



第五节 其他税种纳税审核方法

【知识点】房产税征税对象、征税范围

1. 房产税以房产为征税对象。

(1) 房产，是指有屋面和围护结构（有墙或两边有柱），能够遮风避雨，可供人们在其中生产、学习、工作、娱乐、居住或储藏物资的场所。

(2) 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、砖瓦石灰窑以及各种油气罐等，不属于房产。



第五节 其他税种纳税审核方法

2. 房产税在**城市、县城、建制镇**和**工矿区**征收。

(1) **城市**是指经国务院批准设立的市。

(2) **县城**是指未设立建制镇的县人民政府所在地。

(3) **建制镇**是指经省、自治区、直辖市人民政府批准设立的建制镇。



第五节 其他税种纳税审核方法

(4) **工矿区**是指工商业比较发达，人口比较集中，符合国务院规定的建制镇标准，但尚未设立镇建制的大中型工矿企业所在地。开征房产税的工矿区**须经**省、自治区、直辖市人民政府批准。

(5) 城市的征税范围为市区、郊区和市辖县县城。**不包括农村。**

(6) 建制镇的征税范围为镇人民政府所在地。**不包括所辖的行政村。**

【备注】城镇土地使用税的征税范围与房产税基本相同。



第五节 其他税种纳税审核方法

【知识点】房产税纳税义务人

1. 房产税以在征税范围内的**房屋产权所有人**为纳税人。
2. 产权属国家所有的→由经营管理单位纳税。
3. 产权属集体和个人所有的→由集体单位和个人纳税。
4. 产权出典的→由承典人纳税。
5. 产权所有人、承典人不在房屋所在地的，或者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。
6. 无租使用房产的→由房产使用人纳税。



第五节 其他税种纳税审核方法

【知识点】房产税税率（需记忆）

1. 从价计征：**1.2%**（房产自用，年税率，常需按月折算）
2. 从租计征：**12%**（房产出租）
3. **个人出租住房**，不区分用途，按**4%**计征房产税。
4. 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。



第五节 其他税种纳税审核方法

【2023年简答题（修订）】某酒店式公寓经营者以长（短）租形式出租酒店式公寓，有两种运作模式：

第一种提供叫醒、房间保洁、安保等酒店式配套服务；

第二种不提供上述配套服务。

该酒店式公寓产权为经营者所有，两种运作模式下，经营者应缴纳房产税的税率分别是多少？



第五节 其他税种纳税审核方法

答案：

第一种运作模式属于房产自用，经营者应缴纳房产税的年税率为1.2%；

第二种运作模式属于房产出租，经营者应缴纳房产税的税率为12%。



第五节 其他税种纳税审核方法

【知识点】房产税的计税依据

一、“从价计征”的计税依据

1. 房产税计税依据为**计税余值**，指依照税法规定按房产原值一次**减除10%~30%损耗价值**以后的余值。

2. 房产原值**包含地价**，包括：

(1) 为取得土地使用权支付的价款、开发土地发生的成本费用；

(2) **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地价。



第五节 其他税种纳税审核方法

3. 房产原值**包括**与房屋不可分割的附属设备或一般不单独计算价值的配套设施。具体规定为：

(1) 暖气、卫生、通风、照明、煤气等设备；各种管线，如蒸汽、压缩空气、石油、给水排水等管道及电力、电讯、电缆导线；电梯、升降机、过道、晒台等。

(2) 水管、下水道、暖气管、煤气管等**从最近的探视井或三通管算起**；电灯网、照明线**从进线盒连接管算起**。



第五节 其他税种纳税审核方法

(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。

(4) 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**。



第五节 其他税种纳税审核方法

4. 对原有房屋**进行改建、扩建的**，要相应增加房屋原值。

5. 投资联营的房产。

(1) 参与利润分红，**共担经营风险**，以房产余值作为计税依据。

(2) 收取固定收入，**不承担经营风险**，出租方按租金收入计征房产税。



第五节 其他税种纳税审核方法

6. 融资租赁的房产。

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。



第五节 其他税种纳税审核方法

7. 房产税征收范围内的**具备房屋功能的地下建筑**，均应按有关规定征收房产税。

(1) 应纳房产税 = **应税房产原值** $\times [1 - (10\% \sim 30\%)] \times 1.2\%$

(2) **工业用途的应税房产原值** = 房屋原价的50%~60%

商业和其他用途的应税房产原值 = 房屋原价的70%~80%

(3) 对于与地上房屋相连的地下建筑，如房屋地下室、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征房产税。



第五节 其他税种纳税审核方法

二、“从租计征”的计税依据

1. 房产税计税依据为**不含增值税的租金收入**。
2. 以劳务或其他形式为报酬**抵付**房租收入的，应根据当地同类房产的租金水平，确定一个标准租金额从租计征。
3. 对出租房产，约定免收租金期限的，**在免收租金期间**由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。



第五节 其他税种纳税审核方法

【简答题（历年考题，修订）】某公司2024年3月15日新建办公楼竣工并投入使用，已知建造该办公楼的宗地于2020年2月取得，土地总价2000万元，取得时缴纳契税100万元。

建造该办公楼发生建筑服务支出，取得增值税专用发票合计金额1000万元，税额90万元。

办公楼电梯是自行采购并单独计入固定资产，采购并安装电梯取得增值税专用发票合计金额200万元，税额26万元。



第五节 其他税种纳税审核方法

2024年5月，将闲置的原办公楼整体出租，已知原办公楼原值500万元，根据合同约定租赁期为2024年6月1日至2025年5月31日，但在2024年7月31日前免收租金，自2024年8月起按月收取租金，每月租金10万元（不含增值税）。

已知所在地房产原值扣除比例为30%。

下述计算结果均以万元为单位，保留两位小数。

请分别计算新建办公楼和原办公楼2024年应纳房产税。



第五节 其他税种纳税审核方法

答案：

新建办公楼2024年应纳的房产税= $(2100+1000+200) \times (1-30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 9 = 20.79$ （万元）。

原办公楼2024年应纳的房产税= $500 \times (1-30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 7 + 10 \times 5 \times 12\% = 8.45$ （万元）。

【备注】对出租房产，约定免收租金期限的，在免收租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。