



第四节

计税依据和应纳税额的计算



第四节 计税依据和应纳税额的计算

知识点：计税依据

按房产余值计税和按租金收入计税两种。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

(一) 从租计征（租金计税）：

应纳税额 = 租金收入 × 适用税率12%

(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%

房产计税余值 = 应税房产原值 × (1 - 扣除比例10%~30%)



第四节 计税依据和应纳税额的计算

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。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

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。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

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。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

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。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【单选题】甲公司一般纳税人2022年12月底将原值3000万元的房产租赁给公司，租期一年，2023年1月到2月给予免租待遇，2023年实际收到不含税租金收入40万元。当地房产原值减除比例为30%，甲公司该房产2023年应缴纳房产税（ ）万元。

(2022年)

- A. 4.8
- B. 9.0
- C. 25.2
- D. 4.2



第四节 计税依据和应纳税额的计算

答案：B

解析：本题考核房产税应纳税额的计算。

$$\begin{aligned} \text{甲公司该房产2023年应缴纳房产税} &= 3000 \times (1 - 30\%) \\ &\times 1.2\% \div 12 \times 2 + 40 \times 12\% = 9 \text{ (万元)} \end{aligned}$$



第四节 计税依据和应纳税额的计算

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。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【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



第四节 计税依据和应纳税额的计算

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）。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【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



第四节 计税依据和应纳税额的计算

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。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

（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。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

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，按房产余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。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

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，自合同签订的下月起计算缴纳。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

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。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【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



第四节 计税依据和应纳税额的计算

答案：C

解析：应缴纳房产税

$$=1000 \times (1-20\%) \times 1.2\% \times 6/12 + 50 \times 12\% = 10.8 \text{ (万元)}$$



第四节 计税依据和应纳税额的计算

知识点：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%。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

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。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

（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 - (10%~30%)】

× 1.2%



第四节 计税依据和应纳税额的计算

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-（10%~30%）】

×1.2%



第四节 计税依据和应纳税额的计算

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。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【单选题】甲公司2023年有一处工业用途的独立地下建筑物，房产原值100万元。当地政府规定房产税减除比例为30%，工业用途地下建筑房产以原价的60%作为应税房产原值。2023年该企业应缴纳房产税（ ）元。

- A. 7200
- B. 5040
- C. 8400
- D. 3360



第四节 计税依据和应纳税额的计算

答案：B

解析：应缴纳房产税 = $100 \times 60\% \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \times 10000 = 5040$ （元）



第五节

征收管理



第五节 征收管理

知识点：纳税义务发生时间

1. 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；



第五节 征收管理

2. 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，应按规定计征房产税。



第五节 征收管理

3. 纳税人购置新建商品房，自房屋交付使用之次月起缴纳房产税。

4. 纳税人购置存量房地产，自房地产权属登记机关签发房屋权属证书之次月起缴纳房产税。

5. 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。



第五节 征收管理

7. 房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造的商品房，自房产使用或交付之次月起计征房产税。



第五节 征收管理

知识点：纳税期限

房产税实行按年计算、分期缴纳。

纳税期限由省、自治区、直辖市人民政府确定。



第五节 征收管理

知识点：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。



本章小结



谢谢 观看
THANK YOU