

**重庆市财政局
重庆市地方税务局
重庆市国土资源和房屋管理局
重庆市城乡建设委员会
关于个人住房房产税征管问题的通知**
渝财税〔2011〕109号

各区财政局、地税局、国土房管局（房屋权属登记中心）、城乡建设委：

为进一步做好个人住房征收房产税改革试点工作，根据《重庆市关于开展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》的相关规定，并结合试点以来的实际情况，经研究并报市政府同意，现就部分具体征管问题的处理通知如下：

一、关于纳税义务发生时间的具体认定问题

按照《重庆市个人住房房产税征收管理实施细则》的规定，个人住房房产税的纳税义务发生时间为房产权属登记日期的次月起。房产权属登记日期具体为取得住房产权证的日期。对已经完成住房交付手续的新建商品住房，产权人无正当理由拖延办证

的，对预售商品房自交付使用满 90 日起，现售商品房自销售合同签订满 90 日起，执行征收个人住房房产税。

二、关于成品住宅装修费扣除问题

应税住房中，新建商品住房属于成品住宅的，在不变更计税交易价和适用税率的情况下，可按建筑面积交易单价分档扣除装修费后计税。具体为：建筑面积交易单价在上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价 3 倍以下的，按 15% 的比例扣除装修费后计税，3 倍（含）以上的，按 20% 的比例扣除装修费后计税。

单套成品住宅装修费扣除标准确定后，如无新的规定，均不再调整。

市城乡建设委员会牵头负责成品住宅的认定和管理。

三、关于应税住房违规修建地下室的征税问题

产权人在应税住房内违规修建地下室经处理、处罚后取得合法产权的，其地下室按计入产权证的建筑面积和该应税住房原有建筑面积单价计征个人住房房产税。计税时间从取得合法产权的次月起。

四、关于独栋商品住宅的具体界定问题

独栋商品住宅是指房地产商品房开发项目中在国有土地上依法修建的独立、单栋且与相邻房屋无共墙、无连接的成套住宅。对虽与相邻房屋连接但主体结构及使用功能独立的住宅，也应视

同为独栋商品住宅（如：与相邻房屋有简易建筑物连接的住宅；与相邻房屋阳台、地下室、车库、游泳池有共墙的住宅等等；只要主体结构和使用功能独立，均应为独栋住宅）。

独栋商品住宅由各区国土房管部门（房屋权属登记中心）牵头负责组织认定。有争议的，产权人可向住房所在地的区国土房管部门（房屋权属登记中心）申请复核，区国土房管部门（房屋权属登记中心）会同区地方税务部门、财政部门共同进行复核，由区国土房管部门（房屋权属登记中心）出具复核通知，于7个工作日内向产权人通知复核结果。对复核结果仍有争议的，可向市国土房管部门申请行政复议。

特此通知。

重庆市财政局
重庆市国土资源和房屋管理局

重庆市地方税务局
重庆市城乡建设委员会
二〇一一年十月十二日