



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

计税方法	计税依据	税率	税额计算公式
从价计征	房产余值	1.2%	全年应纳税额=应税房产原值× (1-扣除比例)×1.2%
从租计征	房产租金	12%/4%	应纳税额=(不含增值税)租金收 入×12%(或4%)



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【考点1】计税依据 ★★★

1. 对经营自用的房屋，以房产的计税余值作为计税依据。

所谓计税余值，是指依照税法规定按房产原值一次减除10%至30%的损耗价值以后的余额。其中：

(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。

(2) 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。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【提示】 凡是与房产不可分割、不可移动的配套设施（如中央空调等）不论会计上如何核算，一并征税。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

(3) 纳税人对原有房屋进行改建、扩建，要相应增加房屋原值。

(4) 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，原零配件的原值也不扣除。

(5) 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。



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（ ）。

(2019年)

- 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

(6) 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

【例题】某公司有房产一栋，其原值为1000万元，2023年7月1日对外出租，租期为10年，每月不含增值税租金12万元，同时合同约定2023年7月1日至12月31日为免租期。该公司所在省规定房产税按原值减除30%后的余值计算缴纳。请计算该公司2023年应缴纳的房产税。

答案：

免收租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。

2023年该公司应缴纳房产税=1000×(1-30%)×1.2%=8.4(万元)。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

(7) 产权出典的房产，由承典人依照房产余值缴纳房产税。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

(8) 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。

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：

①宗地容积率=建筑面积÷土地面积

②容积率低于0.5时，计入房产原值的地价为：

应税房产建筑面积×2×土地单价



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【单选题】某企业2023年3月投资15000万元取得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20000万元，2023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. 32000
- B. 35000
- C. 50000
- D. 65000



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 $=15000 + 20000 = 35000$ （万元）。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【单选题】某企业2023年3月投资15000万元取得5万平方米的土地使用权，用于建造面积2万平方米的厂房，建筑成本和费用为20000万元，2023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. 32000
- B. 35000
- C. 50000
- D. 65000



第四节 计税依据和应纳税额的计算

答案：A

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。宗地容积率小于0.5

（ $2 \div 5 = 0.4$ ），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，因此所确定的征收房产税的房产原值
 $= 2 \times 2 \times 15000 / 5 + 20000 = 32000$ （万元）。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

2. 对于出租的房屋，以租金收入（不含增值税）为计税依据。

【提示】对以劳务或其他形式作为报酬抵付房租收入的，应根据当地同类房屋的租金水平，确定租金标准，依率计征。



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，由被投资方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，由投资方按不含增值税的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

【单选题】关于房产税计税依据，下列说法正确的是

()。(2021年)

- A. 房屋租赁合同约定有免租期的，以免租期间的租金为计税依据
- B. 房屋出典的，以出典人取得的出典收入为计税依据
- C. 以房产投资联营共担风险的，以房产的计税余值为计税依据
- D. 对原有房屋进行扩建的，以新增的房产价值为计税依据



第四节 计税依据和应纳税额的计算

答案：C

解析：选项A：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余值缴纳房产税。选项B：房屋产权出典的，由承典人按照房产余值缴纳房产税。选项D：对原有房屋进行改建、扩建的，要相应

“增加”房屋的原值，而不仅以新增的房产价值为计税依据。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【单选题】2021年3月底，甲企业（一般纳税人）将自建原值为800万元的房产按市场价格出租给员工居住，2021年全年取得不含税租金30万元，当地房产原值减除比例为30%，则甲企业2021年度应缴纳房产税（ ）万元。（2022年）

- A. 2.88
- B. 5.28
- C. 6.72
- D. 3.44



第四节 计税依据和应纳税额的计算

答案：A

解析：对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。甲企业2021年度应缴纳房产税=800×（1-30%）×1.2%×3/12+30×4%=2.88（万元）。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【单选题】某企业有两栋原值100万元的仓库，2021年12月31日起，将其中一栋仓库进行投资联营，约定每月不含税固定收入1.8万元。同日，将另一栋仓库出租给某物流公司，约定每月不含税租金2万元，以等值的运输服务抵付租金，已知当地同类仓库的月租金水平为2.2万元。2022年该企业应缴纳房产税（ ）万元。（2023年）

- A. 5.76
- B. 5.47
- C. 6.05
- D. 6.34



第四节 计税依据和应纳税额的计算

答案：A

解析：以房产投资，收取固定收入，不承担联营风险的，实际是以联营名义取得房产租金，应由出租方按照租金收入计算缴纳房产税。对以劳务或其他形式作为报酬抵付房租收入的，应根据当地同类房屋的租金水平，确定租金标准，依率计征。

2022年该企业应缴纳房产税= $(1.8 \times 12 + 2.2 \times 12) \times 12\% = 5.76$
(万元)。