

上周文章“说说房产税那些事之一：房产及征税范围”，和大家分享了房产税中的“房产”的界定及征税范围。本文和大家聊聊谁需要缴纳房产税及什么时间缴纳房产税的问题。

## 一、谁是房产税的纳税人

从房产税的性质来看，其属于财产税，财产税的纳税人通常为财产的所有者。对于房产税来说，其纳税义务人为征税范围内的房屋产权所有人。但是，在实务中，由于房屋的性质、无产权及存在产权纠纷等影响因素的存在，房产税的纳税人不仅仅为产权所有人，其他当事人也可能成为房产税的纳税人，这需要大家予以重点关注。

### （一）《房产税暂行条例》的相关规定

《房产税暂行条例》第二条规定：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。

前款列举的产权所有人、经营管理单位、承典人、房产代管人或者使用人，统称为纳税义务人。

针对上述规定，具体分析如下：

1、产权所有人。产权属于国家所有的，因为国家属于抽象概念，无法成为纳税人，所以房产的经营管理单位为纳税人；产权归集体和个人所有的，集体单位和个人为纳税人。

简言之，针对产权明晰的房产，由产权所有人缴纳房产税。

2、承典人。产权出典的，由承典人缴纳房产税。

所谓产权出典，是指产权所有人将房屋、生产资料等的产权，在一定期限内典当给他人使用，而取得资金的一种融资业务。这种业务大多发生于出典人急需用款，但又想保留产权回赎权的情况。承典人向出典人交付一定的典价之后，在质典期内即获抵押物品的支配权，并可转典。产权的典价一般要低于卖价。出典在规定期间内须归还典价的本金和利息，方可赎回出典房屋的产权。

由于在房屋出典期间，产权所有人已无权支配房屋，因此，税法规定由对房屋具有

支配权的承典人为纳税人。

### 3、 代管人或使用人。

(1) 产权所有人、承典人不在房屋所在地的由房产代管人或者使用人纳税。

由于房产属于不动产，按照现行规定，房产税在属地缴纳，因此，如果产权所有人、承典人不在房屋所在地的由房产代管人或者使用人纳税。但是，实务中，对于异地房产，产权所有人也可以直接缴税，不必非得由代管人或者使用人缴税。

(2) 产权未确定及租典纠纷未解决的亦由房产代管人或者使用人纳税。

所谓租典纠纷，是指产权所有人在房产出典和租赁关系上，与承典人、租赁人发生各种争议，特别是权利和义务的争议悬而未决的。

对于产权未确定或租典纠纷尚未解决的房产，规定由代管人或使用人为纳税人，主要目的在于加强征收管理，保证房产税及时入库。

## (二) 其他房产税相关政策的规定

### 1、 无租使用房产纳税人的确定

《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》(财税[2009]128号)第一条：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。

根据上述规定，应税单位和个人无租使用其他单位的房产，不论所使用的房产是否属于应税房产，均依照房产余值代为缴纳房产税。但是，如果出租人为应税单位并且已经按照规定缴纳了房产税，本着不重复征税的原则，那么无租使用人不用再行缴纳房产税。

### 2、 融资租赁房产纳税人的确定

由于融资租赁的特殊性，虽然在形式上租赁财产的产权在租赁期间并没有发生转移，但是，实质上其属于转让财产性质的租赁，因此，对于融资租赁房产，有必要明确房产税的纳税人。

《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》(财税[2009

## ][128号) 第三条：关于融资租赁房产的房产税问题

融资租赁的房产，由承租人自融资租赁合同约定开始日的次月起依照房产余值缴纳房产税。合同未约定开始日的，由承租人自合同签订的次月起依照房产余值缴纳房产税。

根据上述规定可以看出，针对融资租赁房产，由承租人从价计征缴纳房产税。

## 二、房产税什么时间缴纳

《房产税暂行条例》第七条规定：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。

上述规定，只是针对房产税纳税期限的规定，至于纳税人取得房产，什么时间开始缴纳房产税，并没有明确规定。具体的纳税义务发生时间，由后续相关税收政策予以明确。

### (一) 自建房产的纳税时间

财税地字[1986]8号附件《关于房产税若干具体问题的解释和暂行法规》中对于自建房产何时缴纳房产税做了如下规定：

#### 1、原有房产

纳税人将原有房产用于生产经营，从生产经营之月起，缴纳房产税。这里的“原有房产”是指《房产税暂行条例》实施前持有的房产。

#### 2、新建房产

(1) 纳税人自建的房屋，自建成之次月起征收房产税。

这里的“建成”之日如何判断呢？个人认为可以参照企业会计准则的规定，即“达到预定可使用状态”之日。从财务核算的角度来说，自建的房屋达到预定可使用状态时，会计上就应该做在建工程转固处理，在转固的次月缴纳房产税。如果会计上没有转固处理，但是房屋已经投入使用，则在实际投入使用的次月缴纳房产税。

(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。

(3) 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。

如果新建房屋在办理验收手续前已使用或对外出租、出借，结合第（1）条并参照国税发[2003]89号的相关规定，应从使用或出租、出借的次月起，缴纳房产税。

另外，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建造还是由基建单位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，施工企业将这种临时性房屋交还或者估价转让给基建单位的，应当从基建单位接收的次月起，依照法规征收房产税。

## （二）外购房产的纳税时间

《国家税务总局关于房产税 城镇土地使用税有关政策规定的通知》（国税发[2003]89号）对外购房产的纳税义务发生时间规定如下：

1、购置新建商品房，自房屋交付使用之次月起计征房产税。

针对新建商品房，在实务中，房屋交付后，购买方就有权使用房屋，但是，由于产权证书的办理往往滞后于房屋的交付，为保证房产税及时入库，所以将纳税义务发生时间提前到房屋交付使用的次月。

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。

3、出租、出借房产，自交付出租、出借房产之次月起计征房产税。

对于出租、出借房产要注意合同协议约定的出租、出借开始日及实际交付出租、出借房产日这两个日期，公告以实际交付做为房产税纳税时间的依据，并没有考虑合同协议规定的开始日。

4、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。

## （三）融资租赁房产的纳税时间

《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》（财税[2009]1128号）第三条：关于融资租赁房产的房产税问题

融资租赁的房产，由承租人自融资租赁合同约定开始日的次月起依照房产余值缴纳房产税。合同未约定开始日的，由承租人自合同签订的次月起依照房产余值缴纳房产税。

另外，大家还需要关注房产税纳税义务的终止，即什么时间就不需要缴纳房产税了，具体规定如下：

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》（财税[2008]152号）第三条的规定，纳税人因房产的实物或权利状态发生变化而依法终止房产税纳税义务的，其应纳税款的计算应截止到房产的实物或权利状态发生变化的当月末。

以上是笔者对房产税的纳税人及纳税时间所做的简要分析，希望能对大家更好的理解房产税带来一定的帮助。另外，在分析时难免存在不足，欢迎大家批评指正。

PS：下篇文章“说说房产税那些事之三”将重点解析房产税的计税依据（尤其是从价计征的计税依据），敬请期待！