

籍个人统一适用房产税条例后,其在征税范围内拥有的应税房产,都应缴纳房产税。

第三,注意房产税纳税义务发生时间。外资企业及外籍个人2009年1月1日之后新建或新购置的房产,按以下规定执行:纳税人自建的房屋,自建成之次月起缴纳房产税;纳税人委托施工企业建设的房屋,自办理验收手续之次月起缴纳房产税;纳税人购置新建商品房,自房屋交付使用之次月起缴纳房产税;纳税人购置存量房,自办理房屋权属转移、变更登记手续之次月起缴纳房产税。根据国家税务总局《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),出租、出借房产,自交付出租、出借房产之次月起计征房产税和城镇土地使用税;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和城镇土地使用税。

第四,注意房产税的计征方法。房产税的计算方法分为从价计征和从租计征两种。自有自用房产实行从价计征,其计税依据是房产的价值,依房产的原值一次扣除10%~30%后的余值(具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府规定)计征,税率为1.2%,即年应纳税额=房产余值 $\times$ 1.2%。房产原值是指按照财务会计制度规定在账簿记载的房产原值,对未按财务会计制度规定记载,房产原值不实或没有原值的房产,由房产所在地的地方税务机关参考同期同类房产核定。出租房产实行从租计征,以房产租金收入为计税依据,税率为12%,即应纳税额=租金收入 $\times$ 12%。对个人出租住房的,房产税减按4%征收。同一房产既有自用又有出租的,应按其自用面积占全部面积的比例计算自用部分的房产税,再加上出租部分应计的房产税一并缴税。

第五,注意房产税的纳税期限、纳税地点及申报事项。房产税实行按年

征收,分期缴纳,纳税期限由省、自治区、直辖市人民政府规定。各地一般按季或半年预征。房产税由房产所在地的地方税务机关负责征收,房产不在同一地方的纳税人,应按房产的坐落地点分别向房产所在地的地方税务机关缴纳。外资企业及外籍个人应按照暂行条例及房产所在省(自治区、直辖市)人民政府的规定向房产所在地的地方税务机关申报缴纳房产税。纳税人房产的情况(包括房产数量、原值、租金收入等)发生变化的,要及时向税务机关申请变更。

第六,注意房产税税款的货币计量。以人民币以外的货币为记账本位币的外资企业及外籍个人在缴纳房产税时,均应将其根据记账本位币计算的税款按照缴款上月最后一日的人民币汇率中间价折合成人民币。■

(作者单位:中南财经政法大学财税学院)

责任编辑 雷蕾

## ● 词条

# 黄金保证金交易

黄金保证金交易是指在黄金买卖业务中,市场参与者不需对所交易的黄金进行全额资金划拨,只需按照黄金交易总额支付一定比例的价款,作为黄金实物交收时的履约保证。目前的世界黄金交易中,既有黄金期货保证金交易,也有黄金现货保证金交易。黄金现货保证金交易以伦敦现货市场为代表,它没有固定的交易场所,伦敦五大金商(罗富齐、金宝利、万达基、万加达、美思太平洋)作为全球市场参与者的交易对手,投资者买进黄金时,由于只支付了一定比例的现货保证金,剩余贷款类似于向银行贷款,所以要按日支付一定比例的利息。利息也可以解释为金商机会成本的损失。黄金期货保证金交易以美国纽约商品交易所和纽约商业交易所为代表,有固定的交易场所,其交易标的不是现货黄金本身,而是标准化的黄金买卖合同,约定交易双方在未来某特定时间以约定价格进行黄金实物交割。上海金交所推出的黄金延期交收交易也是一种保证金交易,但仅针对其会员。与伦敦现货市场不同的是,它有固定的交易场所,仅仅充当投资者的交易媒介,交易所自身不参与黄金买卖。与美国期货市场不同的是,美国黄金期货的交易标的物是标准化的黄金买卖合同,而上海金交所的黄金延期交收是一种黄金现货交易。■