注册会计师
税法
教材精讲班

第一节　房产税法

5.大地小房问题

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。

$$宗地容积率=\frac{总建筑面积}{总占地面积}\leq 0.5$$，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。

【例题】A 公司支付 4000 万元取得 20000 平方米土地使用权，新建房屋建筑面积 8000 平方米，工程造价 1800 万元。
【答案】宗地容积率=8000÷20000=0.4<0.5，应按建筑面积的 2 倍确认土地面积（8000×2）并计算地价计入房产原值。
每平方米土地价款=4000÷20000=0.2（万元），
则新建房屋的应税房产原值=1800+8000×2×0.2=5000（万元）。

6.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。

【例题·单选题】甲公司 2021 年年初房产原值为 8000 万元，3 月与乙公司签订租赁合同，约定自 2021 年 4 月起将原值 500 万元房产租赁给乙公司，租期 3 年，月租金 2 万元（不含税）， 2021 年 4～6 月为免租使用期间。甲公司所在地计算房产税余值减除比例为 30%，甲公司 2021 年度应缴纳的房产税为（　　）万元 。

A.65.49　　B.66.21

C.66.54　　D.67.26

【答案】C
【解析】方法一：时间分段法
从价计征＝8000×（1－30%）×1.2%×1/2＋7500×（1－30%）×1.2%×1/2＝33.6＋31.5＝65.1（万元）；
从租计征＝2×6×12%＝1.44（万元）；
应缴纳的房产税＝65.1＋1.44＝66.54（万元）
方法二：原值分段法
从价计征＝7500×（1－30%）×1.2%＋500×（1－30%）×1.2%×1/2＝65.1（万元）；
从租计征＝2×6×12%＝1.44（万元）；
应缴纳的房产税＝65.1＋1.44＝66.54（万元）

7.地下建筑问题

（1）与地上房屋相连的地下建筑

如房屋的地下室、地下停车场、商场的地下部分等

按照地上房屋建筑征收房产税。

（2）独立的地下建筑（单独计税）

用途	应税房产原值	应纳税额
工业用途	房屋原价的 50%～60%	应税房产原值×[1-（10%～30%）]×1.2%
商业和其他用途	房屋原价的 70%～80%	应税房产原值×[1-（10%～30%）]×1.2%
【提示】折算具体比例，由各省、自治区、直辖市和计划单列市财政和税务部门在上述幅度内自行确定		

8.从价计征方式下应纳税额＝应税房产原值×（1－扣除比例）×1.2%

【例题·单选题】某单独建造的地下商业用房，房屋原价为 3000 万元，1～6 月份该房屋为自用，7～12 月份该房屋出租，月租金 30 万元。当地规定的房屋原价折算为应税房产原值的比例为 70%，计算房产余值扣除比例为 30%。则该房产当年应纳房产税（　　）万元。

A.23.94　　B.25.2

C.30.42　　D.39.42

【答案】C

【解析】应纳房产税＝3000×70%×（1－30%）×1.2%×6÷12＋30×6×12%

＝30.42（万元）。

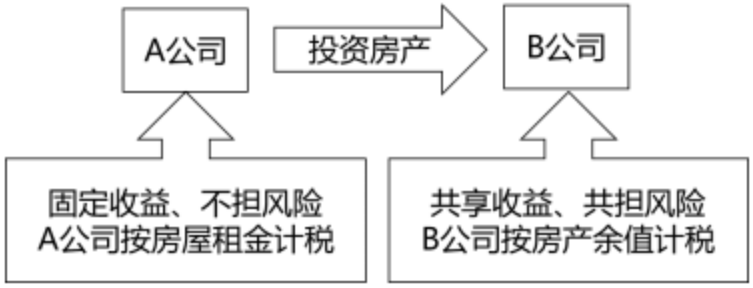
（二）对于出租的房屋，以租金收入（不含增值税）为计税依据

从租计征方式下应纳税额＝租金收入×12%（或个人出租房屋按 4%）

【提示 1】以劳务或其他形式抵付房租收入的，按当地同类房产租金水平确定租金标准。

【提示 2】出租的地下建筑物，按照出租地上房屋建筑的有关规定计算征税房产税。

（三）对投资联营的房产，在计征房产税时应予区别对待



【例题·单选题】某公司 2020 年购进一处房产，2021 年 5 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 160 万元（不含增值税）。该房产原值 3000 万元，当地政府规定的房产计税余值的扣除比例为 30%。该公司 2021 年应缴纳的房产税为（　　）万元。

A.21.2

B.27.6

C.29.7

D.44.4

【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，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，实际是以联营名义取得房产租金，应由出租方按租金收入计算缴纳房产税。该公司自 5 月 1 日起对外投资联营，收取固定收入，视为出租，以取得的固定收入从租计税，所以 2021 年应缴纳的房产税

=3000×（1-30%）×1.2%×4/12+160×12%

=27.6（万元）。

（四）融资租赁的房产，由承租人自融资合同约定开始日的次月起依据房产余值缴纳；未约定开始日的，由承租人自合同签订的次月起计算缴纳。

（五）居民住宅区内业主共有的经营性房产的计税依据

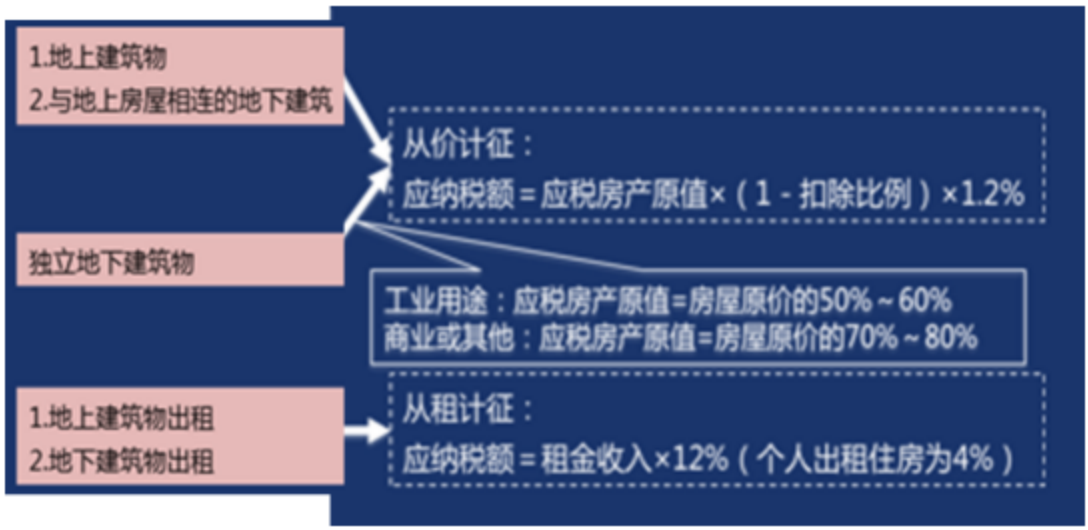
对居民住宅区内业主共有的经营性房产，由实际经营（包括自营和出租）的代管人或使用人缴纳房产税。

1.自营的：按房产余值计税；

2.没有原值或不能将业主共有房产与其房产的原值准确划分开的，由房产所在地地方税务机关核定；

3.出租的：按租金收入计税。

五、应纳税额的计税



【例题 · 单选题】张兰拥有两处房产，一处原值 150 万元的房产供自己和家人居住，另一处原值 80 万元的房产于 2021 年 7 月 1 日出租给王新居住，按市场价每月取得不含增值税租金收入 2400 元。张兰当年应缴纳的房产税为(　　)元。

A.432　　B.576

C.1152　　D.3456

【答案】B

【解析】应纳房产税＝2400×4%×6＝576（元）