

上海市人民政府文件

沪府发〔2011〕3号

上海市人民政府关于印发《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》的通知

各区、县人民政府，市政府各委、办、局：

根据国务院第136次常务会议有关精神，市政府决定，自2011年1月28日起，本市开展对部分个人住房征收房产税试点。现将《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》印发给你们，请认真按照执行。

实施房产税改革是党的十七届五中全会作出的一项重要部署，是“十二五”时期我国税制改革的一项重要内容。各区县、各部门要高度重视，细致工作，密切配合，确保本市对部分个人住房征收房产税的试点顺利进行。

二〇一一年一月二十七日

上海市开展对部分个人住房 征收房产税试点的暂行办法

为进一步完善房产税制度,合理调节居民收入分配,正确引导住房消费,有效配置房地产资源,根据国务院第 136 次常务会议有关精神,市政府决定开展对部分个人住房征收房产税试点。现结合本市实际,制定本暂行办法。

一、试点范围

试点范围为本市行政区域。

二、征收对象

征收对象是指本暂行办法施行之日起本市居民家庭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,下同)和非本市居民家庭在本市新购的住房(以下统称“应税住房”)。

除上述征收对象以外的其他个人住房,按国家制定的有关个人住房房产税规定执行。

新购住房的购房时间,以购房合同网上备案的日期为准。

居民家庭住房套数根据居民家庭(包括夫妻双方及其未成年子女,下同)在本市拥有的住房情况确定。

三、纳税人

纳税人为应税住房产权所有人。

产权所有人为未成年人的,由其法定监护人代为纳税。

四、计税依据

计税依据为参照应税住房的房地产市场价格确定的评估值,评估值按规定周期进行重估。试点初期,暂以应税住房的市场交易价格作为计税依据。

房产税暂按应税住房市场交易价格的 70% 计算缴纳。

五、适用税率

适用税率暂定为 0.6%。

应税住房每平方米市场交易价格低于本市上年度新建商品住房平均销售价格 2 倍(含 2 倍)的,税率暂减为 0.4%。

上述本市上年度新建商品住房平均销售价格,由市统计局每年公布。

六、税收减免

(一)本市居民家庭在本市新购且属于该居民家庭第二套及以上住房的,合并计算的家庭全部住房面积(指住房建筑面积,下同)人均不超过 60 平方米(即免税住房面积,含 60 平方米)的,其新购的住房暂免征收房产税;人均超过 60 平方米的,对属新购住房超出部分的面积,按本暂行办法规定计算征收房产税。

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

它住房面积的总和。

本市居民家庭中有无住房的成年子女共同居住的,经核定可计入该居民家庭计算免税住房面积;对其他特殊情形的居民家庭,免税住房面积计算方法另行制定。

(二)本市居民家庭在新购一套住房后的一年内出售该居民家庭原有唯一住房的,其新购住房已按本暂行办法规定计算征收的房产税,可予退还。

(三)本市居民家庭中的子女成年后,因婚姻等需要而首次新购住房、且该住房属于成年子女家庭唯一住房的,暂免征收房产税。

(四)符合国家和本市有关规定引进的高层次人才、重点产业紧缺急需人才,持有本市居住证并在本市工作生活的,其在本市新购住房、且该住房属于家庭唯一住房的,暂免征收房产税。

(五)持有本市居住证满3年并在本市工作生活的购房人,其在本市新购住房、且该住房属于家庭唯一住房的,暂免征收房产税;持有本市居住证但不满3年的购房人,其上述住房先按本暂行办法规定计算征收房产税,待持有本市居住证满3年并在本市工作生活的,其上述住房已征收的房产税,可予退还。

(六)其他需要减税或免税的住房,由市政府决定。

七、收入用途

对房产税试点征收的收入,用于保障性住房建设等方面的

支出。

八、征收管理

(一)房产税由应税住房所在地的地方税务机关负责征收。

(二)房产税税款自纳税人取得应税住房产权的次月起计算,按年计征,不足一年的按月计算应纳房产税税额。

(三)凡新购住房的,购房人在办理房地产登记前,应按地方税务机关的要求,主动提供家庭成员情况和由市房屋状况信息中心出具的其在本市拥有住房相关信息的查询结果。地方税务机关根据需要,会同有关部门对新购住房是否应缴纳房产税予以审核认定,并将认定结果书面告知购房人。应税住房发生权属转移的,原产权人应缴清房产税税款。

交易当事人须凭地方税务机关出具的认定结果文书,向登记机构办理房地产登记;不能提供的,登记机构不予办理房地产登记。

(四)纳税人应按规定如实申报纳税并提供相关信息,对所提供的信息资料承担法律责任。

纳税人未按规定期限申报纳税的,由地方税务机关向其追缴税款、滞纳金,并按规定处以罚款。

(五)应税住房房产税的征收管理除本暂行办法规定外,按《中华人民共和国税收征收管理法》等有关规定执行。具体征收管理办法,由市地税局负责制定。

九、部门职责

(一)建立工作机制

市政府成立由市财政、地税、住房保障房屋管理、建设交通、规划国土资源、公安、民政、人力资源社会保障、统计等部门组成的房产税试点工作机构,建立健全工作机制,推进房产税试点工作。

(二)协同征收管理

市住房保障房屋管理、建设交通、规划国土资源、财政、公安、民政、人力资源社会保障、统计等部门要积极配合地方税务机关建立应税住房房产税征收控管机制,根据本市对部分个人住房征收房产税试点的需要,提供相关信息,共同做好应税住房的认定工作。

(三)实现信息共享

市地税、住房保障房屋管理、建设交通、规划国土资源、财政、公安、民政、人力资源社会保障、统计等部门要共同建立全市统一的房地产信息管理平台,实现个人住房信息数据库信息共享。

十、评估机制

房产税税基评估工作在市政府统一领导下,由市地税、财政、住房保障房屋管理、规划国土资源等部门共同组织实施。

十一、其他事项

本暂行办法未涉及的其他事项,按国家和本市的有关规定执行。

本市开展对部分个人住房征收房产税试点中的具体规定,由
市财政局、市地税局、市住房保障房屋管理局等部门制订,并报市
政府同意后公布执行。

本暂行办法自 2011 年 1 月 28 日起施行。

主题词：税务 房产 试点 通知

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市高
法院，市检察院，各人民团体。

上海市人民政府办公厅

2011年1月27日印发

(共印1000份)