



国家税务总局肇庆市税务局



# 房土两税政策要点讲解

主讲人：高新区税务局 钟德

2025年5月8日





01

房土两税要点剖析



02

房土两税常见误区



03

电子税务局采集申报要点

# 第一章：房土两税要点剖析

## 房土两税常见风险点

- 1.没有申报——纳税人判断有误
- 2.申报少了——计税依据算少了
- 3.申报漏了——纳税义务发生时间判断有误
- 4.申报迟了——纳税期限判断有误

# 一、纳税义务人

## 房产税

- 1.房产税由产权所有人缴纳。
- 2.产权属于全民所有的，由经营管理的单位缴纳。
- 3.产权出典的，由承典人缴纳。
- 4.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，由房产代管人或者使用人缴纳。
- 5.融资租赁的房产，由承租人缴纳

## 城镇土地使用税

- 1.拥有土地使用权的单位或个人缴纳。
- 2.拥有土地使用权的纳税人不在土地所在地的，由代管人或实际使用人纳税；
- 3.土地使用权未确定或权属纠纷未解决的，由实际使用人纳税；
- 4.土地使用权共有的，由共有各方分别纳税。
- 5.承租集体所有建设用地的单位或个人

## 二、征税范围和征税对象

### 房产税

- 1.征税范围：城市、县城、建制镇和工矿区征收
- 2.征税对象：房屋和具备房屋功能的地下建筑物。

### 城镇土地使用税

- 1.征税范围：城市、县城、建制镇和工矿区征收。
- 2.征税对象：国家所有和集体所有的土地

## 重点一：房屋的概念

(一) 根据《财政部 税务总局关于房产税和车船使用税几个业务问题的解释与规定》((87)财税地字第003号)的规定：

“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。

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。

## （二）具备房屋功能的地下建筑

根据《财政部 国家税务总局关于具备房屋功能的地下建筑征收房产税的通知》（财税〔2005〕181号）规定：“一、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。

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。

## 三、计税依据和税率

### 房产税

计税依据：房产原值或租金收入

1.自用时，从价计征：年应纳税额 = (房产原值 \* 70%) \* 1.2%

2.出租时，从租计征：应纳税额 = (房屋租金收入) \* 12%

### 城镇土地使用税

计税依据：其实际占用的土地面积

1.肇庆非工业用地分为5级，一至五级税额分别为10、8、6、4、2元/平方米·年

2.工业用地分3级，一至三级税额分别是4、2、1元/平方米·年

• 注：延用肇府函[2017]872号

# 常见减免征优惠

## 房产

（一）下列房产免纳房产税：国家机关、人民团体、军队自用的房产；由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的房产；宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产；个人所有非营业用的房产；经财政部批准免税的其他房产。

## 城镇土地使用税

（一）下列土地免缴土地使用税：国家机关、人民团体、军队自用的土地；由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地；宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地；市政街道、广场、绿化地带等公共用地；直接用于农、林、牧、渔业的生产用地；学校、图书馆（室）、文化宫（室）、体育场（馆）、医院、幼儿园、托儿所、敬老院等公共、公益事业自用的土地；财政部另行规定免税的能源、交通、水利设施用地以及其他用地。

# 常见减免征优惠

## 房产

（二）对个人出租住房，不区分用途，按4%的税率征收房产税。

（三）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。

（四）自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收房产税、城镇土地使用税。

## 城镇土地使用税

（二）对个人所有的居住房屋及院落用地，暂免征城镇土地使用税；对于个人出租住房，不区分用途，免征城镇土地使用税。

## 重点二：房产原值

房产原值是指根据国家有关会计制度规定进行核算，记载在会计账簿固定资产科目中房屋原价（不扣除折旧）。

（一）包括土地成本 取得土地使用权支付的价款、开发土地发生的成本费用等。宗地容积率低于0.5的，按房产建筑面积的2倍计算土地面积并据此确定计入房产原值的地价。”

(二) 房产原值应包括与房屋不可分割的各种附属设备以及一般不单独计算价值的配套设施。

1. 为了维持和增加房屋的使用功能或使房屋满足设计要求，凡以房屋为载体，不可随意移动的附属设备和配套设施，如给排水、采暖、消防、中央空调、电气及智能化楼宇设备等，无论在会计核算中是否单独记账与核算，都应计入房产原值，计征房产税。

2. 对于更换房屋附属设备和配套设施的，在将其价值计入房产原值时，可扣减原来相应设备和设施的价值；对附属设备和配套设施中易损坏、需要经常更换的零配件，更新后不再计入房产原值。

3. 纳税人对原有房屋改建、扩建，要相应增加其房屋的原值。

## 例题：

(一)肇庆某公司自有房产1栋，会计账簿记载房产原值为2000万元，其中，生产用房产原值为1150万元，冷暖通风设备50万元，非生产用房产原值800万元，计算该公司当年应纳房产税额（不符合六税两费减半优惠条件）。

计算年应纳房产税税额：

$$(1150 + 50 + 800) \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 16.8(\text{万元})$$

(二) 单位拥有一栋，共十层，总建筑面积10000平方米，房产的账面原值为5000万元，其中用于自营的有8层，另两层出租给某公司使用，每月租金60000元，计算该单位当年应纳房产税税额（不符合六税两费减半优惠条件）。

具体计算步骤：

1. 计算自用房产应纳房产税额  $5000 \times (1-20\%) \times (1-30\%) \times 1.2\% = 33.6$ (万元)

2. 计算出租房产的应纳房产税额  $6 \times 12 \times 12\% = 8.64$ (万元)

3. 计算该单位全年应纳房产税额  $33.6 + 8.64 = 42.24$ (万元)

## 四、纳税义务发生时间

### 重点三：房产税纳税义务发生时间

- (一)【购置一手房（增量房）】自房屋交付使用之次月起计征房产税。
- (二)【购买二手房（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计征房产税。
- (三)【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计征房产税。
- (四)【将原有房产用于生产经营】从生产经营之月份起，缴纳房产税。

肇庆市税务局纳税人学堂

（五）【自行新建房屋用于生产经营】从建成之次月起，缴纳房产税。

（六）【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。纳税人在办理验收手续之前已使用或出租、出借的新建房屋，应从使用或出租、出借的当月起，缴纳房产税。

（七）【出租、出借房产（出租当月未取得租金）】自交付出租、出借房产之次月起计征房产税。

【出租当月取得租金】从取得租金收入当月起计征房产税。

《关于明确房产税城镇土地使用税纳税义务发生时间有关问题的通知》（粤地税函[2004]719号）第一点补充规定，凡以房产的计税余值为计税依据的，从取得产权或交付使用的次月起计征房产税；以租金收入为计税依据的，从取得租金收入当月起计征房产税。

## 城镇土地使用税纳税义务发生时间：

（一）购置新建商品房，自房屋交付使用之次月起计征房产税和城镇土地使用税。

（二）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计征房产税和城镇土地使用税。

（三）出租、出借房产，自交付出租、出借房产之次月起计征房产税和城镇土地使用税。

（四）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计征房产税。

（五）以出让或转让方式有偿取得土地使用权的，应由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，由受让方从合同签订的次月起缴纳城镇土地使用税。

（六）新征收的土地，1.征收的耕地，自批准征收之日起满1年时开始缴纳土地使用税；2.征收的非耕地，自批准征收次月起缴纳土地使用税。”

## 五、纳税期限

1. 纳税人缴纳房产税(依照房产余值计算缴纳)的纳税期限为税款所属期当年的10月1日至12月31日;纳税人缴纳房产税(依照房产租金收入计算缴纳)的纳税期限按照纳税人提供不动产经营租赁服务的增值税缴纳期限执行。

2. 纳税人缴纳城镇土地使用税的纳税期限为税款所属期当年的10月1日至12月31日。

——国家税务总局肇庆市税务局关于房产税和城镇土地使用税纳税期限的公告》(国家税务总局肇庆市税务局公告2021年第5号)

## 第二章：房土两税常见误区

**误区一：出租房产的合同中约定了一段时间的免租期，这段时间没有房租收入，就不用申报纳税。**

根据《财政部 国家税务总局关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策的通知》（财税〔2010〕121号）规定：“二、关于出租房产免收租金期间房产税问题对出租房产，租赁双方签订的租赁合同约定有免收租金期限的，免收租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。”

**误区二：企业将应税房产无偿给其它企业使用，相当于0租金，所以无需申报房产税。**

根据《财政部 国家税务总局关于房产税 城镇土地使用税有关问题的通知》“一、关于无租使用其他单位房产的房产税问题

无租使用其他单位房产的应税单位和个人，依照房产余值代缴纳房产税。

### 误区三：企业房产未办理产权证，无需缴纳房产税。

《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90号）第二条的规定：“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，由房产代管人或者使用人缴纳。”

## 误区四：免税单位自用的土地和对外出租的土地都可以享受城镇土地使用税免税政策。

根据《国家税务总局关于印发〈关于土地使用税若干具体问题的解释和暂行规定〉的通知》（国税地字〔1988〕15号）规定：“十、关于免税单位自用土地的解释

国家机关、人民团体、军队自用的土地，是指这些单位本身的办公用地和公务用地。

事业单位自用的土地，是指这些单位本身的业务用地。

宗教寺庙自用的土地，是指举行宗教仪式等的用地和寺庙内的宗教人员生活用地。

公园、名胜古迹自用的土地，是指供公共参观游览的用地及其管理单位的办公用地。

以上单位的生产、营业用地和其他用地，不属于免税范围，应按规定缴纳土地使用税。”所以，免税单位自用的土地不缴税，但对外出租应按规定申报纳税。

# 第三章：电子税务局采集申报要点

### 房屋总体信息

房源编号	房产名称 ①	* 房产用途 ①	* 房产取得时间 ①
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
* 建筑面积 ①	纳税人类型 ①	所有权人纳税人识别号 (统一社会信用代码)	所有权人名称
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
不动产权证书类型	不动产单元号 ①	不动产权证书号 ①	房屋所在土地编号 <input type="button" value="获取"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

### 地址坐落信息

* 房屋坐落地址 (行政区划)	* 房屋坐落地址 (所处街乡)	* 房屋坐落详细地址 ①	* 房产所属主管税务所 (科、分局)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

### 房屋应税信息 (从价) ①

* 房产原值 ①	* 其中: 出租房产原值	* 其中: 出租房产面积 ①	* 计税比例 ①
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

### 土地总体信息

土地编号

土地名称 ①

\* 土地用途 ①

\* 土地性质 ①

\* 土地取得方式 ①

\* 占用土地面积 ①

地价 ①

\* 土地取得时间 ①

宗地号 ①

\* 纳税人类别 ①

土地使用权人纳税人识别号(统一社会信用代码)

土地使用权人名称

\* 不动产权证类型

不动产单元号 ①

不动产权证书号 ①

### 地址坐落信息

\* 土地坐落地址(行政区划)

\* 土地坐落地址(所处街乡)

\* 土地坐落详细地址 ①

\* 土地所属主管税务所(科、分局)

### 土地应税明细信息

\* 土地等级 ①

\* 税额标准

\* 占用土地面积 ①



国家税务总局肇庆市税务局

# 请扫码关注我们



感谢观看

