

第一节 房产税法

（三）计税依据的特殊规定

情形	计税依据	
出租房产约定的免租期	从价计征	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。 【对比 1】 增值税：免租期无需视同销售缴纳增值税。 【对比 2】 无租使用其他单位房产的应税单位和个人，依照房产余值代缴纳房产税。
融资租赁房产	从价计征	由 承租人 自融资租赁合同 约定 开始日的 次月 起依照房产余值缴纳房产税；合同未约定开始日的，由承租人自合同 签订 的 次月 起依照房产余值缴纳房产税。
居民住宅区内业主共有的经营性房产	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。	
	从价计征	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。
	从租计征	出租 的，依照租金从租计征。
投资联营房产	从价计征	以房产投资联营，投资者参与投资利润分红， 共担风险 的，由 被投资方 按房产余值作为计税依据计征房产税。
	从租计征	以房产投资，收取固定收入， 不承担联营风险 的，由 出租方 按租金收入计缴房产税。

【例题·多选题】（2020）下列关于房产税计税依据的表述中，符合税法规定的有（ ）。

- A. 融资租赁房屋的，以房产余值计算缴纳房产税
- B. 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
- C. 房屋出典的，由承典人按重置成本计算缴纳房产税
- D. 经营租赁房屋的，以评估价格计算缴纳房产税

答案：AB

解析：选项 C，产权出典的房产，由承典人依照房产余值缴纳房产税；选项 D，房产出租的，以房产租金收入为房产税的计税依据。

【例题·单选题】（2023）下列关于房产税纳税义务人的表述中，符合税法规定的是（ ）。

- A. 办公楼抵押的纳税义务人为办公楼抵押权人
- B. 厂房出租免租期间的纳税义务人为厂房产权所有人
- C. 厂房融资租赁的纳税义务人为出租人
- D. 商铺出典的纳税义务人为商铺产权所有人

答案：B

解析：选项 A，房产税纳税义务人为办公楼的所有人；选项 C，厂房融资租赁的房产税纳税义务人为承租人；选项 D，房产税纳税义务人为承典人。

（四）应纳税额计算

计税依据	应纳税额
从价计征	全年应纳税额 = 应税房产原值 × (1 - 扣除比例) × 1.2% 其中， 独立 的地下建筑需要将房屋原价折算为应税房产原值。
从租计征	全年应纳税额 = 租金收入 (不含增值税) × 12% 或 4%

【例题·单选题】（2018）某上市公司 2023 年以 5000 万元购得一处高档会所，然后加以改建，支出 500 万元在后院新建一个露天泳池，支出 500 万元新增中央空调系统，拆除 200 万元的照明设施，再支付 500 万元安装智能照明和楼宇声控系统，会所于 2023 年年底改建完毕并对外营业。当地规定计算房产余值扣除比例

为 30%，本题不适用六税两费减半优惠政策，2024 年该会所应缴纳房产税（ ）万元。

A. 42

B. 48.72

C. 50.4

D. 54.6

答案：B

解析：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。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，支出 500 万元新增中央空调系统和支出的 500 万元安装智能照明和楼宇声控系统应计入房产原值。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，拆除 200 万元的照明设施应从房产原值中剔除。对于建在室外的露天泳池，不属于房产税的征税范围。

2024 年应缴纳房产税 = $(5000 + 500 - 200 + 500) \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 48.72$ （万元）。