

第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】王某自有一处平房，共 16 间，其中用于个人开餐馆的 7 间（房屋原值为 20 万元）。2023 年 1 月 1 日，王某将 4 间出典给李某，取得出典价款收入 12 万元，将剩余的 5 间出租给某公司，每月收取租金 1 万元。已知该地区规定按照房产原值一次扣除 20% 后的余值计税，则王某 2023 年应纳房产税额为（ ）。

（2024 年）

A. 1.652 万元

B. 0.816 万元

C. 0.672 万元

D. 1.632 万元

答案：C

解析：（1）产权出典的，承典人为房产税的纳税人。

（2）从价计征的房产税=房产原值×（1-扣除比例）×1.2%=20×（1-20%）×1.2%=0.192（万元）。

（3）从租计征的房产税=租金收入×4%=1×12×4%=0.48（万元）。

（4）王某 2023 年应纳房产税额=0.192+0.48=0.672（万元）。

【考题·单选题】甲公司为增值税一般纳税人，其拥有的厂房屋原值 5000 万元，已提折旧 2000 万元。已知房产原值减除比例为 30%。房产税从价计征税率为 1.2%。计算甲公司该厂房年度应缴纳房产税税额的下列算式中，正确的是（ ）。（2022 年）

A. $2000 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 16.8$ （万元）

B. $(5000-2000) \times (1-30\%) \times 1.2\% = 25.2$ （万元）

C. $5000 \times 1.2\% = 60$ （万元）

D. $5000 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 42$ （万元）

答案：D

解析：（1）房产原值，是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（不扣减折旧额），选项 AB 错误；

（2）从价计征房产税的，年应纳税额=应税房产原值×（1-扣除比例）×1.2%，选项 C 错误，选项 D 正确。

【考题·单选题】甲企业为增值税一般纳税人，其拥有的厂房屋原值 2000 万元，2020 年 10 月对该厂房进行改建，新安装智能化设备价值 300 万元。2020 年底完工并办理验收手续。已知当地规定的房产税扣除比例为 30%，房产税税率为 1.2%。计算甲企业该厂房 2021 年度应缴纳房产税税额的下列算式中，正确的是（ ）。（2022 年）

A. $2000 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 16.8$ （万元）

B. $2000 \times 1.2\% + 300 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 26.52$ （万元）

C. $(2000+300) \times (1-30\%) \times 1.2\% = 19.32$ (万元)

D. $2000 \times (1-30\%) \times 1.2\% + 300 \times 1.2\% = 20.4$ (万元)

答案: C

解析: (1) 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。

(2) 本题是对甲企业“拥有”(自用)的房产计算房产税, 应当从价计征房产税, 应纳税额=改建后应税房产原值 $(2000+300) \times (1-\text{扣除比例 } 30\%) \times \text{税率 } 1.2\%$ 。

【考题·单选题】2018年9月张某出租自有住房, 当月收取不含增值税租金2500元, 当月需偿还个人住房贷款1000元。已知个人出租住房房产税税率为4%。根据房产税法律制度的规定, 张某当月应缴纳房产税税额的下列计算中, 正确的是()。(2019年)

A. $(2500-1000) \times 4\% = 60$ (元)

B. $2500 \times 4\% = 100$ (元)

C. $(2500-1000) \times (1-4\%) \times 4\% = 57.6$ (元)

D. $2500 \times (1-4\%) \times 4\% = 96$ (元)

答案: B

解析: 对个人出租住房, 不区分用途, 按4%的税率征收房产税。张某应纳房产税 $= 2500 \times 4\% = 100$ 元。

【考题·判断题】对以房产投资联营、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缴房产税。() (2020年)

答案: ✓

解析: 对以房产投资联营、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缴房产税。

【考题·多选题】根据房产税法律制度的规定, 下列各项中, 应当计入房产原值, 计征房产税的有()。(2013年)

A. 独立于房屋之外的烟囱

B. 中央空调

C. 房屋的给水、排水管道

D. 室外游泳池

答案: BC

解析: 独立于房屋之外的建筑物, 如围墙、烟囱、水塔、菜窖、室外游泳池等不属于房产税的征税对象。故选项A、D不应计征房产税。

4. 房产税的税收优惠

(1) 国家机关、人民团体、军队自用的房产免征房产税。(不包括出租以及非自身业务使用的生产经营用房)

(2) 由国家财政部门拨付事业经费（全额或者差额）的单位（学校、医疗卫生单位、托儿所、幼儿园、敬老院以及文化、体育、艺术类单位）所有的、**本身业务范围内**使用的房产，免征房产税。

【注意】上述单位所属的附属工厂、商店、招待所等不属于单位公务、业务的用房，应照章纳税。

(3) 宗教寺庙、公园、名胜古迹**自用**的房产，免征房产税。

(4) 个人**所有非营业用**的房产（居民住房），**免征**房产税。对个人拥有的**营业用房或出租的房产**，不属于免税房产，应照章**征税**。

(5) 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) 对非营利性医疗机构、疾病控制机构和妇幼保健机构等卫生机构**自用**的房产，免征房产税。

(7) 对高校学生公寓和老年服务机构**自用**的房产，免征房产税。

(8) 在基建工地为基建工地服务的各种工棚、材料棚、休息室和办公室等**临时性房屋**，**施工期间**免征房产税。

(9) 对**公共租赁**住房免征房产税。

(10) 对**廉租住房**经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租廉租住房的租金收入，免征房产税。

(11) **体育场馆**

①国家机关、军队、人民团体、财政补助事业单位、居民委员会、村民委员会拥有的体育场馆，用于体育活动的房产，**免征**房产税。

②经费自理事业单位、体育社会团体、体育基金会、体育类民办非企业单位拥有并运营管理的体育场馆，符合相关条件的，其用于体育活动的房产，**免征**房产税。

③**企业**拥有并运营管理的大型体育场馆，其用于体育活动的房产，**减半**征收房产税。

【注意】享受上述税收优惠体育场馆的运动场地用于体育活动的天数不得低于全年自然天数的**70%**。

【考题·单选题】根据房产税法律制度的规定，某公立大学的下列房产中，应征收房产税的是（ ）。(2024 年)

- A. 图书馆
- B. 学生公寓
- C. 教学楼
- D. 校内商铺

答案：D

解析：选项 AC：由国家财政部门拨付事业经费（全额或差额）的单位（学校、医疗卫生单位、托儿所、幼儿园、敬老院以及文化、体育、艺术类单位）所有的、本身业务范围内使用的房产，免征房产税。选项 B：至 2027 年 12 月 31 日前，对高校学生公寓免征房产税。

【考题·多选题】根据房产税法律制度的规定，下列各项中，免征房产税的有（ ）。(2024 年)

- A. 非营利性老年服务机构自用的房产
- B. 非营利性妇幼保健机构自用的房产

- C. 公园附设照相馆所使用的房产
- D. 个人对外出租的住房

答案：AB

解析：选项 CD：照章缴纳房产税。

【考题·单选题】根据房产税法律制度的规定，下列房产中，应缴纳房产税的是（ ）。 （2021 年）

- A. 名胜古迹自用的房产
- B. 高校学生公寓
- C. 个人出租位于县城的住房
- D. 非营利性老年服务机构自用的房产

答案：C

解析：对个人出租住房，不区分用途，按 4%的税率征收房产税。

【考题·单选题】根据房产税法律制度的规定，下列各项中，不予免征房产税的是（ ）。 （2013 年）

- A. 名胜古迹中附设的经营性茶社
- B. 公园自用的办公用房
- C. 个人所有的唯一普通居住用房
- D. 国家机关的职工食堂

答案：A

解析：选项 A，具有经营性质，应当征收房产税。

【考题·单选题】某企业 2017 年度生产经营用房原值 12000 万元；幼儿园用房原值 400 万元；出租房屋原值 600 万元，年租金 80 万元（不含增值税）。已知房产原值减除比例为 30%；房产税税率从价计征的为 1.2%，从租计征的为 12%，该企业当年应缴纳房产税税额的下列计算中，正确的是（ ）。 （2012 年）

- A. $12000 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 100.8$ （万元）
- B. $12000 \times (1-30\%) \times 1.2\% + 80 \times 12\% = 110.4$ （万元）
- C. $(12000 + 400) \times (1-30\%) \times 1.2\% + 80 \times 12\% = 113.76$ （万元）
- D. $(12000 + 400 + 600) \times (1-30\%) \times 1.2\% = 109.2$ （万元）

答案：B

解析：企业所有的幼儿园所用房产免征房产税；企业经营性房产从价计征房产税，出租的房产从租计征房产税，则企业应纳房产税=12000×（1-30%）×1.2%+80×12%=110.4（万元）。

5. 房产税的纳税义务发生时间

具体情况	纳税义务发生时间
------	----------

(1) 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
(2) 纳税人自行新建房屋用于生产经营	从建成之次月起，缴纳房产税
(3) 纳税人委托施工企业建设的房屋	从办理验收手续之次月起，缴纳房产税
(4) 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
(5) 纳税人购置存量房	自办理房屋权属转移、变更登记手续，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
(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	自房屋使用或交付之次月起，缴纳房产税

6. 房产税的纳税期限和纳税地点

(1) 纳税期限

房产税按年计算、分期缴纳的征收方式。

(2) 纳税地点

应在房产所在地缴纳。

【考题·单选题】甲公司为增值税一般纳税人，拥有一处原值 500 万元的仓库。2021 年 5 月将仓库由自用转为出租，并于当月将仓库交付给承租方乙公司使用。至年底共收取当年不含增值税租金 7 万元。已知，房产税从价计征税率为 1.2%，从租计征税率为 12%。当地规定的房产税扣除比例为 30%，甲公司该仓库 2021 年度应缴纳房产税税额的下列算式中，正确的是（ ）。(2022 年)

- A. $500 \times (1-30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 4 + 7 \times 12\% = 2.24$ (万元)
- B. $500 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 4.2$ (万元)
- C. $7 \times 12\% = 0.84$ (万元)
- D. $500 \times (1-30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 5 + 7 \times 12\% = 2.59$ (万元)

答案：D

解析：(1) 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；甲公司 5 月出租并交付使用，前 5 个月从价计征房产税，自 6 月起从租计征房产税。

(2) 从价计征应纳税额=应税房产原值 $500 \times (1-\text{扣除比例 } 30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 5$ (个月) = 1.75 (万元)。

(3) 从租计征应纳税额=不含增值税的租金收入 $7 \times 12\% = 0.84$ (万元)。

【考题·判断题】甲公司委托施工企业建设一栋办公楼，从该办公楼建成之次月起缴纳房产税。（ ）(2020 年)

答案：×

解析：纳税人委托施工企业建设的房屋，从办理验收手续之次月起，缴纳房产税。

【考题·判断题】居住在 M 市的李某将位于 Y 市的一处自有住房对外出租，李某应向 M 市税务机关申报缴纳该处住房的房产税。（ ）（2019 年）

答案：×

解析：房产税应在房产所在地（Y 市）缴纳。