

房地产开发企业房产税的纳税辅导房产税概述 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/78/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E5_c46_78900.htm

一、房产税的征税对象、征税范围 房产税的征税对象是房产，即以房屋形态表现的财产。独立于房屋之外的建筑物，如围墙、烟囱、水塔、室外游泳池等不属于房产。房产税规定的征税范围是在城市、县城、建制镇和工矿区的房产。这里所说的城市，是经国务院批准设立的市，包括市区和郊区，不包括农村；县城是指县人民政府所在地的城镇；建制镇是指经省、自治区、直辖市人民政府批准设立的建制镇；工矿区是指工商业比较发达，人口比较集中，符合国务院规定的建制镇标准，但尚未设立建制镇的大中型工矿企业所在地。城市、县城、建制镇、工矿区的具体征税范围由省、自治区、直辖市人民政府划定。

二、房产税的纳税人 按照规定，房产税的纳税人是产权所有人。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或者产权未确定以及租典纠纷未解决的，应由房产代管人或使用人缴纳。以上产权所有人、经营管理单位、承典人、房产代管人或使用人，均为房产税的纳税人。房地产开发企业若在城市、县城、建制镇和工矿区范围内拥有房产[指房地产开发企业拥有所有权，并自用（包括办公、营业和非生产经营使用）的房产、出租的房产以及企业安置拆迁居民周转使用的房产，但不包括企业开发完成准备用于销售的房产]的，自然是房产税的纳税人。房地产开发企业使用的房产（指在城市、县城、建制镇和工矿区范围内的房产）为国有（

即全民所有)，也应当缴纳房产税，是房产税的纳税人。三、房产税的减税、免税 依照（86）财税地字第008号文件规定，房地产开发企业可以享受的房产税减免税待遇主要包括：

- 1.企业办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园自用的房产，也可比照由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的房产，免缴房产税。
- 2.经过有关部门鉴定停止使用的毁损房屋和危险房屋，在停止使用后免征房产税。
- 3.为了鼓励利用地下人防工程，对于作营业用的地下人防设施，暂免征收房产税。
- 4.为了照顾微利企业和亏损企业，对微利企业和亏损企业的房产，可以由地方根据实际情况在一定时期内免征房产税。
- 5.企业停产、关闭后，原有房产闲置不用的，经省、自治区、直辖市地方税务局批准，可暂不征收房产税。但如果这些房产转给其他纳税单位使用或者企业恢复经营，应当依照规定缴纳房产税。
- 6.房屋大修停用半年以上的，经纳税人申请，税务机关审核，在大修期间可免征房产税。
- 7.凡是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，不论是施工企业自行搭建还是由房地产开发企业出资建造交施工企业使用的，在施工期间一律免征房产税。但是如果在基建工程结束以后，施工单位将这种临时性房屋交还或者估价转让给房地产开发企业的，房地产开发企业应当从接收的次日起，依照规定缴纳房产税。

另外，按照规定，企业缴纳房产税确实有困难的，可由省、自治区、直辖市人民政府确定，定期减征或者免征房产税。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com