

2021 年全国税务师职业资格考试
《税法（II）》习题讲解
第五章 房产税

一、单项选择题

1. 下列房屋及建筑物中，属于房产税征税范围的是（ ）。
- A. 农村的居住用房
 - B. 建在室外的露天游泳池
 - C. 个人拥有的市区经营性用房
 - D. 尚未使用或出租而待售的商品房

【答案】C

【解析】选项 A，房产税的征税范围为城市、县城、建制镇和工矿区，不包括农村；选项 B，房产税以房产为征税对象，对于建在室外的露天游泳池，不属于房产税的征税范围；选项 D，房地产开采企业建造的商品房，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。

2. 下列情形中，应该从租计征房产税的是（ ）。
- A. 融资租赁租出房产的
 - B. 以居民住宅区内业主共有的经营性房产进行自营的
 - C. 接受劳务抵付房租的
 - D. 具有房屋功能的地下建筑自用的

【答案】C

【解析】选项 ABD 均从价计征房产税。

3. 甲企业有一独立地下建筑物一直用于存放物资，2020 年 7 月 15 日将其出租给乙企业用于仓储用途，该地下建筑物原价 300 万元，月租金 3 万元（不含增值税），该企业所在省财政和税务部门确定地下建筑物的房产原价的折算比例为 60%，该企业所在省政府确定房产原值减除比例为 30%。甲企业的该地下建筑物在 2018 年应缴纳房产税（ ）万元。

- A. 2.68
- B. 2.74
- C. 2.82
- D. 2.98

【答案】A

【解析】 $\text{甲企业独立地下建筑物应缴纳房产税} = 300 \times 60\% \times (1-30\%) \times 1.2\% \times 7/12 + 3 \times 5 \times 12\% = 0.88 + 1.80 = 2.68 (\text{万元})$ 。

4. 某公司 2019 年购进一处房产，2020 年 2 月 1 日用于投资联营（收取固定收入，不承担联营风险），投资期 3 年，当年取得固定收入 100 万元（不含增值税）。该房产原值 2500 万元，当地政府规定计算房产余值的减除幅度为 30%，该公司 2020 年应缴纳的房产税为（ ）万元。

- A. 7
- B. 13.75
- C. 12
- D. 33

【答案】B

【解析】对于以房产投资联营，投资者参与投资利润分红，共担风险的情况，按房产的计税余值作为计税依据计征房产税；对于以房产投资，收取固定收入，不承担联营风险的情况，实际上是以联营名义取得房产租金，应根据有关规定由投资方按租金收入计算缴纳房产税。该公司 2020 年应纳房产税 $= 2500 \times (1-30\%) \times 1.2\% \times 1/12 + 100 \times 12\% = 1.75 + 12 = 13.75 (\text{万元})$ 。

5. 2020年某制药厂拥有房产原值共计8000万元，其中生产经营用房原值6500万元、内部职工医院用房原值500万元、托儿所用房原值300万元、超市用房原值700万元。当地政府规定计征房产税的扣除比例为20%，2020年该企业应缴纳房产税（ ）万元。

- A. 62.4 B. 69.12 C. 76.8 D. 77.92

【答案】B

【解析】企业办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园自用的房产，免征房产税。2020年该企业应纳房产税=（8000-500-300）×（1-20%）×1.2%=69.12（万元）。

6. 2020年1月，甲拥有房产原值8500万，4月1日将其中原值为500万的房产出租，出租期限5年，不含增值税租金2万元/月，其中4~6月为免租期，已知当地政府规定计算房产余值的扣除比例为30%，则2020年甲企业应该缴纳的房产税（ ）万元。

- A. 70.39 B. 35.04 C. 66.54 D. 70.74

【答案】D

【解析】对出租房产，租赁双方签订的租赁合同约定由免收租金期限的，免税租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。甲企业2019年应该缴纳的房产税=（8500-500）×（1-30%）×1.2%+500×（1-30%）×1.2%×6÷12+2×6×12%=70.74（万元）。

7. 某公司为一般纳税人，2020年6月以融资租赁的方式租入一处房产，原值1000万元，租赁期5年，租入当月投入使用，每月支付租赁费10万元，计算房产余值的扣除比例为20%。2020年该公司融资租赁的房产应缴纳房产税（ ）万元。

- A. 4.8 B. 5.6 C. 7.2 D. 8.4

【答案】A

【解析】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。应缴纳房产税=1000×（1-20%）×1.2%×6÷12=4.8（万元）。

8. 下列有关房产税纳税义务人的表述中，错误的是（ ）。

- A. 房屋出租的，由承租人纳税
- B. 房屋产权出典的，由承典人纳税
- C. 房屋产权未确定的，由代管人或使用人纳税
- D. 产权人不在房屋所在地的，由房屋代管人或使用人纳税

【答案】A

【解析】房屋出租的，一般情况下，由出租人纳税；当发生租赁关系争议时，由使用人即承租人纳税。

二、多项选择题

1. 下列情形中，应由房产代管人或者使用人缴纳房产税的有（ ）。

- A. 房屋产权未确定的
- B. 房屋产权所有人不在房屋所在地的
- C. 房屋租典纠纷未解决的
- D. 房屋承典人不在房屋所在地的
- E. 房屋所有人自营经营用房产

【答案】ABCD

【解析】产权所有人、承典人不在房屋所在地的，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。

2. 根据房产税的相关规定，下列房产中，免征房产税的有（ ）。

- A. 保险公司的房产
- B. 房地产开发企业建造的尚未出售的商品房
- C. 实行差额预算管理的事业单位自用的房产
- D. 房管部门向居民出租的公有住房
- E. 因大修停用三个月的房产

【答案】BCD

【解析】保险公司没有免征房产税的优惠，选项 A 不符合题意；房地产开发企业自建的商品房尚未出售前，不征房产税，选项 B 符合题意；实行差额预算管理的事业单位对其本身自用的房产免征房产税，选项 C 符合题意；对房管部门按政府规定价格向居民出租的公有住房暂免征收房产税，选项 D 符合题意；房屋大修停用在半年以上的在大修期间免房产税，大修停用 3 个月，未超过半年，不免税，选项 E 不符合题意。

3. 下列房产，可以免征房产税的有（ ）。

- A. 经有关部门鉴定，停止使用半年以上的危险房产
- B. 出租的名胜古迹空余房产
- C. 企业办的各类学校自用的房产
- D. 房地产开发企业自用的房产
- E. 国有企业自办的幼儿园自用的房产

【答案】ACE

【解析】选项 B：出租的名胜古迹空余房产，应征收房产税；选项 D：房地产开发企业自用的房产应按规定征收房产税。

4. 下列各项符合房产税计税依据规定的有（ ）。

- A. 地下建筑物若作工业用途，以其房屋原价的 50%~60% 作为计税依据
- B. 融资租赁方式租入的房屋，以每期支付的租赁费为计税依据
- C. 更新房屋附属设备，将新附属设备价值计入原值时，可将扣减原来相关设备价值后的余额作为计税依据
- D. 以房地产对外投资收取固定收入，不承担投资风险的，以固定收入作为计税依据
- E. 地下建筑物若作商业用途，其房产计税原值为房屋原价的 80%~90%，在此基础上扣除原值减除比例作为计税依据

【答案】CD

【解析】选项 A：独立地下建筑物若作工业用途，以房屋原价的 50%~60% 作为应税房产原值；若作商业和其他用途，以其房屋原价的 70%~80% 作为应税房产原值，在此基础上扣除原值减除比例作为计税依据。选项 B：融资租赁方式租入的房屋，由承租人以房产余值计算缴纳房产税。

5. 依据房产税的相关规定，下列说法正确的有（ ）。

- A. 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，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

- B. 对饮水工程运营管理单位自用的生产、办公用房产，免征房产税
- C. 老年服务机构自用的房产，暂免征收房产税
- D. 专门经营农产品的农产品批发市场自用的房产应征收房产税
- E. 建工地服务的临时性房屋在施工期间应征收房产税。

【答案】ABC

【解析】选项 D：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免征房产税；
选项 E：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。但是如果在建设工程结束以后，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。