



上海及重庆开展对个人住房征收房产税试点

为了进一步完善房产税制度，正确引导住房消费，上海和重庆自 2011 年 1 月 28 日起开展对部分个人住房征收房产税试点。除了重庆对存量独栋商品住宅开征房产税外，此次试点主要针对新购住房。

本期快讯讨论的法规：

- 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，沪府发〔2011〕3号
- 《上海市地方税务局关于本市个人住房房产税征收管理有关事项的公告》
- 《重庆市人民政府关于进行对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法》和《重庆市个人住房房产税征收管理实施细则》
- 均于 2011 年 1 月 28 日起施行

政策背景

作为引导合理住房消费，有效配置房地产资源的一项税收政策，对个人住房征收房产税（包括先行试点安排）的讨论由来已久。在 2011 年 1 月末，房产税征收迈出实质性的一步：上海及重庆两地自 2011 年 1 月 28 日起开始试点征收个人住房房产税。

以下是两地试点办法的主要内容：

	上海	重庆
试点地区	上海市行政区域	重庆市9个主城区
征税对象	<ul style="list-style-type: none"> <u>上海市居民家庭</u> 在本市新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房 (包括二手存量住房和新建商品住房) <u>非上海市居民家庭</u> 在上海市新购的住房 	<ul style="list-style-type: none"> 个人拥有的独栋商品住宅(包括于2011年1月28日之前购置的独栋商品住宅) 个人新购的高档住房 在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的第二套及以上的普通住房
征税基础	<ul style="list-style-type: none"> 试点初期,暂以应税住房的市场交易价格作为计税依据 未来将采用参照应税住房的房地产市场价格确定的评估值 	<ul style="list-style-type: none"> 房产交易价 条件成熟时,将以房产评估值作为计税依据
税率	0.6% (某些情况为0.4%)	0.5% - 1.2%
应纳税额	应纳税额=新购住房应征税的面积(建筑面积)×新购住房单价(或核定的计税价格)×70%×税率	应纳税额=(应税住房的建筑面积-免税面积)×建筑面积交易单价×税率
税收减免	<p><u>上海市居民:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 新购第二套及以上住房后,合并计算的家庭全部房建筑面积人均不超过60平方米的,新购的住房暂免征收;人均超过60平方米的,对属新购住房超出部分的面积征收 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,其新购住房已征收房产税可予退还 家庭中的子女成年后,因婚姻等需要而首次新购唯一住房的,暂免征收 <p><u>非上海市居民:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 引进的高层次人才、重点产业紧缺急需人才,持有上海市居住证并在本市工作生活的,新购唯一住房的,暂免征收 持有上海市居住证满3年并在本市工作生活的购房人,新购唯一住房的,暂免征收 	<p><u>家庭免税面积</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 纳税人在2011年1月28日前拥有的独栋商品住宅,免税面积为180平方米 新购的独栋商品住宅、高档住房,免税面积为100平方米 <p>一个家庭只能对一套应税住房扣除免税面积。在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人的应税住房均不扣除免税面积</p>
生效日期	2011年1月28日	2011年1月28日
征收管理	按年计征	按年计征

毕马威观察

上海和重庆本次房产税试点政策的目的在于遏制市场的过度投机,为本地住宅市场降温。尽管两地均对非本地居民购买住房可能征收房产税,但两市的试点方案在房产税具体征收范围、计税基础等方面有所不同。

上海地区试点的房产税仅对新购住房征收,尚未涉及在试点办法施行前已经购买多套住房的个人(尽管该政策可能会间接对存量住房的销售产生影响)。此外,上海地区试点办法未区分高端住房与非高端住房,从而避免试点办法对高端住宅市场售价产生非正常影响。相比之下,重庆地区的出台的房产税政策将高端住宅纳入征税范围,并对于存量独栋商品住宅也予以征税。

在免税面积方面,上海模式中,引入“人均免税面积”概念,而重庆模式中,是“以家庭为单位的固定免税面积”。

中央政府官员已经表示房产税的征收可能未来在全国铺开。首次试点的上海模式和重庆模式,将为其他省市出台个人住房房产税政策提供样本,并为其他省市考量房产税的开征对地方房地产市场,当地经济和财政收入的影响提供参照。

联系我们

何坤明

税务服务主管合伙人
中国和香港特别行政区
电话: +86 (10) 8508 7082
khoonming.ho@kpmg.com

北京/沈阳

凌先肇
电话: +86 (10) 8508 7083
david.ling@kpmg.com

青岛

彭晓峰
电话: +86 (532) 8907 1728
vincent.pang2@kpmg.com

上海/南京

何超良
税务服务主管合伙人
华中区
电话: +86 (21) 2212 3406
chris.ho@kpmg.com

杭州

吴智广
电话: +86 (571) 2803 8081
martin.ng@kpmg.com

成都

周咏雄
电话: +86 (28) 8673 3916
anthony.chau@kpmg.com

广州

李一源
电话: +86 (20) 3813 8999
lilly.li@kpmg.com

福州/厦门

李瑾
电话: +86 (591) 8833 1118
jean.j.li@kpmg.com

深圳

孙桂华
税务服务主管合伙人
华南区
电话: +86 (755) 2547 1188
eileen.gh.sun@kpmg.com

香港

杨嘉燕
电话: +852 2143 8753
karmen.yeung@kpmg.com

华北区

凌先肇
电话: +86 (10) 8508 7083
david.ling@kpmg.com

冯柏文 (Vaughn Barber)

电话: +86 (10) 8508 7071
vaughn.barber@kpmg.com

邸占广

电话: +86 (10) 8508 7512
roger.di@kpmg.com

贾肖肖

电话: +86 (10) 8508 7517
jonathan.jia@kpmg.com

彭晓峰

电话: +86 (532) 8907 1728
vincent.pang2@kpmg.com

黄伟光

电话: +86 (10) 8508 7085
michael.wong@kpmg.com

延峰

电话: +86 (10) 8508 7508
irene.yan@kpmg.com

张豪

电话: +86 (10) 8508 7509
tracy.h.zhang@kpmg.com

赵彤

电话: +86 (10) 8508 7515
catherine.zhao@kpmg.com

高桥宏幸

电话: +86 (10) 8508 7078
hiroyuki.takahashi@kpmg.com

张宇

电话: +86 (10) 8508 7511
leonard.zhang@kpmg.com

华中区

何超良
税务服务主管合伙人
华中区
电话: +86 (21) 2212 3406
chris.ho@kpmg.com

周咏雄

电话: +86 (21) 2212 3206
anthony.chau@kpmg.com

池澄

电话: +86 (21) 2212 3433
cheng.chi@kpmg.com

张少云

电话: +86 (21) 2212 3268
bolivia.cheung@kpmg.com

符碧琴

电话: +86 (21) 2212 3412
dawn.foo@kpmg.com

梁新彦

电话: +86 (21) 2212 3488
sunny.leung@kpmg.com

卢奕

电话: +86 (21) 2212 3421
lewis.lu@kpmg.com

吴智广

电话: +86 (571) 2803 8081
martin.ng@kpmg.com

大谷泰彦

电话: +86 (21) 2212 3360
yasuhiko.otani@kpmg.com

谢忆璐

电话: +86 (21) 2212 3422
grace.xie@kpmg.com

许子冲

电话: +86 (21) 2212 3404
zichong.xu@kpmg.com

翁晔

电话: +86 (21) 2212 3431
jennifer.weng@kpmg.com

张曰文

电话: +86 (21) 2212 3415
william.zhang@kpmg.com

黄及时

电话: +86 (21) 2212 3605
david.huang@kpmg.com

饶戈军

电话: +86 (21) 2212 3208
amy.rao@kpmg.com

华南区

孙桂华

税务服务主管合伙人
华南区
电话: +86 (755) 2547 1188
eileen.gh.sun@kpmg.com

李瑾

电话: +86 (591) 8833 1118
jean.j.li@kpmg.com

李雁

电话: +86 (21) 2547 1198
jean.li@kpmg.com

李一源

电话: +86 (20) 3813 8999
lilly.li@kpmg.com

廖雅芸

电话: +86 (20) 3813 8668
kelly.liao@kpmg.com

何晓宜

电话: +86 (755) 2547 1276
angie.ho@kpmg.com

香港

刘麦嘉轩

税务服务主管合伙人
香港特别行政区
电话: +852 2826 7165
ayesha.macpherson@kpmg.com

艾柏熙 (Chris Abbiss)

电话: +852 2826 7226
chris.abbiss@kpmg.com

包迪云 (Darren Bowdern)

电话: +852 2826 7166
darren.bowdern@kpmg.com

甘毅信 (Alex Capri)

电话: +852 28267223
alex.capri@kpmg.com

霍宁思 (Barbara Forrest)

电话: +852 2978 8941
barbara.forrest@kpmg.com

古军华

电话: +852 2978 8983
john.gu@kpmg.com

白士平 (Ken Harvey)

电话: +852 26857806
ken.harvey@kpmg.com

何博礼 (Nigel Hobler)

电话: +852 2143 8784
nigel.hobler@kpmg.com

甘兆年 (Charles Kinsley)

电话: +852 2826 8070
charles.kinsley@kpmg.com

孔達信 (John Kondos)

电话: +852 26857457
john.kondos@kpmg.com

伍耀辉

电话: +852 2143 8709
curtis.ng@kpmg.com

潘嘉礼 (Kari Pahlman)

电话: +852 2143 8777
kari.pahlman@kpmg.com

譚培立 (John Timpany)

电话: +852 2143 8790
john.timpany@kpmg.com

邢果欣

电话: +852 2978 8965
christopher.xing@kpmg.com

杨嘉燕

电话: +852 2143 8753
karmen.yeung@kpmg.com

王尹巧仪

电话: +852 2978 8288
jennifer.wong@kpmg.com