4 纳税申报、税收征管

# 一、纳税义务发生时间

## （一）建房

1.纳税人自建的房屋，自建成之次月起征收房产税。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第十九条第一款）

2.纳税人委托施工企业建设的房屋，从办理验收手续之次月起征收房产税。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第十九条第二款）

纳税人在办理验收手续前已使用或出租、出借的新建房屋，应按法规征收房产税。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第十九条第三款）

## （二）购置房

1.购置新建房，自房屋交付使用之次月起计征房产税和城镇土地使用税。

（[国税发[2003]89号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3817.html)第二条第一款）

2.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。

（[国税发[2003]89号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3817.html)第二条第二款）

## （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。

（[国税发[2003]89号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3817.html)第二条第三款）

## （四）房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造的商品房

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~~和城镇土地使用税~~。

（[国税发[2003]89号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3817.html)第二条第四款）

[[国家税务总局公告2011年第2号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1809.html)附件2第57项规定，本文第二条第四款中有关房地产开发企业城镇土地使用税纳税义务发生时间的规定废止]

## 附注：纳税义务截止时间

纳税人因房产、土地的实物或权利状态发生变化而依法终止房产税、城镇土地使用税纳税义务的，其应纳税款的计算应截止到房产、土地的实物或权利状态发生变化的当月末。

（[财税[2008]152号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/2290.html)第三条）

# 二、纳税期限

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。

（[《房产税暂行条例》](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)第七条）

纳税期限：企业按季缴纳，个人按半年缴纳。

（[苏政发[1986]172号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5834.html)第九条）

# 三、纳税地点

房产税由房产所在地的税务机关征收。

（[《房产税暂行条例》](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)第九条）

## 附注一：房产不在一地的

[房产税暂行条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)第九条法规，“房产税由房产所在地的税务机关征收。”房产不在一地的纳税人，应按房产的座落地点，分别向房产所在地的税务机关缴纳房产税。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第八条）

## 附注二：中国建银投资有限责任公司纳税申报地点问题

建银投资公司在全国各地财产所涉及的房产税、城镇土地使用税、车船使用税、契税，由该公司的受托代理人向财产所在地主管税务机关申报缴纳。

（[国税发〔2005〕52号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3341.html)第三条）

# 四、纳税申报

纳税人应在本施行细则公布之日起三十日内，依照财务会计制度的规定，将现有房屋的座落、构造、间数、面积、用途和房产原值等资料，据实向所在地税务机关办理房产税纳税申报登记手续，并按所在地税务机关规定的纳税期限，缴纳房产税。

（[苏政发[1986]172号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5834.html)第十条）

## 附注：申报资料

详见：[5 纳税申报、税收征管](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/7852.html)