



## 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) 由实际经营的代管人或使用人缴纳房产税；

(2) 自营的，依照房产余值计征，没有房产原值或不能将共有住房划分开的，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，依照不含增值税租金收入计征。



## 第四节 计税依据和应纳税额的计算

### 【考点2】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=不含增值税租金收入×12%（4%）



## 第四节 计税依据和应纳税额的计算

### 【提示】

1. 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。
2. 要特别关注年度中间发生房产用途改变时，房产税的计算。



## 第四节 计税依据和应纳税额的计算

【单选题】甲公司2023年房产原值为8000万元，3月与乙公司签订租赁合同，约定自2023年4月起将原值500万元房产租赁给乙公司，租期3年，月租金2万元（不含增值税），2023年4月～6月份为免收租金使用期间。甲公司所在地计算房产税余值减除比例为30%，甲公司2023年度应纳房产税（ ）万元。

- A. 66.21
- B. 65.49
- C. 66.54
- D. 67.26



## 第四节 计税依据和应纳税额的计算

答案：C

解析：应纳房产税=（8000-500）×（1-30%）×1.2%+  
500×（1-30%）×1.2%×6÷12+2×6×12%=66.54（万元）。



## 第四节 计税依据和应纳税额的计算

### 二、自用的独立地下建筑物

1. 工业用途房产，以房屋原价的50%~60%作为应税房产原值。

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。

应纳房产税=应税房产原值 $\times$ （1-原值减除比例） $\times$ 1.2%。

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】2023年年初某企业有两处独立的地下建筑物，分别为工业用途房产（原价30万元）和非工业用途房产（原价20万元）。该企业所在省规定房产税依照房产原值减除30%后的余值计算缴纳，工业用途地下建筑房产以原价的50%作为应税房产原值，其他用途地下建筑房产以原价的80%作为应税房产原值。2023年该企业的地下建筑物应缴纳房产税（ ）元。

- A. 2604
- B. 2576
- C. 3864
- D. 4200





## 第四节 计税依据和应纳税额的计算

答案：A

解析：应缴纳房产税= $[30 \times 50\% \times (1-30\%) \times 1.2\% + 20 \times 80\% \times (1-30\%) \times 1.2\%] \times 10000 = 2604$ （元）。



## 第四节 计税依据和应纳税额的计算

【单选题】某工业企业（一般纳税人）2020年2月自建的厂房竣工并投入使用。该厂房的原值为6000万元（包括与地上厂房相连的地下储藏室600万元）。当地规定房产原值的减除比例为30%，工业用途地下建筑物应税原值为房产原值的60%。该企业2020年应缴纳房产税（ ）万元。（2021年）

- A. 40.32
- B. 42.00
- C. 44.35
- D. 46.20



## 第四节 计税依据和应纳税额的计算

答案：B

解析：对于与地上房屋相连的地下建筑，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。应缴纳的房产税=6000×（1-30%）×1.2%/12×10=42（万元）。



## 第五节 征收管理



## 第五节 征收管理

### 【考点1】纳税义务发生时间 ★★★

| 情形          | 纳税义务发生时间                               |
|-------------|----------------------------------------|
| 自建房屋        | 从建成之日的次月起                              |
| 委托施工企业建设的房屋 | 从办理验收手续之次月起                            |
|             | 【提示】对于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

| 情形                      | 纳税义务发生时间                          |
|-------------------------|-----------------------------------|
| 购置新建商品房                 | 自房屋交付使用之次月起                       |
| 购置存量房                   | 自办理房屋权属转移、变更登记手续，登记机关签发房屋权属证书之次月起 |
| 出租、出借房产                 | 交付出租、出借房产之次月起                     |
| 房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造商品房 | 自房屋使用或交付之次月起                      |



## 第五节 征收管理

### 【考点2】纳税期限及纳税地点 ★

|      |                                              |
|------|----------------------------------------------|
| 纳税期限 | 按年征收，分期缴纳                                    |
| 纳税地点 | 房产所在地，对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 |



## 第五节 征收管理

【多选题】下列关于房产税纳税义务发生时间的说法，正确的有（ ）。（2021年考题改编）

- A. 自建的房屋用于生产经营的，自建成之日当月起计征房产税
- B. 出租、出借房产，自交付出租、出借房产当月起计征房产税
- C. 购置新建商品房，自房屋交付使用之次月起计征房产税
- D. 委托施工企业建设的房屋，从办理验收手续之日的次月起，计征房产税
- E. 房地产开发企业自用本企业建造的商品房，自房屋使用之次月起计征房产税





## 第五节 征收管理

答案：CDE

解析：选项A：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。选项B：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。

谢谢 观看

---

THANK YOU