注册会计师
税法
习题精析班

考点 1：房产税的纳税人和征税对象

【例题 1·单选题】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】A 项，房产税的征税范围不包括农村；B 项，以房产为征税对象，但独立于房屋之外的建筑物（如水塔、围墙、室外游泳池等）不属于房屋，不征房产税；D 项，房地产开发公司已建成完工但未使用、出租和出借的商品房，不征房产税。

考点 2：房产税的税率

【例题 1·单选题】李某在 2021 年 4 月将一处住房出租给别人居住（已签订合同）。下列各项税务处理中，正确的是（　　）。

A. 应按 4%的税率缴纳房产税

B. 应按 5%的征收率缴纳增值税

C. 应按 20%的税率缴纳个人所得税

D. 应按 3%~5%税率缴纳契税

【答案】A

考点 3：房产税的计税依据和应纳税额计算

【例题 1·多选题】下列项目中，应以房产租金作为计税依据征收房产税的有（　）。

A. 以融资租赁方式租入的房屋

B. 以经营租赁方式租出的房屋

C. 居民住宅区内业主自营的共有经营性房屋

D. 以收取固定收入、不承担联营风险方式投资的房屋

【答案】BD

【解析】A 项，以融资租赁方式租入的房屋，由承租人按房产余值从价计征；C 项，居民住宅区内业主自营的共有经营性房屋，从价计征。

【例题 2·单选题】某企业 2021 年 3 月投资 1 500 万元取得 5 万平方米的土地使用权，缴纳契税 60 万元，用于建造面积为 4 万平方米的厂房，建造成本和费用为　　2 000 万元，2021 年能竣工验收并投入使用，对该厂房征收房产税所确定的房产原值是（　）万元。

A. 3 500　　B. 3 200

C. 3 560　　D. 3 000

【答案】C

【解析】房产原值包含地价，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。

【例题 3·单选题】某工业企业 2021 年 2 月自建的厂房竣工并投入使用。该厂房的原值为 8 000 万元，其中用于储存物资的地下室为 800 万元。假设房产原值的减除比例为 30%，地下房屋应税房产原值为房产原值的 60%。该企业 2021 年应缴纳房产税（　）万元。

A. 56　　B. 59.14
C. 61.60　　D. 53.76
【答案】A
【解析】只有单独建造的地下建筑，才按照房产原值的一定比例计算应税房产原值。应纳税额＝8 000×（1－30%）× 1.2% × 10 ÷12＝56（万元）。

考点 4：房产税的税收优惠
【例题 1·多选题】下列各项中，符合房产税法有关规定的有（　）。
A. 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
B. 居民个人出租的住房免征房产税
C. 名胜古迹管理部门所用的房产免征房产税
D. 公园小卖部房产免征房产税
【答案】AC
【解析】选项 BD 征收房产税。

考点 5：房产税的纳税义务发生时间
【例题 1·多选题】下列关于房产税纳税义务发生时间的表述中，正确的有（　）。
A. 纳税人自行新建房屋用于生产经营，从建成之月起缴纳房产税
B. 纳税人将原有房产用于生产经营，从生产经营之月起缴纳房产税
C. 纳税人出租房产，自交付出租房产之次月起缴纳房产税
D. 房地产开发企业自用本企业建造的商品房，自房屋使用之次月起缴纳房产税
【答案】BCD