

税务师

教材精讲班

税法二

第五章房产税

目录

第一节概述

第二节征税范围、纳税人和税率

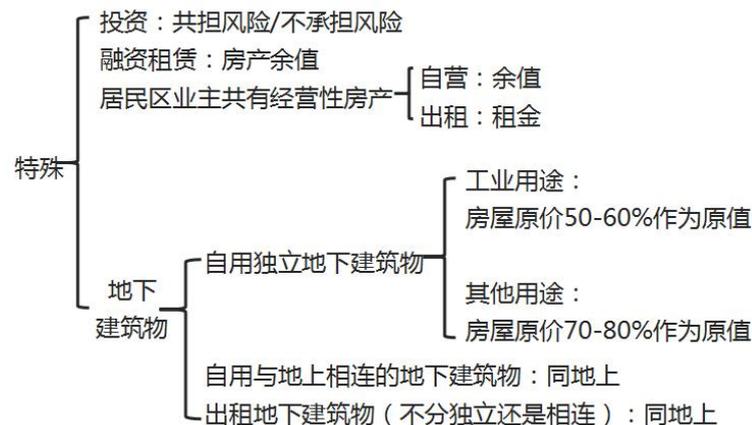
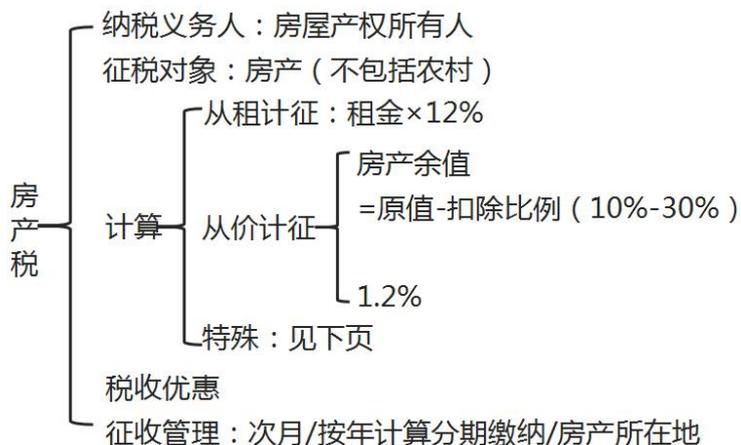
第三节减免税优惠

第四节计税依据和应纳税额的计算

第五节征收管理

【考情分析】

单选、多选。年均分值在 8-10 分之间。



第一节概述

房产税的概念：以房屋为征税对象，按房屋的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。

特点：限于征税范围内的经营性房屋。

第二节征税范围、纳税人和税率

一、征税范围

房产税在城市、县城、建制镇和工矿区征收。其中：
城市征税范围为市区、郊区和市辖县县城，不包括农村。
县城指县人民政府所在地。
建制镇的征税范围为镇人民政府所在地，不包括所辖的行政村。
工矿区：开征房产税的工矿区须经省级人民政府批准。

二、纳税人

房产税以在征税范围内的房屋产权所有人为纳税人。其中：

1. 产权属国家所有的，由经营管理单位纳税；
2. 产权属集体和个人所有的，由集体单位和个人纳税。
3. 产权出典的，由承典人纳税。
4. 产权所有人、承典人不在房屋所在地的，由房产代管人或者使用人纳税。
5. 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。

【单选题】下列关于房产税纳税人的说法，不正确的是（）。

- A. 产权出典的，由承典人纳税
- B. 产权属于国家所有的，由经营管理单位缴纳房产税
- C. 无论产权所有人是否在房屋所在地，均由产权所有人缴纳房产税
- D. 产权属集体和个人所有的，由集体单位和个人纳税

【答案】C

【解析】选项C:产权所有人、承典人不在房屋所在地的，由房产代管人或者使用人纳税。

【单选题】下列各项中，符合房产税纳税义务人规定的是（）。

- A. 产权属于集体的由承典人缴纳
- B. 房屋产权出典的由出典人缴纳
- C. 产权纠纷未解决的由代管人或使用人缴纳
- D. 产权属于国家所有的不缴纳

【答案】C

【解析】选项A，产权属于集体的由集体单位缴纳；选项B，房屋产权出典的由承典人缴纳；选项D，产权属于国家所有的由经管单位缴纳。

【多选题】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. 房屋租典纠纷未解决的
- C. 房屋承典人不在房屋所在地的
- D. 房屋产权所有人不在房屋所在地的
- E. 房屋产权出典的

【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，由房产代管人或使用人纳税。房屋产权出典的由承典人缴纳。

三、税率

房产税采用比例税率，其计税依据分为两种：

依据房产计税余值计税的，税率为1.2%；

依据房产租金收入计税的，税率为12%。

对个人居住用房出租仍用于居住的，其应缴纳的房产税暂减按4%的税率征收；

对个人出租住房，不区分实际用途，均按4%的税率征收房产税。

对企事业单位、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，减按4%的税率征收房产税。

第三节减免税优惠

一、减免税基本规定

依据有关规定，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

自用房产指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的单位自用的房产

自用的房产是指这些单位本身的业务用房。

包括实行差额预算管理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

宗教寺庙自用的房产，是指举行宗教仪式等的房屋和宗教人员使用的生活用房屋。

公园、名胜古迹自用的房产，是指供公共参观游览的房屋及其管理单位的办公用房屋。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

对个人所有的营业用房或出租等非自用的房产，应按照规定征收房产税。

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. 自 2004 年 8 月 1 日起，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. 自 2004 年 7 月 1 日起，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，包括企业和自收自支事业单位向职工出租的单位自有住房；房管部门向居民出租的公有住房；落实私房政策中带户发还产权并以政府规定租金标准向居民出租的私有住房等，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（地方铁路运输企业自用房产比照）。

11. 为继续支持公共租赁住房（公租房）建设和运营，对公租房免征房产税。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征房产税优惠待遇。

12. 自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对为高校学生提供住宿服务，按照国家规定的收费标准收取住宿费的高校学生公寓免征房产税。

13. 自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对农产品批发市场、农贸市场专门用于经营农产品的房产，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，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. 自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年供暖期结束，对向居民供热收取采暖费的“三北”地区供热企业，为居民供热所使用的厂房免征房产税；对供热企业其他厂房，应当按照规定征收房产税。

对专业供热企业，按其向居民供热取得的采暖费收入占全部采暖费收入的比例，计算免征的房产税。

自供热单位，按向居民供热建筑面积占总供热建筑面积的比例，计算免征供热所使用的厂房的房产税。

对兼营供热企业，视其供热所使用的厂房与其他生产经营活动所使用的厂房是否可以区分，按照不同方法计算免征的房产税。

可以区分的，对其供热所使用厂房，按向居民供热取得的采暖费收入占全部采暖费收入的比例，计算免征的房产税。

难以区分的，对其全部厂房，按向居民供热取得的采暖费收入占其营业收入的比例，计算免征的房产税。

15. 为推进国有经营性文化事业单位转企改制，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，自改制注册之日起五年内对其自用房产免征房产税。2018年12月31日之前已完成转制的企业，自2019年1月1日起对其自用房产可继续免征5年房产税。

16.自2019年1月1日至2021年12月31日，由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人可以在50%的税额幅度内减征房产税。

17.自2019年1月1日至2021年12月31日，对商品储备管理公司及其直属库自用的承担商品储备任务的房产免征房产税。

商品储备管理公司及其直属库，是指接受县级以上政府有关部门委托，承担粮（含大豆）、食用油、棉、糖、肉5种商品储备任务，取得财政储备经费或者补贴的商品储备企业。

18.自2019年6月1日至2025年12月31日，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。

19.自2018年1月1日至2023年12月31日，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。

20.自2019年1月1日至2023年12月31日，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。

21.为支持农村饮水安全工程（以下称饮水工程）巩固提升，自2019年1月1日至2023年12月31日对饮水工程运营单位自用的生产、办公用房，免征房产税。

饮水工程，是指为农村居民提供生活用水而建设的供水工程设施。饮水工程运营单位，是指负责饮水工程运营的自来水公司、供水公司、供水（总）站（厂、中心）、村集体、农民用水合作组织等单位。

22.对被撤销金融机构清算期间自有的或从债务方接收的房地产，免征房产税。

23.对东方资产管理公司接收港澳国际（集团）有限公司的房地产，免征应缴纳的房产税。

24.对青藏铁路公司及其所属单位自用的房产，免征房产税；对非自用的房产，照章征收房产税。

25.对公租房免征房产税。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征房产税优惠政策。

26.自2022年1月1日至2024年12月31日，由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，依据“六税两费”优惠政策相关规定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在50%的税额幅度内减征房产税。

【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。

【多选题】下列关于房产税的说法中，正确的有（）。

- A. 非营利性老年服务机构自用房产暂免征房产税
- B. 外商投资企业的自用房产免征房产税
- C. 企业办的技术培训学校自用的房产免征房产税
- D. 高校学生公寓免征房产税
- E. 中国铁路总公司所属铁路运输企业自用房产免征房产税

【答案】 ACDE

【解析】选项B，外商投资企业自用的房产，应缴纳房产税，没有免税规定。

【多选题】下列房产，可以免征房产税的有（）。

- A. 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. 中国人民保险公司自用的房产
- E. 国有企业自办的幼儿园自用的房产

【答案】ACE

【解析】选项 B 和 D 不免征房产税。

第四节计税依据和应纳税额的计算

一、计税依据

按房产余值计税和按租金收入计税两种。

(一) 从租计征 (租金计税):

应纳税额 = 租金收入 × 适用税率 12%

一次收取多年租金多税种差异:

1. 企业所得税: 如果交易合同或协议中规定租赁期限跨年度, 且租金提前一次性支付的, 出租人可对上述已确认的收入, 在租赁期内, 分期均匀计入相关年度收入。
2. 印花税在书立时一次性缴纳。
3. 房产税按年计算、分期缴纳。

(二) 从价计征 (余值计税):

应纳税额 = 房产计税余值 × 适用税率 1.2%

= 应税房产原值 × (1 - 扣除比例) × 适用税率 1.2%

1. 对经营自用的房屋, 以房产的计税余值作为计税依据。在确定计税余值时, 房产原值的具体减除比例, 由省、自治区、直辖市人民政府在税法规定的减除幅度内自行确定。
2. 房产原值指纳税人按照会计制度规定, 在账簿“固定资产”科目中记载的房屋原价。没有记载房屋原价的, 按照上述原则, 并参照同类房屋确定房产原值, 按规定计征房产税。
3. 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。属于房屋附属设备的水管、下水道、暖气管、煤气管等应从最近的探视井或三通管起, 计算原值; 电灯网、照明线从进线盒联结管起, 计算原值。
4. 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。
5. 更换房屋附属设施和配套设施的, 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。
6. 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、地下人防设施等征收房产税。
7. 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。

【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, 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。(不考虑增值税的影响)

- A. 65.49 B. 66.21 C. 66.54 D. 67.26

【答案】C

【解析】从价计征房产税 = $7500 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% + 500 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \times 1/2 = 63 + 2.1 = 65.1$ (万元); 从租计征房产税 = $2 \times 6 \times 12\% = 1.44$ (万元); 甲公司 2021 年度应缴纳的房产税 = $65.1 + 1.44 = 66.54$ (万元)

8. 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。

【单选题】某企业 2018 年 3 月投资 1500 万元取得 5 万平方米的土地使用权, 用于建造面积 3 万平方米的厂房, 建

筑成本和费用为 2000 万元，2018 年底竣工验收并投入使用。对该厂房征收房产税时所确定的房产原值是（ ）万元。（不考虑增值税的影响）

- A. 2900 B. 3500 C. 5000 D. 6500

【答案】B

【解析】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。宗地容积率大于 0.5 ($3 \div 5 = 0.6$)，按地价全额计入房产原值，因此所确定的征收房产税的房产原值 = $1500 + 2000 = 3500$ （万元）。

【单选题】下列关于房产税房产原值的说法，正确的是（ ）。

- A. 计征房产税的房产原值不包括电梯、升降梯
B. 计征房产税的房产原值包括电力、电讯、电缆导线
C. 改建原有房屋的支出不影响计征房产税的房产原值
D. 计征房产税的房产原值不包括会计上单独核算的中央空调

【答案】B

【解析】选项 AB, 房产原值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。主要有电力、电讯、电缆导线; 电梯、升降机, 过道、晒台等; 选项 C, 对原有房屋进行改建、扩建的, 要相应增加房屋的原值; 选项 D, 凡以房屋为载体, 不可随意移动的附属设备和配套设施, 如给排水、采暖、消防、中央空调等, 无论在会计核算中是否单独记账与核算, 都应计入房产原值, 计征房产税。

（三）两种计税方法的适用范围

1. 经营自用房屋—从价计征；出租房屋—从租计征。
2. 产权出典的房产，由承典人按余值缴纳房产税。
3. 投资联营房产的计税依据。

（1）以房产投资联营，投资者参与投资利润分红，共担风险的，按房产原值作为计税依据计征房产税；

（2）以房产投资，收取固定收入，不承担联营风险的，按租金收入计算缴纳房产税。

4. 融资租赁房产的计税依据

（1）融资租赁合同约定开始日的次月起依据房产余值计算征收；

（2）未约定开始日的，自合同签订之日起计算缴纳。

5. 居民住宅区内业主共有的经营性房产的计税依据

（1）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；

（2）自营的，依照房产原值减除 10%-30% 后的余值计征，没有房产原值或不能将业主共有房产与其他房产的原值准确划分开的，由房产所在地税务机关参照同类房产核定房产原值；

（3）出租的，依照租金计征。

【单选题】某企业有一处房产原值 1000 万元，2021 年 7 月 1 日用于投资联营（收取固定收入，不承担联营风险），投资期为 5 年。已知该企业当年取得不含增值税固定收入 50 万元，当地政府规定的扣除比例为 20%。该企业 2021 年应缴纳房产税（ ）万元。

- A. 6.0 B. 9.6 C. 10.8 D. 15.6

【答案】C

【解析】应缴纳房产税 = $1000 \times (1 - 20\%) \times 1.2\% \times 6/12 + 50 \times 12\% = 10.8$ （万元）

【单选题】某企业拥有 A、B 两栋房产，A 栋自用，B 栋出租。A、B 两栋房产在 2021 年 1 月 1 日时的原值分别为 1200 万元和 1000 万元，2021 年 4 月底 B 栋房产租赁到期。自 2021 年 5 月 1 日起，该企业由 A 栋搬至 B 栋办公，同时对 A 栋房产开始进行大修至年底完工。企业出租 B 栋房产的月租金为 10 万元，地方政府确定按房产原值减除 20% 的余值计税。该企业当年应缴纳房产税（ ）万元。（不考虑增值税的影响）

- A. 15.04 B. 16.32 C. 18.24 D. 22.72

【答案】A

【解析】应缴纳房产税 = $1200 \times (1 - 20\%) \times 1.2\% / 12 \times 4 + 1000 \times (1 - 20\%) \times 1.2\% / 12 \times 8 + 4 \times 10 \times 12\% = 15.04$ （万元）

二、应纳税额的计算

(一) 地上建筑物

从价计征：年应纳税额=应税房产原值×(1-扣除比例)×1.2%

从租计征：应纳税额=租金收入×12%

个人出租住房，不区分用途，税率4%。

对于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，应将地下部分与地上房屋视为一个整体，按照地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。

【单选题】某企业2020年初委托施工企业建造仓库一幢，9月末办理验收手续，仓库入账原值400万元；9月30日将原值300万元的旧车间对外投资联营，当年收取固定利润10万元。当地政府规定房产计税余值扣除比例为30%。2020年度该企业上述房产应缴纳房产税()万元。

A. 3.60 B. 3.93 C. 4.14 D. 6.25

【答案】B

【解析】以房产进行投资，收取固定收入，不承担投资风险，按租金收入计算缴纳房产税。

应缴房产税=400×(1-30%)×1.2%÷12×3+300×(1-30%)×1.2%÷12×9+10×12%=3.93(万元)

(二) 独立地下建筑物

1. 工业用房产

房屋原价的50~60%作为应税房产原值

应纳房产税的税额=应税房产原值×(1-原值减除比例)×1.2%

2. 商业和其他用房产

房屋原价的70~80%作为应税房产原值

应纳房产税的税额=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。

4. 地下建筑物的原价折算为房产原值的比例，由各省、自治区、直辖市和计划单列市财政和税务部门在幅度内自行确定。

【单选题】2020年某企业有两处独立的地下建筑物，分别为工业用途房产(原价30万元)和非工业用途房产(原价20万元)。该企业所在省规定房产税依照房产原值减除30%后的余值计算缴纳，工业用途地下建筑房产以原价的50%作为应税房产原值，其他用途地下建筑房产以原价的80%作为应税房产原值。

2020年该企业的地下建筑物应缴纳房产税()元。

A. 2604 B. 2576 C. 3864 D. 4200

【答案】A

【解析】应缴房产税=[30×50%×(1-30%)×1.2%+20×80%×(1-30%)×1.2%]×10000=2604(元)

第五节 征收管理

一、纳税义务发生时间

1. 原有房产用于生产经营的，从生产经营之月起缴纳房产税；

2. 纳税人自建房屋用于生产经营，自建成之日的次月起缴纳房产税；

3. 纳税人委托施工企业建房的，从办理验收手续之日的次月起纳税；在办理验收手续前已使用或出租、出借的新建房屋，从使用或出租、出借的当月起计征房产税。

4. 纳税人购置新建商品房，自房屋交付使用次月起缴纳房产税。

5. 纳税人购置存量房地产，自房产证签发次月起缴纳房产税。

6. 纳税人出租、出借房产，自交付出租、出借房产之次月起缴纳房产税。

7. 房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造的商品房，自房产使用或交付次月起缴纳房产税。

因房产的实物或权利状态发生变化而依法终止房产税纳税义务的，其应纳税款的计算应截止到房产的实物或权利状

态发生变化的当月末

二、纳税期限

房产税实行按年计算、分期缴纳的征收方法，具体纳税期限由省、自治区、直辖市人民政府确定。

三、纳税地点

在房产所在地缴纳。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。

【单选题】某企业 2018 年 2 月委托一家施工单位新建厂房，9 月对建成的厂房办理验收手续，同时接管基建工地上价值 100 万元的材料棚，一并转入固定资产，原值合计 1100 万元。该企业所在省规定的房产余值扣除比例为 30%。2018 年企业该项固定资产应缴纳房产税（ ）万元。

- A. 2.1 B. 2.31 C. 2.8 D. 3.08

【答案】B

【解析】应缴纳房产税 = $1100 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \times 3/12 = 2.31$ （万元）

【单选题】2021 年 4 月，甲公司以前原值 500 万元、已计提折旧 200 万元的房产对乙公司投资，甲公司每月收取固定利润 1.5 万元（不含增值税），4 月底乙公司办妥房产过户手续。甲公司所在地政府规定计算房产余值的扣除比例为 20%，2021 年甲公司该房产应缴纳房产税（ ）万元。

- A. 2.58 B. 2.34 C. 2.82 D. 3.04

【答案】D

【解析】应缴纳房产税 = $500 \times (1 - 20\%) \times 1.2\% \times 4 \div 12 + 1.5 \times 8 \times 12\% = 3.04$ （万元）

【单选题】甲企业 2022 年初拥有厂房原值 2000 万元，仓库原值 500 万元。2022 年 5 月 20 日，将仓库以 1000 万元的价格转让给乙企业，当地政府规定房产税减除比例为 30%。甲企业当年应缴纳房产税（ ）万元。

- A. 17.65 B. 18.2 C. 18.55 D. 20.3

【答案】C

【解析】应缴纳房产税 = $2000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% + 500 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \times 5/12 = 18.55$ （万元）