

## 上海市房产税实施细则

(1986年12月23日上海市人民政府发布 根据1991年2月2日公布的上海市人民政府第43号令修改)

**第一条** 根据国务院发布的《中华人民共和国房产税暂行条例》第十条的规定，结合本市具体情况，制定本细则。

**第二条** 房产税在本市市区、金山卫石化地区、县城、建制镇和高桥、桃浦、安亭工业区开征，在开征区域内的房产，均依照本细则缴纳房产税。

**第三条** 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、承典人不在本市或产权未确定及租典纠纷未解决的，其代管人或使用人缴纳。个人共有的房产，由共有人推定代表缴纳。房产产权转移时，承受人应督促原产权所有人缴清各期税款，否则由产权承受人负责缴纳。

**第四条** 房产税由房产所在地的税务机关征收。纳税义务人在本市范围内跨区、县设立各类分支机构和其他房产，凡财务

上不是独立核算的，可由总机构或产权所有人所在地税务机关合并征收。

**第五条** 房产税依照房产原值一次减除百分之二十的余值计算缴纳。房产原值包括房屋不可分割的附属设备，没有房产原值或原值明显不合理、不足为依据的，由当地税务机关参考同类房产核定。房产出租的，以房产租金收入为房产税的计税依据。

**第六条** 房产税的税率，依照房产余值或计税价格计征的，年税率为百分之一·二；依照房产租金收入计征的，税率为百分之十二。

**第七条** 下列房产免纳房产税：

- 一、国家机关、人民团体、军队自用的房产；
- 二、由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的房产；
- 三、宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产；
- 四、个人所有非营业用的房产；
- 五、经财政部或市人民政府批准免税的房产。

**第八条** 除本细则第七条规定者外，纳税人纳税确有困难的，可由市税务局确定，定期减征或者免征房产税。

**第九条** 房产税按年征收，分期缴纳，规定期限为：

- (一) 企业、机关、事业、军队等纳税单位每季度缴纳一期，

每期在季度的第二个月按当地税务机关规定日期缴纳入库。

(二) 房产管理部门每月缴纳一期，每期税款在次月十五日前缴纳入库；但每年十二月份的税款应在当月二十五日前先行估缴入库，下年度一月十五日前结算退补。

(三) 个人每半年缴纳一期，上半年在四月份，下半年在十月份，按当地税务机关规定的日期缴纳入库；个人出租非居住用房可以分月、分季或全年一次缴纳，但不能跨年度预征税款。

**第十条** 各企业的房产、包括租入房屋改良工程中的改建、扩建部分，凡应列入企业固定资产管理的，均按本细则第六条规定的房产余值计算纳税。

机关、事业、军队等单位和个人出租的自有房产及房产管理部门出租的公有房产，均按租金收入计算纳税。

个人自有自用营业的房产，也按本细则第六条规定的房产余值计算纳税，无法计算房产余值的按税务机关核定的计税价格纳税。

**第十一条** 各单位以及基本建设单位新建、扩建、翻建的房屋，从建成验收的次月起缴纳房产税；未办验收手续而已经动用的，自动用的次月起缴纳房产税。在会计帐面上尚未列有价格的，可先按基建计划价格计算纳税，入帐后改按帐面价格计算，已纳

税款的差额部分不再退补。

**第十二条** 纳税单位在房产税征收日期前调入、调出、买卖房产的，其调（卖）出前，包括调（卖）出的当月份应纳的税款，由调（卖）出单位交纳；调（买）入单位从调（买）入的次月起计算纳税。自下一个纳税期起分别调整税额。

**第十三条** 房产税的征收管理，依照《上海市税收征收管理暂行条例实施办法》办理。

**第十四条** 本细则在实施中的具体问题，由上海市税务局负责解释。

**第十五条** 本细则自一九八七年一月一日起施行。