業孵化器、大學科技和國家備案眾創空間自用以及無償或通過出租等方式提供給在孵對象使用的房產、土地，免征房產稅。

- (8) 自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，對高校學生公寓免征房產稅。
- (9) 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，對向居民供熱收取採暖費的供熱企業，為居民供熱所使用的廠房及土地免征房產稅。對供熱企業其他廠房及土地，按規定徵收房產稅。

如果您需要進一步的資訊或協助，煩請您流覽本所的官方網站 www.kaizencpa.com 或通過下列方式與本所專業會計師聯繫：

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

電話：+852 2341 1444

手提電話：+852 5616 4140, +86 152 1943 4614

WhatsApp, Line 和微信：+852 5616 4140

Skype: kaizencpa

