

**2021年全国税务师职业资格考试**  
**《税法(II)》教材精讲**  
**第五章 房产税**

**【考情分析】**

考生需重点关注房产税的征税范围、纳税人、税率、计税依据、应纳税额的计算、税收优惠和征收管理等。

**【章节结构】**

- 第一节 概述
- 第二节 征税范围、纳税人和税率
- 第三节 减免税优惠
- 第四节 计税依据和应纳税额的计算
- 第五节 征收管理

**第一节 概述**

一、房产税的概念

房产税是以房屋为征税对象，以房屋计税余值或租金收入为计税依据，向房屋产权所有人征收的一种财产税。

二、房产税的特点

1. 属于财产税中的个别财产税。
2. 属于征税范围内的经营性房屋。
3. 区别房屋的经营使用方式规定不同的计税依据。

三、房产税的立法原则

1. 筹集地方财政收入。
2. 调节财富分配。
3. 有利于加强房产管理，配合城市住房制度改革。

**第二节 征税范围、纳税人和税率**

一、征税范围

1. 房产是以房屋形态表现的财产。

**【提示】**独立于房屋之外的建筑物，如围墙、烟囱、水塔、变电塔、油池油柜、酒窖菜窖、酒精池、糖蜜池、室外游泳池、玻璃暖房、砖瓦石灰窑以及各种油气罐等，不属于房产。

2. 房产税在城市、县城、建制镇和工矿区征收。（不包括农村）

二、纳税人

| 情形                                     | 纳税人           |
|--|---------------|
| 产权属国家所有的                               | 由经营管理单位纳税     |
| 产权属集体和个人所有的                            | 由集体单位和个人纳税    |
| 产权出典的                                  | 由承典人纳税        |
| 产权所有人、承典人不在房屋所在地的；<br>或者产权未确定及租典纠纷未解决的 | 由房产代管人或者使用人纳税 |

### 三、税率

| 计税方法 | 征收项目                              | 计税依据                    | 税率   |
|------|-----------------------------------|-------------------------|------|
| 从价计征 | 自有房产用于生产经营                        | 按照房产原值一次减除10%—30%后的余值计征 | 1.2% |
| 从租计征 | 出租房产取得租金收入（不含个人出租住房）              | 租金收入                    | 12%  |
|      | 个人出租住房（不区分出租后用途）                  |                         | 4%   |
|      | 企事业单位、社会团体以及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的住房 |                         |      |

### 第三节 减免税优惠

#### 一、减免税基本规定

下列房产免征房产税：

1. 国家机关、人民团体、军队自用的房产。

【提示】自用的房产，是指这些单位本身的办公用房和公务用房。

2. 国家财政部门拨付事业经费单位自用的房产。

【提示】实行差额预算管理的事业单位本身自用的房产免征房产税，不包括经费来源实行自收自支的事业单位。

3. 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产。

【提示】公园、名胜古迹中附设的营业单位，如影剧院、饮食部、茶社、照相馆等所使用的房产及出租的房产，应征收房产税。

4. 个人拥有的非营业用的房产。

#### 二、减免税特殊规定

1. 企业办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园自用的房产免税。

2. 经有关部门鉴定，对毁损不堪居住的房屋和危险房屋，在停止使用后，可免征房产税。

3. 对军队空余房产租赁收入暂免征收房产税。

4. 凡是在基建工地为基建工地服务的各种工棚、材料棚和办公室、食堂等临时性房屋在施工期间一律免征房产税。但是如果在基建工程结束以后，施工企业将这种临时性房屋交还或者估价转让给基建单位的，应当从基建单位接收的次月起，依照规定征收房产税。

5. 纳税人因房屋大修导致连续停用半年以上的，在房屋大修期间免征房产税。

6. 纳税单位与免税单位共同使用的房屋，按各自使用的部分划分，分别征收或免征房产税。

7. 老年服务机构自用的房产暂免征收房产税。

8. 对按政府规定价格出租的公有住房和廉租住房，暂免征收房产税。

9. 对房地产开发企业建造的商品房，在出售前不征收房产税。但对出售前房地产开发企业已使用或出租、出借的商品房应按规定征收房产税。

10. 铁道部（现为中国铁路总公司）所属铁路运输企业自用的房产，免征房产税。

11. 对公租房免征房产税。

12. 对高校学生公寓免征房产税。

13. 对专门经营农产品的农产品批发市场、农贸市场使用的房产、土地，暂免征收房产税。对同时经营其他产品的农产品批发市场和农贸市场使用的房产、土地，按其他产品与农产品

交易场地面积的比例确定征免房产税。

14. 对经营性文化事业单位由财政部门拨付事业经费的文化单位转制为企业,自转制注册之日起五年内对其自用房产免征房产税。

15. 对增值税小规模纳税人由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况可以在 50% 的税额幅度内减征房产税。

16. 对商品储备管理公司及其直属库自用的承担商品储备业务的房产免征房产税。

17. 为社区提供养老、托育、家政等服务的机构自有或其通过承租、无偿使用等方式取得并用于提供社区养老、托育、家政服务的房产,免征房产税。

18. 对纳税人及其全资子公司从事大型民用客机发动机、中大功率民用涡轴涡桨发动机研制项目自用的科研、生产、办公房产,免征房产税。

19. 对纳税人及其全资子公司从事大型客机研制项目自用的科研、生产、办公房产免征房产税。

20. 对饮水工程运营管理单位自用的生产、办公用房,免征房产税。

【提示】对于既向城镇居民供水,又向农村居民供水的饮水工程运营管理单位,依据向农村居民供水量占总供水量的比例免征房产税。

【例题·多选题】根据房产税相关规定,下列房产可免征房产税的有( )。

- A. 按政府规定价格出租的公有住房
- B. 市文工团的办公用房
- C. 公园内的照相馆用房
- D. 施工期间为基建工地服务的临时性办公用房
- E. 饮水工程运营管理单位自用的生产用房

【答案】ABDE

【解析】选项 C: 公园内附设的营业单位,应征收房产税。

#### 第四节 计税依据和应纳税额的计算

##### 一、计税依据

1. 对经营自用的房屋,以房产的计税余值作为计税依据。

(1) 房产原值应包括与房屋不可分割的各种附属设备或一般不单独计算价值的配套设施。

(2) 纳税人对原有房屋进行改建、扩建的,要相应增加房屋的原值。

(3) 对于更换房屋附属设备和配套设施的,在将其价值计入房产原值时,可扣减原来相应设备和设施的价值;对附属设备和配套设施中易损坏、需要经常更换的零配件,更新后不再计入房产原值,原零配件的原值也不扣除。

(4) 凡在房产税征收范围内的具备房屋功能的地下建筑,包括与地上房屋相连的地下建筑以及完全建在地面以下的建筑、地下人防设施等,均征收房产税。

(5) 对出租房产,租赁双方签订的租赁合同约定有免收租金期限的,免收租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。

(6) 对按照房产原值计税的房产,无论会计上如何核算,房产原值均应包含地价,包括为取得土地使用权支付的价款、开发土地发生的成本费用等。容积率低于 0.5 的,按房产建筑面积的 2 倍计算土地面积并据此确定计入房产原值的地价。

(7) 产权出典的房产,由承典人依照房产余值缴纳房产税。

2. 对于出租的房屋,以租金收入(不含增值税)为计税依据。

对以劳务或其他形式作为报酬抵付房租收入的,应根据当地同类房屋的租金水平,确定租金标准,依率计征。

### 3. 投资联营及融资租赁房产的计税依据

(1) 对于以房产投资联营,投资者参与投资利润分红,共担风险的,按房产的计税余值作为计税依据计征房产税;对以房产投资,收取固定收入,不承担联营风险的,由出租方按租金收入计算缴纳房产税。

(2) 融资租赁的房产,由承租人自融资租赁合同约定开始日的次月起依照房产余值缴纳房产税。合同未约定开始日的,由承租人自合同签订的次月起依照房产余值缴纳房产税。

### 4. 居民住宅区内业主共有的经营性房产的计税依据

对居民住宅区内业主共有的经营性房产,由实际经营(包括自营和出租)的代管人或使用人缴纳房产税。其中自营的,依照房产原值减除10%至30%后的余值计征,出租的,依照租金收入计征。

## 二、应纳税额的计算

### 1. 地上建筑物房产税应纳税额的计算公式为:

应纳税额=房产计税余值(或租金收入)×适用税率

其中:房产计税余值=房产原值×(1-原值减除比例)

### 2. 独立地下建筑物房产税应纳税额的计算公式为:

(1) 工业用途房产,以房屋原价的50%~60%作为应税房产原值。

应纳税额=应税房产原值×(1-原值减除比例)×1.2%

(2) 商业和其他用途房产,以房屋原价的70%~80%作为应税房产原值。

应纳税额=应税房产原值×(1-原值减除比例)×1.2%

(3) 出租的地下建筑,按照出租地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。

**【例题·单选题】**2020年4月,甲公司以前值500万元、已计提折旧200万元的房产对乙公司增资,甲公司每月收取固定利润1.5万元(不含增值税),4月底乙公司办讫房产过户手续。甲公司所在地政府规定计算房产余值的扣除比例为20%,2020年甲公司该房产应缴纳房产税( )万元。

A. 2.34

B. 2.58

C. 2.82

D. 3.04

**【答案】**D

**【解析】**甲公司应纳房产税=500×(1-20%)×1.2%×4÷12+1.5×8×12%=3.04(万元)。

## 第五节 征收管理

### 一、纳税义务发生时间

| 房产用途                     | 纳税义务发生时间                               |
|--------------------------|--|
| 将原有房产用于生产经营              | 从生产经营之月起                               |
| 自行新建房屋用于生产经营             | 从建成之次月起                                |
| 委托施工企业建设的房屋              | 从办理验收手续之次月起                            |
| 购置新建商品房                  | 自房屋交付使用之次月起                            |
| 购置存量房                    | 自办理房屋权属转移、变更登记手续,房地产权属登记机关签发房屋权属证书之次月起 |
| 出租、出借房产                  | 自交付出租、出借房产之次月起                         |
| 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                           |

## 二、纳税期限

房产税实行按年征收，分期缴纳。

## 三、纳税地点

1. 房产税在房产所在地缴纳。
2. 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税务机关缴纳。