

第四节 房产税纳税审核和纳税申报代理

【考点1】基本规定

(一) 纳税人

在**城市、县城、建制镇和工矿区**征收，以在征税范围内的房屋产权所有人为纳税人。

情形	纳税人
产权归国家的	由 经营管理单位 纳税
产权归 集体和个人 所有的	由 集体单位和个人 纳税
产权 出典 的	由 承典人 纳税
产权所有人、承典人不在房屋所在地的、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
无租使用其他房产	由 使用人 代为缴纳房产税

(二) 征税范围

房产税的征税对象是房屋，**独立于房屋之外的建筑物**，如围墙、烟囱、水塔、变电塔、油池油柜、酒窖菜窖、酒精池、糖蜜池、室外游泳池、玻璃暖房、砖瓦石灰窑、加油站罩棚以及各种油气罐等，则不属于房产；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**；
房产税实行**按年征收，分期缴纳**。

【2022·单选题】下列资产需要缴纳房产税的是（ ）。

- A. 某公司建设在农村的食品加工厂的厂房
- B. 某公司新建造的水塔
- C. 某公司名下星级酒店的室内游泳池
- D. 某公司办公楼外用来养殖热带植物的玻璃暖房

答案：C

解析：独立于房屋之外的建筑物，不属于房产税的征税范围。

【考点2】房产税的纳税审核和纳税申报代理

房屋类型	计税方法	适用范围	计税依据	税率	税额计算公式
地上建筑物	从价计征	经营自用房产	房产计税 余值	1.2%	应税房产原值× (1-扣除比例) ×1.2%
	从租计征	出租房产	房屋 租金	12% 个人出租住房：4%	租金收入×12% (个人为4%)

独立地下建筑物计税的特殊规定	税法规定	应纳税额计算
工业 用途房产	以房屋原价的50%~60%作为应税房产原值，具体比例由各省、自治区、直辖市和计划单列市财税部门在幅度内自行确定	应税房产原值×(1-扣除比例)×1.2%
商业 和其他用途房产	以房屋原价的70%~80%作为应税房产原值	
出租的地下建筑	同地上建筑物	

(一) 自用房产审核要点

从价计征：应纳税额=房产计税余值×税率（1.2%）

1. 房产计税余值：依照房产原值一次减除**10%至30%**的损耗价值以后的余额。

(1) 房产原值以**不含增值税**的价格确定；

(2) 房产原值：纳税人按照会计制度规定，在账簿“固定资产”账户中记载的房屋造价（或购价），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。

(3) 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、电气及智能化楼宇设备等，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；对于更换房屋附属设备和配套设施的，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。

(4) 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；

(5) 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：

【注意】免租期的增值税：纳税人出租不动产，租赁合同中约定免租期的，不属于增值税中规定的视同销售服务，无需缴纳增值税。

2. 审核时，注意房产的原值是否真实，有无少报、瞒报的现象，有无分解记账的情况；纳税人对原有房屋进行改建、扩建的，是否按规定增加其房屋原值，有无将其改建、扩建支出列入大修理范围处理的情况。

【例题·多选题】下列房屋附属设备、配套设施或装置于房屋的设备中，即使在会计核算中未计入房产价值，在计征房产税时也应计入房产原值的有（ ）。

- A. 分体式空调
- B. 电梯
- C. 智能化楼宇设备
- D. 消防设备
- E. 地下停车场

答案：BCDE

解析：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、电气及智能化楼宇设备等，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。

【例题·单选题】税务师代理填报房产税税源明细表时，其“从价计税的房产原值”是指（ ）。

- A. 房产原值减除10%的原值减除率后的余值
- B. 房产原值减除30%的原值减除率后的净值
- C. “固定资产”账户借方记载的房屋原值
- D. “固定资产”账户借方记载的房屋原值扣除“累计折旧”账户贷方数额后的余值

答案：C

解析：房产原值指的是“固定资产”账户借方记载的房屋原值。

【例题·单选题】2022年某企业支付8000万元取得10万平方米的土地使用权，新建厂房建筑面积3万平方米，工程成本2000万元，2022年底竣工验收，对该企业征收房产税的房产原值是（ ）万元。

- A. 2000
- B. 6400
- C. 6800
- D. 10000

答案：C

解析：房产原值包括地价款和开发土地发生的成本费用，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。该企业征收房产税的房产原值=8000×(3×2)÷10+2000=6800（万元）。

【2018·单选题】某城市广场经营公司为吸引租户，选取新租户免收房租政策。出租房产在免收租金期间的房产税应该（ ）。

- A. 不需要缴纳
- B. 由城市广场经营公司以同类房租为依据按规定计算缴纳
- C. 由城市广场经营公司以房产原值为依据按规定计算缴纳
- D. 由租户以房产原值为依据按规定计算缴纳

答案：C

解析：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。

（二）出租房产审核要点

从租计征：应纳税额=房产租金收入×税率（12%）

- 1. 计征房产税的租金收入不含增值税；
- 2. 审核“其他业务收入”等账户和房屋租赁合同及租赁费用结算凭证，核实房产租金收入，有无出租房屋不申报纳税的问题；
- 3. 审核有无签订经营合同隐瞒租金收入，或以物抵租少报租金收入，或将房租收入计入营业收入未缴房产税的问题；
- 4. 审核有无出租使用房屋，或租用免税单位和个人私有房产的问题；
- 5. 对投资联营的房产，应区别对待

共担风险的	按房产的计税余值从价计征房产税
不承担风险的	按租金收入从租计征房产税

（三）审核税收优惠

1. 审核征免税界限的划分

免税房产：

- （1）国家机关、人民团体、军队自用的房产；
- （2）由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的房产；
- （3）宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产；
- （4）个人所有非营业用房产；
- （5）经财政部和国家税务总局批准免税的其他房产：
 - ①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；
 - 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对军队空余房产租赁收入暂免征收房产税；
 - ④凡在基建工地为基建工地服务的各种工棚、材料棚、休息棚和办公室、食堂、茶炉房等临时性房屋，不论是施工企业自行建造或基建单位投资建造，在施工期间，免征房产税。但是在基建工程结束后，施工单位将这种临时性房屋交还或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因房屋大修导致连续停用在半年以上的，在大修期间免征房产税，免征税额由纳税人在申报缴纳房产税时自行计算扣除，并在申报附表或备注栏中作相应说明；
 - 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。

2. 审核房产税计算纳税的期限

- （1）将原有房产用于生产经营的，从生产经营之月起，计征房产税；
- （2）其他情况，从次月起计征房产税；
- （3）审查时，注意对于新建、改造、翻建的房屋，已办理验收手续或未办理验收手续已经使用的，是否按规定期限申报纳税，有无拖延纳税期限而少计税额的问题。

【例题·单选题】下列房产税处理中，不符合房产税政策规定的是（ ）。

- A. 将单独作为“固定资产”核算的中央空调计入房产原值，计征房产税
- B. 未将完全建在地面以下的地下人防设施计入房产原值，计征房产税
- C. 将与地上房屋相连的地下停车场计入房产原值，计征房产税
- D. 将出租的房屋按租金收入计征房产税后，不再按房产原值计征房产税

答案：B

解析：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，均应当依照有关规定征收房产税。

【2020·简答题】某企业2023年6月对其办公楼、厂房进行如下改建或调整：

(1) 更换一栋办公楼的中央空调系统和全部灯具。其中，旧中央空调的入账价值30万元，新中央空调入账价值80万元；旧灯具入账价值2万元，新灯具入账价值5万元。

(2) 将其一处厂房对外出租，一次性收取2年租金。

该企业咨询下列问题，请你逐一回答：

(1) 更换的中央空调是否影响当年房产税的计税原值？请简述理由。

(2) 更换的灯具是否影响当年房产税的计税原值？请简述理由。

(3) 分析厂房出租对房产税计税方式的影响、一次性收取租金的房产税是分摊计税还是在当年一次性全额计税？

答案：

(1) 影响房产税的计税原值。中央空调系统属于房屋不可随意移动的附属设备和配套设施，更换中央空调系统的，在将其价值80万元计入房产原值时，可扣减旧中央空调的价值30万元。

(2) 不影响房产税的计税原值。因为灯具属于房屋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。因此不影响房产税的计税原值。

(3) 房产出租前，从价计征房产税、税率1.2%，而房产对外出租，从租计征房产税，税率12%。一次性收取租金的房产税，要分摊计税，不能一次性全额计税，因为房产税按年计算、分期缴纳，所以不属于本年的租金，即使收取了也不计入当年房产税的计税依据。

【考点3】房产税的会计核算

企业缴纳的房产税应在“税金及附加”中列支。

借：税金及附加

贷：应交税费——应交房产税

【例题·单选题】房产税实行按年征收、分期缴纳，企业缴纳的房产税应在（ ）中列支。

- A. “预提费用”
- B. “待摊费用”
- C. “其他应收款”
- D. “税金及附加”

答案：D

解析：企业缴纳的房产税应在“税金及附加”中列支。