1 纳税人、征税范围

# 一、纳税人

房产税由产权所有人缴纳。产权属于全民所有的，由经营管理的单位缴纳。产权出典的，由承典人缴纳。产权所有人、承典人不在房产所在地的，或者产权未确定及租典纠纷未解决的，由房产代管员或者使用人缴纳。

（[《房产税暂行条例》](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)第二条第一款）

前款列举的产权所有人、经营管理单位、承典人、房产代管人或者使用人，统称为纳税义务人（以下简称纳税人）。

（[《房产税暂行条例》](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)第二条第二款）

## 附注（一）：关于房产出租，由承租人修理，不支付房租，应否征收房产税？

承租人使用房产，以支付修理费抵交房产租金，仍应由房产的产权所有人依照规定交纳房产税。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第二十三条）

## 附注（二）：未取得房屋产权证书期间如何确定房产税纳税人？

1、你局《关于如何理解房屋产权未确定征收房产税问题的请示》(大地税函[1998]13号)收悉。文中反映企业在房改过程中，只购买房屋开发[公司](http://www.110.com/ask/browse-c75.html)商品房的使用权，或者欲买产权，却由于各种原因，得不到产权证，形成“空中”产权，对此如何确定房产税纳税义务人的问题，经研究批复如下：

房产税原则上应由房屋的产权所有人缴纳。对于房屋开发[公司](http://www.110.com/ask/browse-c75.html)售出的房屋，不再在其会计帐簿中记载及核算，而购买该房屋的单位未取得产权的，可暂按《[中华人民共和国房产税暂行条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)》第二条“产权未确定的，由使用人缴纳房产税”的规定，确定房产税的纳税人。

（[国税函[1998]426号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/4794.html)）

2、根据《[中华人民共和国房产税暂行条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)》第二条中“房屋产权未确定及租典纠纷未解决的，由房产代管人或者使用人缴纳”的规定，凡以分期付款方式购买使用商品房，且购销双方均未取得房屋产权证书期间，应确定房屋的实际使用人为房产税的纳税义务人，缴纳房产税。

（[国税函[2002]284号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/4094.html)）

## 附注（三）：居民住宅区内业主共有的经营性房产缴纳房产税问题？

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%至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，由房产所在地地方税务机关参照同类房产核定房产原值；出租的，依照租金收入计征。

（[财税[2006]186号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/2840.html)第一条）

## 附注（四）：融资租赁的

详见：3.5房产税法规汇编（第3卷 计税依据）

## 附注（五）：对外资企业及外籍个人征收房产税有关问题

根据2008年12月31日国务院发布的第546号令，自2009年1月1日起，废止《中华人民共和国城市房地产税暂行条例》，外商投资企业、外国企业和组织以及外籍个人（包括港澳台资企业和组织以及华侨、港澳台同胞，以下统称外资企业及外籍个人）依照《中华人民共和国房产税暂行条例》（[国发[1986]90号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)）缴纳房产税。为做好外资企业及外籍个人房产税征收工作，现将有关事项通知如下：

1、自2009年1月1日起，对外资企业及外籍个人的房产征收房产税，在征税范围、计税依据、税率、税收优惠、征收管理等方面按照《中华人民共和国房产税暂行条例》（[国发[1986]90号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)）及有关规定执行。各地要及时了解外资企业及外籍个人房产税的征收情况，对遇到的问题及时反映，确保相关政策落实到位。

（[财税[2009]3号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/2247.html)第一条）

2、以人民币以外的货币为记账本位币的外资企业及外籍个人在缴纳房产税时，均应将其根据记账本位币计算的税款按照缴款上月最后一日的人民币汇率中间价折合成人民币。

（[财税[2009]3号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/2247.html)第二条）

3、房产税由房产所在地的地方税务机关征收，其征收管理按《[中华人民共和国税收征收管理法](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1036.html)》及相关规定执行

（[财税[2009]3号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/2247.html)第三条）

# 二、征税范围

房产税在城市、县城、建制镇和工矿区征收。

（[《房产税暂行条例》](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)第一条）

在《[条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)》第一条规定中，“城市”是指经国务院批准设立的市：“县城”是指县人民政府所在地：“建制镇”是指经省人民政府批准的建制镇：“工矿区”是指城市、县城、建制镇范围以外，工商企业比较发达，人口比较集中，符合国务院规定的建制镇标准，但尚未设立镇建制的大中型工矿企业所在地。工矿区的确定，由市、县人民政府报省人民政府批准。

（[苏政发[1986]172号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5834.html)第二条）

凡在开征房产税范围内的一切房产，除特定的免税房产外，均应按《[条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)》和本施行细则的规定缴纳房产税。

（[苏政发[1986]172号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5834.html)第三条）

## （一）地域的解释

### 1.城市

关于城市，指经国务院批准设立的市。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第一条第一款）

城市的征税范围，为市区、郊区和市辖县县城。不包括农村。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第二条第一款）

### 2.县城

是指未设立建制镇的县人民政府所在地。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第一条第二款）

### 3.建制镇

指经省、自治区、直辖市人民政府批准设立的建制镇。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第一条第三款）

建制镇的征税范围为镇人民政府所在地。不包括所辖的行政村

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第二条第二款）

关于建制镇具体征税范围，由各省、自治区、直辖市地方税务局提出方案，经省、自治区、直辖市人民政府确定批准后执行，并报国家税务总局备案。对农林牧渔业用地和农民居住用房屋及土地，不征收房产税和土地使用税。

（[国税发[1999]44号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/4696.html)第二条）

### 4.工矿区

指工商业比较发达，人口比较集中，符合国务院法规的建制镇标准，但尚未设立镇建制的大中型工矿企业所在地。开征房产税的工矿区须经省、自治区、直辖市人民政府批准。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第一条第四款）

### 附注：关于在开征地区范围之外的工厂、仓库，可否征收房产税？

根据[房产税暂行条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)的法规，不在开征地区范围之内的工厂、仓库，不应征收房产税。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第九条）

## （二）房产的解释

“房产”是以房屋形态表现的财产。房屋是指有屋面和围护结构（有墙或两边有柱），能够遮风避雨，可供人们在其中生产、工作、学习、娱乐、居住或储藏物资的场所。

（[财税地字[1987]3号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5815.html)第一条第一款）

独立于房屋之外的建筑物，如围墙、烟囱、水塔、变电塔、油池油柜、酒窖菜窖、酒精池、糖蜜池、室外游泳池、玻璃暖房、砖瓦石灰窑以及各种油气罐等，不属于房产。

（[财税地字[1987]3号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5815.html)第一条第二款）

### 1.具备房屋功能的地下建筑征收房产税

为了统一税收政策，规范税收管理，现将具备房屋功能的地下建筑的房产税政策明确如下：

#### （1）征税的界定标准

凡在房产税征收范围内的具备房屋功能的地下建筑，包括与地上房屋相连的地下建筑以及完全建在地面以下的建筑、地下人防设施等，均应当依照有关规定征收房产税。

（[财税〔2005〕181号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3135.html)第一条第一款）

上述具备房屋功能的地下建筑是指有屋面和维护结构，能够遮风避雨，可供人们在其中生产、经营、工作、学习、娱乐、居住或储藏物资的场所。

（[财税〔2005〕181号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3135.html)第一条第二款）

#### （2）计税方式

##### ①自用的地下建筑

按以下方式计税：

###### **A.工业用途房**产

以房屋原价的50%～60%作为应税房产原值。

应纳房产税的税额=应税房产原值×[1-（10%-30%）]×1.2%

（[财税〔2005〕181号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3135.html)第二条第一款第一项）

###### B.商业和其他用途房产

以房屋原价的70%～80%作为应税房产原值。

应纳房产税的税额=应税房产原值×[1-（10%-30%）]×1.2%

（[财税〔2005〕181号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3135.html)第二条第一款第二项）

房屋原价折算为应税房产原值的具体比例，由各省、自治区、直辖市和计划单列市财政和地方税务部门在上述幅度内自行确定。

（[财税〔2005〕181号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3135.html)第二条第二款）

###### C.对于与地上房屋相连的地下建筑

如房屋的地下室、地下停车场、商场的地下部分等，应将地下部分与地上房屋视为一个整体，按照地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。

（[财税〔2005〕181号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3135.html)第二条第三款）

##### ②出租的地下建筑

按照出租地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。

（[财税〔2005〕181号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3135.html)第三条）

#### （3）执行日期

本通知自2006年1月1日起执行，《财政部 税务总局关于房产税若干具体问题的解释和暂行规定》（[〔86〕财税地字第8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)）第十一条同时废止。

（[财税〔2005〕181号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3135.html)第四条）

### 2.地下人防工程征收房产税问题

按照现行[房产税暂行条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)有关规定，房产税由产权所有人缴纳。请示中所反映的地下人防工程，已按商品房销售并办理产权证，购房人即是产权所有人，应按规定缴纳房产税。

（[税总函[2013]602号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1344.html)）

### 3.加油站罩棚房产税问题

加油站罩棚不属于房产，不征收房产税。以前各地已做出税收处理的，不追溯调整。

（[财税〔2008〕123号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/2372.html)）

### 附注：房地产开发企业开发的商品房征免房产税问题

鉴于房地产开发企业开发的商品房在出售前，对房地产开发企业而言是一种产品，因此，对房地产开发企业建造的商品房，在售出前，不征收房产税；但对售出前房地产开发企业已使用或出租、出借的商品房应按规定征收房产税。

（[国税发[2003]89号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3817.html)第一条）