



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

【高频知识点】房产税纳税申报与审核的方法

（一）房产税的基本规定

1. 房产税的征税对象：房产。（房：有顶有墙有柱）

特别提示：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。

2. 房产税的征税范围：城市、县城、建制镇和工矿区。

（位于农村的房产不征收房产税）



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

3. 房产税的纳税人：由**产权所有人**缴纳。（顺序：产权人——管理人、使用人）

其中：产权属于国家所有的，由**经营管理的单位**缴纳；产权出典的，由**承典人**缴纳；产权所有人、承典人不在房产所在地的，由**房产代管人或者使用人**缴纳；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**缴纳。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

（二）房产税的纳税申报与审核

1. 房产税计税依据的审核（从价或从租）

（1）从价计征时：**房产计税余值=房产原值×（1—扣除比例）**，按房产原值一次减除10%～30%的扣除比例后的余值计征。**（扣除考虑房产损耗）**

其中：（房产=房+设施+地）



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

①房产原值：以不含增值税的价格确定，包含在账簿“固定资产”账户中记载的房屋造价（或购价），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。

特别提示：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。对原有房屋进行改扩建的，要相应增加房屋的原值。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

②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或重新评估。（**小房大地的情形**）



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

③独立地下建筑物从价计征的规定（打折）

工业用途房产	以房屋原价的 <u>50%~60%</u> 作为应税房产原值，具体比例由各省、自治区、直辖市和计划单列市财税部门在幅度内自行确定。
商业和其他用途房产	以房屋原价的 <u>70%~80%</u> 作为应税房产原值。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

④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**按照地上房屋建筑有关规定计算征收房产税。（如综合性商场，不打折）



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

(2) 从租计征时：按**租金收入**作为计税依据。

①免租期的处理：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**。（与会计处理有差异）

②无租使用其他单位房产的应税单位和个人，依照房产余值代为缴纳房产税。

③房地产开发企业建造的商品房，在出售前，不征收房产税（房产 $\approx$ 存货，不征收）；但对出售前房地产开发企业已使用或出租、出借的商品房应按规定征收房产税。

④如果同时存在自用和出租，应分别计算房产税。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

2. 房产税应纳税额的审核

(1) 从价计征：应纳税额=房产原值一次减除10%~30%后的余值 $\times$ 税率1.2%。

(2) 从租计征：应纳税额=房产出租的租金收入（不含增值税金额） $\times$ 税率12%。

特别提示：对个人出租的住房，不区分用途，按4%税率征收房产税；对企事业单位、社会团体以及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的住房，按4%税率征收房产税。（民生）



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

3. 房产税税收优惠政策（部分）

（1）国家机关、人民团体、军队自用的房产免征房产税。

（2）国家财政部门拨付事业经费单位（如学校、医疗卫生单位、托儿所、幼儿园、敬老院等实行全额或差额预算管理的）自用的房产免征房产税；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。

（3）宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产免征房产税。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

(4) 个人拥有的非营业用的房产免征房产税。

【特别提示】上述免税单位或个人的出租房产以及非自身业务使用的生产、营业用房，不属于免税范围，应按照规定征收房产税。

(5) 对农产品批发市场、农贸市场（包括自有和承租）专门用于经营农产品的房产，暂免征收房产税。对同时经营其他产品的农产品批发市场和农贸市场使用的房产，按其他产品与农产品交易场地面积的比例确定征免房产税。（执行至2027年12月31日）



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

(6) 各地可根据《中华人民共和国房产税暂行条例》授权和本地实际，对银行业金融机构、金融资产管理公司持有的抵债不动产减免房产税。

(7) 纳税单位与免税单位共同使用的房屋，按各自使用的部分划分，分别征收或免征房产税。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

4. 房产税纳税义务发生时间的审核（一般为次月）

（1）将原有房产用于生产经营的，从生产经营之月起，计征房产税。（当月）

（2）自建的房屋用于生产经营的，自建成之日的次月起，计征房产税。

（3）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。对于在办理验收手续前已使用或出租、出借的新建房屋，应从使用或出租、出借的当月起按规定计征房产税。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

(4) 购置新建商品房，自房屋交付使用之次月起计征房产税。

(5) 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计征房产税。

(6) 出租、出借房产，自交付出租、出借房产之次月起计征房产税。

(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计征房产税。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

【高频知识点】城镇土地使用税纳税申报与审核的方法

（一）城镇土地使用税的基本规定

1. 征税范围：城市、县城、建制镇、工矿区范围内的土地。

（非农业）



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

2. 纳税人（顺序：产权人——管理人、使用人）：

（1）城镇土地使用税由拥有土地使用权的单位或个人缴纳；

（2）土地使用权未确定或权属纠纷未解决的，由实际使用人纳税；

（3）土地使用权共有的，由共有各方分别纳税。

（4）拥有土地使用权的纳税人不在土地所在地的，由代管人或实际使用人纳税。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

3. 城镇土地使用税以纳税人**实际占用的土地面积**为计税依据。

特别提示：对在城镇土地使用税征税范围内**单独建造**的地下建筑用地暂按**应征税款的50%**征收城镇土地使用税。

4. 应纳税额=实际占用土地面积×单位税额（分级幅度税额）

特别提示：**个人所有的居住房屋、房管部门、集体和个人举办的学校用地**。免征城镇土地使用税



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

（二）城镇土地使用税纳税申报（1年+次月）

1. 为避免对一块土地同时征收耕地占用税和城镇土地使用税，税法规定，凡是缴纳了耕地占用税的，自批准征收之日起**满1年时**缴纳城镇土地使用税。

2. 新征用的非耕地自批准征用的**次月**起征收城镇土地使用税。

3. 通过招拍挂方式（出让或转让方式）取得的建设用地，**不属于新征用的耕地**，应从合同约定交付土地时间的**次月起**缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，从合同签订日的**次月**起缴纳城镇土地使用税。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

【高频知识点】资源税纳税申报与审核的方法（消耗中国境内+自然资源的税，价内税，一次计征）

（一）资源税的基本规定

1. 在中华人民共和国领域和中华人民共和国管辖的其他海域**开发应税资源**的单位和个人，为资源税的纳税人，包括外商投资企业和外国企业、中外合作开采石油、天然气的企业。

特别提示：对进口应税资源的单位和个人不征资源税；对出口应税资源的单位和个人，不免、不退已纳资源税。（**进口不征出口不退**）



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

2. 资源税是对开采或生产应税资源进行销售或自用的单位和个人，在**出厂销售或移作自用时一次性征收**，属于**价内税**。

（移作自用≈脱离了资源税环节，连续生产则需视情况处理）

特别提示：纳税人开采或者生产应税产品自用的，应当缴纳资源税；但是，自用于连续生产应税产品的，不缴纳资源税。纳税人自用应税产品应当缴纳资源税的情形，包括纳税人以应税产品用于非货币性资产交换、捐赠、偿债、赞助、集资、投资、广告、样品、职工福利、利润分配或者连续生产非应税产品等。

（**脱离资源税征税范围，交；未脱离资源税征税范围，不交**）



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

纳税人以自采原矿（经过采矿过程采出后未进行选矿或者加工的矿石）直接销售，或者自用于应当缴纳资源税情形的，按照原矿计征资源税；纳税人以自采原矿洗选加工为选矿产品销售，或者将选矿产品自用于应当缴纳资源税情形的，按照选矿产品计征资源税，**在原矿移送环节不缴纳资源税。**



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

（二）资源税税目以及税率的审核

1. 资源税的税目：能源矿产、金属矿产、非金属矿产、水气矿产和盐。

特别提示：人造石油不属于资源税的征税对象。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

2. 资源税的税率

(1) 税率形式：比例税率（从价计征，为主）和定额税率（从量计征，为辅），只有**地热、石灰岩、其他粘土、砂石、矿泉水、天然卤水**六个子税目规定了**从价定率和从量定额（可选）**两种税率。

(2) 纳税人开采或生产不同税目应税产品的，应当分别核算不同税目应税产品的销售额、销售数量；未分别核算或不能准确提供不同税目应税产品的销售额或销售数量的，**从高适用税率**。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

（三）资源税计税依据和应纳税额的审核

1. 从价计征的情形

（1）从价计征时的计税依据：应税资源产品的**销售额**。

应税资源产品为矿产品的，包括**原矿和选矿产品**。

①销售额是指纳税人销售应税产品向购买方收取的全部价款和价外费用，但不包括收取的增值税销项税额、符合条件的运杂费用以及符合条件**代为收取的政府性基金、行政事业性收费**。（只针对资源部分征税）



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

其中对同时符合以下条件的运杂费用，纳税人在计算应税产品计税销售额时，可予以扣减：

- a. 运送应税产品从坑口或者洗选（加工）地到车站、码头或者购买方指定地点的运杂费用；
- b. 运杂费用金额已包含在应税产品销售收入中，并将运杂费用与计税销售额单独核算的；
- c. 取得相关运杂费用发票或者其他合法有效凭据。

纳税人扣减的运杂费用明显偏高导致应税产品价格偏低且无正当理由的，主管税务机关可调整计税价格。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

②纳税人既对外销售应税产品，同时又将应税产品自用于**除连续生产应税产品以外的其他方面的，应视同销售**，此部分应税产品应按纳税人对外销售应税产品的**平均价格**计算销售额征收资源税。

③纳税人将其开采的应税产品直接出口的，按其**不含增值税的离岸价格**计算销售额征收资源税。

④纳税人开采应税产品由其关联单位对外销售的，按其**关联单位的销售额**征收资源税。

⑤纳税人开采或者生产应税产品自用于连续生产应税产品的，不缴纳资源税。（未脱离资源税）



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

⑥纳税人申报的应税产品销售额明显偏低且无正当理由的，或者有自用应税产品行为而无销售额的，主管税务机关可按下列方法和顺序确定其应税产品销售额：（先售价再组价然后倒扣）

- a. 按**纳税人**最近时期同类产品的平均销售价格确定。
- b. 按**其他纳税人**最近时期同类产品平均销售价格确定。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

c. 按后续加工非应税产品销售价格，**减去**后续加工环节的成本利润后确定。

d. 按组成计税价格确定：**组成计税价格=成本×（1+成本利润率）/（1-资源税税率）。（价内税）**

其中，成本利润率由省、自治区、直辖市税务机关确定。

e. 按其他合理方法确定。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

(2) 从价计征的应纳税额=销售额×具体适用税率

特别提示:

已税产品的税务处理

- a. 用**已纳**资源税的应税产品**进一步**加工应税产品销售的，
不再缴纳资源税。（一次课征）
- b. 以自采**未税**产品和**外购已税**产品混合销售或者混合加工为应税产品销售的，在计算应税产品销售额时，**准予扣减**已单独核算的已税产品的购进金额；未单独核算的，一并计算缴纳资源税。（如，外购液体盐加工固体盐）



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

2. 从量计征的情形

应纳税额=应税产品的销售数量×具体适用税额

其中：应税产品的销售数量，包括纳税人开采或者生产应税产品的**实际销售数量**和**自用于**应当缴纳资源税情形的应税产品数量。



第八部分 其他税种纳税审核方法及申报代理

3. 准予扣减外购应税产品的购进金额或购进数量的规定

(防止重复征收)

纳税人外购应税产品与自采应税产品混合销售或者混合加工为应税产品销售的，在计算应税产品销售额或者销售数量时，**准予扣减**外购应税产品的购进金额或者购进数量；当期不足扣减的，可结转下期扣减。

纳税人应当准确核算外购应税产品的购进金额或者购进数量，未准确核算的，一并计算缴纳资源税。