

中国税种有很多，其中一个税种，叫房产税，房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。



尽管房产税征收问题饱受争议，但无论是从完善税制的角度，还是稳定房价的角度，房产税都有重要作用。那么房产税怎么征收？房产税是怎么计算的？房产税每年都要交吗？下面一起了解下吧。

## 什么是房产税？

房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。

### ◆房产税特点

- 1、房产税属于财产税中的个别财产税，其征税对象只是房屋。
- 2、征收范围限于城镇的经营性房屋：

### 3、区别房屋的经营使用

方式规定征税办法，对于自用的按房产计税余值征收，对于出租的房屋按租金收入征税。

注意房屋出典不同于出租，出典人收取的典价也不同于租金。因此，不应将其确定为出租行为从租计征，而应按房产余值计算缴纳。为此，《财政部、国家税务总局

关

于房

产税城植

土地使用税有关问

题的通知》（财税[2009] 128号）

明确规定，产权出典的房产，由承典人依照房产余值缴纳房产税，税率为12%。



## 房产税如何征收

## 房产税暂行条例

规定，

房产税在城市

、县城、建制镇和工矿区征

收。城市、县城、建制镇、工矿区

的具体征税范围，由各省、自治区、直辖市人民政府确定。

### ◆征收税费计算公式

房产税征收标准有从价或从租两种情况：

#### 1、从价计征；

从价计征是按房

产的原值减除一定比例后的余值

计征，其公式为： $\text{应纳税额} = \text{应税房产原值} \times (1 - \text{扣除比例}) \times \text{年税率} 1.2\%$

#### 2.从租计征；

从租计征是按房产的租金收入计征，其公式为： $\text{应纳税额} = \text{租金收入} \times 12\%$

没有从价计征的换算问题纳税义务发生时间

：将原有房产用于生产经营，从生产经营之月起，缴纳房产税。其余均从次月起缴纳。

个人出租住房的租金收入计征，其公式为： $\text{应纳税额} = \text{房产租金收入} \times 4\%$

### ◆征收期限

根据《中华人民共和国房产税暂行条例

》第七条明确规定一房产税按年征收、分期缴纳。纳税期限由省、自治区、直辖市人民政府规定。所以，各城市的征税时间并不一致。

## 房产税与房地产税的区别



### 1、基本定义不同；

房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种

财产税。房地产税是一个综合性

概念，是指一切与房地产经济运动过程有直接关系的税都属于房地产税。

### 2.征收对象不同；

房产税的征税对象是房产，所谓房产是指屋面和维护结构，能够遮风挡雨，可供人们在其中生产、学习、工作、娱乐、居住或储藏物资的场所。独立于房屋的建筑物如围墙、暖房、水塔、烟囱、室外游泳池等不属于房产，但室内游泳池属于房产。

### 3、征收目的不同；

征收房产税是为了加强房地产市场的调控，通过付出税收代价来抑制投资性炒房。

在我国房地产税包括房地

产业营业税、企业所得税、个人所得税、防擦韩会、

城镇土地使用税、城市房地产税、印花税、土地增值税、投资方向调节税、

契税、耕地占用税等。



房产税是为地方政府的各项服务和基础设施建设提供资金支持，完善现行房地产税收体系，促进房地产市场健康平稳的发展。



## 房屋70年产权到期怎么办？

根据目前的法律规定，商品房的土地使用权如果是到期后，住宅用地是可以自动续期的。

1.我国《物权法》第149条对房屋产权到期后的情况有规定：

住宅建设用地使用权限的时间届满的，可以自动续期。

该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定  
执行  
；设有约定或约定不明确的

不动产，依照法律、行政法规的规定动理。

2 《城市房地产管理》中的第21条也有规定：

在土地使用权出让合同

约定年限届满后，如土地使用者需要继续使用，可以在期限届满前一年申请续期。除根据社会公共利益收回该土地的外，其他续期申请应当予以批准。续期的应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。



通过总结，我们可以知道，房屋在70年产权到期后，有两种情况：

①延长土地使用权期限。这种情况的话可以由房屋业主联名来向当地的国土资源局提出申请，补交土地出让金，当然这个价格应该低于同类的土地出让金的价格，类似于成本价和市场价的差额。

②如果是根据规划需要，国家需要收回土地和地上建筑物的。那么业主也可以得到相应的经济补偿，用类似拆迁安置的办法解决。



其实大家不需要太过于担心商品房土地使用期限到期的问题，因为商品房的使用年限包括土地使用权和房屋使用权，如果到期了的话，房主只需要交钱续用：相反，如果国家不让继续使用，房主同样可以获得拆迁补偿等等。

70年后的商品房：土地有年限，房屋无时限

# 房屋70年产权到期后归谁？



头条 @Zhi新

房屋产权其实不仅仅包括房屋的产权，还有房屋所在土地的使用权。购房者对房屋的使用权是永久性的，而这所谓的70年的产权限制主要指的是土地使用权。我国土地属于国家，房主只是租用人。

另外，需要注意的是，房屋土地使用权并不是说业主从获取到了产权证书算起的，也不是从签署购房合同的时候算起。按照规定，土地使用年限是指从开发商拿地时间的那天算起的。

[#我要上头条#](#) [#房地产#](#) [#房产税#](#) [#买房#](#)