

上海房产税征收标准

上海2022年度房产税

税率分界线更新

新购房单价 \leq 81948元，税率为0.4%

新购房单价 $>$ 81948元，税率为0.6%

(税费分界线，上海市统计局公布上年度新建住宅销售均价*2)

年度	新房平均销售价格	税率分界线
2022	40974元/m ²	81948元
2021	36741元/m ²	73482元
2020	32926元/m ²	65852元
2019	28981元/m ²	57962元
2018	24866元/m ²	49732元
2017	25910元/m ²	51820元
2016	21501元/m ²	43002元
2015	16415元/m ²	32830元
2014	16192元/m ²	32384元
2013	13870元/m ²	27740元
2012	13448元/m ²	26896元

近十年上海税费分界线

完整的房产税计算公式应该是这样的

户籍	房屋单价	房产税计算公式 (链家)
上海市	≤81948元	非首套且人均面积≥60m ² : (房屋总面积-60×家庭人口数) × 单价×70%× 0.4% ÷1.05
	>81948元	非首套且人均面积≥60m ² : (房屋总面积-60×家庭人口数) × 单价×70%× 0.6% ÷1.05
非上海市	≤81948元	征收价×70%× 0.4% ÷1.05
	>81948元	征收价×70%× 0.6% ÷1.05

注：1.05系数是链家实际操作过程中产生的系数，对最后数值影响可以忽略不计



个人住房房产税应税及已缴税情况查询

1

上海房产税征收对象

1、本市居民家庭

2011年后在本市新购

且属于该居民家庭第二套及以上的住房

(包括新购的二手存量住房和新建商品住房)

2、非本市居民家庭

2011年后在本市新购的住房

征收面积

对本市居民家庭给予

人均60㎡免税住房面积(指住房建筑面积)

剔除免征面积之外

合并计算的家庭全部住房面积

为居民家庭新购住房面积

和其他住房面积的总和

1

第一套房200平要征收房产税吗？

根据房产税征收政策，是对本地居民家庭第二套及第二套以上的住房才征收房产税的，第一套住房并不征收房产税，和面积无关。

2

所有第二套房子都要征收房产税吗？

不是。

是根据居民家庭人均住房面积来计算。家庭成员人均免税面积均为60平米。

3

什么是居民家庭？

包括夫妻双方及其未成年子女。

2

应纳房产税额计算方式

应纳房产税税额=新购住房应征税的面积（建筑面积）×新购住房单价×70%×税率（税率暂定0.6%）

1

房产税缴纳时间什么时候？

每年12月31日前缴纳。

过期不交纳会产生滞纳金，滞纳金为每日未缴额的万分之五。

2

买好了房，什么时候起征房产税？

产证登记日期的次月开始征收。

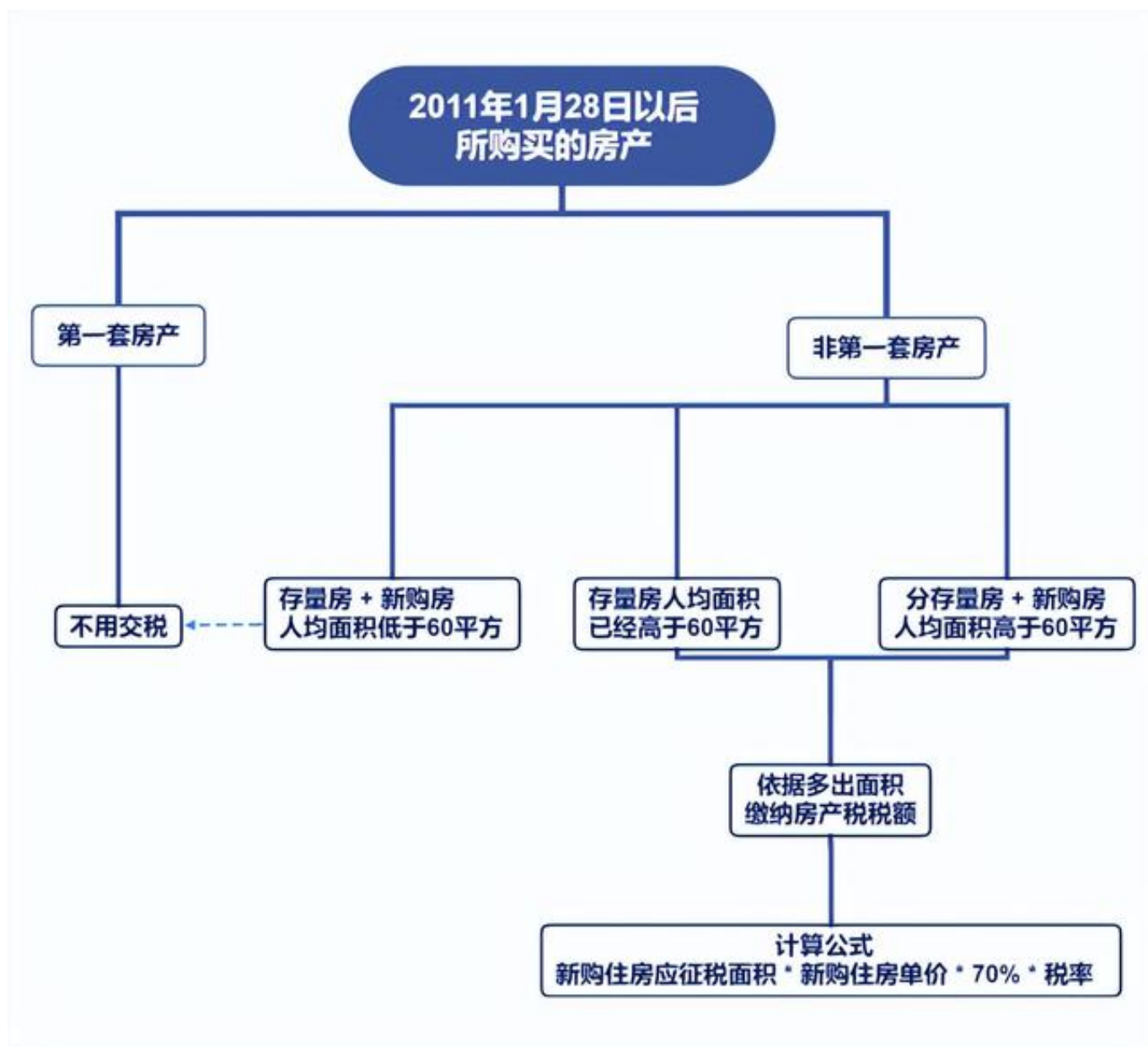
1

税率是怎么算出的？

税率分为0.4%和0.6%，单价范围如下

跟着线图走

一秒明白房产税



1、沪籍单身

名下在沪无任何住房	免征房产税
在 2011 年 1 月 28 日前与父母共有住房，且父母为上海户籍的	只要符合购房资质，即免征房产税
2011 年 1 月 28 日前与父母共有住房，且父母为外地户籍的	<p>若父母符合购房减免房产税条件的，只要符合购房资质，即免征房产税；</p> <p>若父母不符合购房减免房产税条件的，则客户方本次购房在房产税的认定上属于二套，需要计算与父母共有房屋所占份额的面积</p>

2、沪籍已婚家庭

家庭名下在沪无任何住房	免征房产税
夫妻双方均为沪籍的，夫妻双方各自在 2011 年 1 月 28 日前同父母（沪籍）共有住房	<p>若家庭名下在沪无其它住房的，在具备购房资质的前提下再次购入住房在房产税属于首套范畴，可免征房产税</p> <p>若家庭名下有其他住房的，则房产税认定上属于家庭二套，与父母共有房屋所占份额的面积也需计入家庭住房房产税征收范围</p>

<p>沪籍和外地户籍组成的上海家庭，外地户籍方与父母或上海户籍方与外地户籍父母在2011年1月28日前在沪共有住房的，且家庭名下没有其他住房的</p>	<p>若父母符合购房减免房产税条件的，在符合购房资质的前提下再次购入住房房产税属于首套范畴，可免征房产税</p> <p>若父母不符合购房减免房产税条件的，则房产税认定上属于家庭二套，与父母共有房屋所占份额的面积也需计入家庭住房房产税征收范围</p>
<p>家庭名下单独在沪有住房，在符合购房资质的前提下再次购入住房的，在房产税认定上属于二套</p>	<p>若客户方另有与父母共有的住房，则与父母共有的住房所占的份额面积计入该家庭房产税征收范围</p>

3、外地户籍

外地单身：为限购状态

注：若购入司法委托拍卖等非限购类住房，则全额征收8房产税，减免条件同外地家庭购房减免标准。

外地家庭：

若持有《上海市居住证》有效期内已连续满3年或积分达到120分，则本次购房可直接申请免征房产税；

若持有《上海市居住证》有效期内暂未连续满3年或积分未达到120分的，可先全额缴纳房产税，待满3年或积分达到120分后，再申请免征并申请退还持《上海市居住证》期间所缴纳的房产税；

4、境外个人、港澳台居民

境

外个人在沪的“居留许可”连续满 3 年并在有效期内的，可以在报税当天直接申请免征，若未满 3 年可先缴纳房产税，待满 3 年后再申请退税，或持有 B 类证件（海外人才引进类居住证）、中国绿卡可以直接申请免征；

台

湾居民在沪的“居留签注”连续满 3 年并在有效期内的，或持有连续满 3 年的个税单/社保单/就业证都可以直接申请免征，若未满 3 年可先缴纳房产税，待满 3 年后再申请免征并申请退还该期间已缴纳的房产税

港

澳居民持有连续满 3 年的《港澳居民暂住证》/个税单/社保单/就业证都可以直接申请免征，若未满 3 年可先缴纳房产税，待满 3 年后再申请免征并申请退还该期间已缴纳的房产税；

（具体房产税税费减免情形以各区交易中心税务窗认定为准！）

3

房产税减免政策

房产税减免条件	
免征条件	1、上海本市居民， 购买首套房 ，免征。
	2、上海家庭中的 成年子女首次购房 ，且 属于子女婚后唯一住房 ，免征。
	3、持有上海 人才引进居住证 并在上海工作生活的，且唯一住房的，免征。
	4、上海本市居民购买二套房后， 总人均面积不满 60 平米 ，免征。
退税条件	1、上海市居民在购房后的 1 年内 出售唯一住房的，已征收的房产税，可退还。
	2、上海市居住证 满 3 年 并在上海工作生活的，已征收的房产税，可退还。

4

未满一年怎么付房产税？

当年度应纳税额 = 年应纳税额 ÷ 12个月 × 当年度应纳税月份数

关于缴纳2022年度个人住房房产税有关事项的提示

缴纳房产税方式：

(一) 电子税务局

1.电脑端：即日起，纳税人可登录上海市

电子税务局（

网址：[https://etax.shang](https://etax.shanghai.chinatax.gov.cn)

[hai.chinatax.gov.cn](https://etax.shanghai.chinatax.gov.cn)，

栏目：我要

办税/税费申报及缴纳/税费缴纳/个人住房房产税缴纳），按照网上流程缴税。

2.移动端：即日起，可通过“随申办

“ APP (含 “随申办” 支付宝、微信小程序)
在线缴纳税款，进入服务有三种方式。

(1) 搜索 “个人住房房产税缴纳” ； (2) “办事频道-服务大厅-按部门-市税务局-个人住房房产税缴纳” ； (3) 首页 “精选主题-生活服务-个人住房房产税缴纳” (仅限 “随申办” APP) 。

(二) 付费通网站

即日起，纳税人可登录
付费通网站 (网址：www.shfft.com
) 或使用付费通APP、“付费通账单查缴” 微信公众号，按照网上流程缴税。

(三) 有关银行

1. 即日起至2022年12月31日，纳税人可到就近的上海银行、上海农商银行在本市办理个人业务的营业网点，使用银行卡或现金缴税。

2. 银行网点的服务时间与日常办理个人业务的时间相同，具体可咨询有关银行。

(四) 税务专窗

1. 应税住房所在区的
房地产交易中心税务窗口，服务时间为周一至周日办公时间。

2. 应税
住房所在区税
务局办税服务厅个人住房房产税专窗，服务时间为周一至周五办公时间。

纳税人到税务专窗缴税的，用带有银联标志的银行卡，通过POS机当场缴纳税款。

查询个人住房房产税的应税和缴税信息

(一) 登录上海税务网站

(shanghai.chinatax.gov.cn) ， 打开 “ 个人住房房产税应税及已缴税情况查询 ” 模块进行查询。

(二) 使用 “ 上海税务 ” 微信公众号
， 打开 “ 涉税查询 / 房产税查询 ” 进行查询。

(三) 使用 “ 随申办 ” APP ， 打开 “ 生活服务 / 房产税查询 ” 进行查询。

(四) 使用 “ 支付宝 ” APP ， 打开 “ 市民中心 / 税务 / 房产税查询 ” 进行查询。

(五) 携带产权人之一的居民身份证原件 ， 没有居民身份证的应携带产权人之一的有效身份证明 (原件) 以及应
税住房的房地产权证
或不动产权证 (原件或复印件) ， 到应税住房所在区的房地产交易中心税务窗口 ， 向税务机关工作人员进行查询。