



# 第五章 房产税



## 第五章 房产税

【例-单选题】下列各项中，属于房产税的征税范围的是

( )。

- A. 围墙
- B. 水塔
- C. 室外游泳池
- D. 办公楼



## 第五章 房产税

答案：D

解析：对于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，不属于房产税的征税范围。



## 第五章 房产税

【例-单选题】下列关于房产税纳税人的说法中，错误的是（ ）。

- A. 产权属于全民所有的，由经营管理单位纳税
- B. 产权出典的，由出典人纳税
- C. 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
- D. 产权所有人、承典人不在房屋所在地的，由房产代管人或者使用人纳税



## 第五章 房产税

答案：B

解析：选项B：产权出典的，由承典人纳税。



## 第五章 房产税

### 【知识链接】房产税——纳税人

房产税以在征税范围内的房屋产权所有人为纳税人。

1. 产权属全民所有的，由经营管理单位纳税。
2. 产权属集体和个人所有的，由集体单位和个人纳税。
3. 产权出典的，由承典人纳税。
4. 产权所有人、承典人不在房屋所在地的，由房产代管人或者使用人纳税。
5. 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。



## 第五章 房产税

【例-单选题】下列出租住房的行为，不分用途，按4%的税率征收房产税的是（ ）。

- A. 企业出租在农村的住房
- B. 个人出租在城市的住房
- C. 事业单位出租在县城的住房
- D. 社会团体出租在工矿区的住房



## 第五章 房产税

答案：B

解析：选项A：房产税征税范围不包括农村。选项B：个人出租住房，不分用途，按4%的税率征收房产税。选项CD：需要限定条件，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，按4%的税率计征房产税，否则按12%税率计征房产税。





## 第五章 房产税

### 【知识链接】房产税——税率

一、从价计税：1.2%

二、从租计税：12%或4%

1. 个人出租住房，不分用途，按4%的税率征收房产税。

2. 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。



## 第五章 房产税

【例-单选题】下列房产，免征房产税的是（ ）。

- A. 宗教寺庙中宗教人员的生活用房产
- B. 房地产开发企业出售前已出租的房产
- C. 继续使用的危险房产
- D. 公园中的影剧院房产



## 第五章 房产税

答案：A

解析：选项B：对房地产开发企业建造的商品房，在出售前不征收房产税；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。选项C：经有关部门鉴定，对毁损不堪居住的房屋和危险房屋，在停止使用后，可免征房产税。选项D：公园、名胜古迹中附设的营业单位，如影剧院、饮食部、茶社、照相馆等所使用的房产及出租的房产，应征收房产税。



## 第五章 房产税

【例-多选题】下列房产可免征房产税的有（ ）。

- A. 大型民用客机发动机研制项目企业的科研自用房产
- B. 房地产开发企业已使用的尚未出售的商品房
- C. 商品储备管理公司承担商品储备业务的自用房产
- D. 老年社会福利院自用的房产
- E. 中国铁路总公司所属铁路运输企业自用的房产



## 第五章 房产税

答案：ACDE

解析：选项B：对房地产开发企业建造的商品房，在出售前不征收房产税；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。



## 第五章 房产税

【知识链接】房产税——税收优惠



## 第五章 房产税

【例-单选题】某公司为一般纳税人，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处露天泳池，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的扣除比例为30%，2024年该会所应缴纳房产税（ ）万元。

A. 42

B. 48.72

C. 50.4

D. 54.6



## 第五章 房产税

答案：B

解析：露天泳池不属于房产税的征税对象；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，支出500万元新增中央空调系统需要计入房产原值缴纳房产税；对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，因此支付500万元安装智能照明和楼宇声控系统在计入房产原值的同时，可扣减拆除200万元的照明设施的价值。2024年该会所应缴纳房产税=

$$(5000+500-200+500) \times (1-30\%) \times 1.2\% = 48.72 \text{ (万元)}。$$





## 第五章 房产税

### 【知识链接】房产税——计税依据

1. 纳税人对原有房屋进行改建、扩建，要相应增加房屋原值。

2. 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。



## 第五章 房产税

### 【知识链接】房产税——计税依据

3. 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。



## 第五章 房产税

【例-单选题】某小型微利商贸企业自建的仓库于2023年3月竣工并投入使用，该仓库原值为600万元（包括与地上仓库相连的地下储藏室100万元）。假设当地计算房产余值的扣除比例为20%，商业用途地下建筑物应税房产原值为房产原价的80%。该企业适用“六税两费”减半优惠，2023年应缴纳房产税（ ）万元。

- A. 2.40
- B. 2.09
- C. 2.32
- D. 2.16



## 第五章 房产税

答案：D

解析：（1）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。（2）自建的房屋，自建成之日的次月起，计征房产税。（3）2023年应缴纳房产税 $=600 \times (1-20\%) \times 1.2\% \times 9 \div 12 \times 50\% = 2.16$ （万元）。



## 第五章 房产税

【例-单选题】某工业企业（一般纳税人）2024年2月自建的厂房竣工并投入使用。该厂房的原值为8000万元，其中用于储存物资的独立地下室为800万元。假设厂房屋原值减除比例为30%，地下室应税房产原值为房屋原价的60%。该企业2024年应缴纳房产税（ ）万元。

- A. 56
- B. 59.14
- C. 61.60
- D. 53.76



## 第五章 房产税

答案：D

解析：应纳房产税额=（8000-800）×（1-30%）  
×1.2%×10/12+800×60%×（1-30%）×1.2%×10/12=53.76  
（万元）。



## 第五章 房产税

### 【知识链接】房产税——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%）

【提示】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。



## 第五章 房产税

### 【知识链接】房产税——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。





## 第五章 房产税

【例-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，物流企业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。

A. 5.76

B. 5.47

C. 6.05

D. 6.34



## 第五章 房产税

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）。



## 第五章 房产税

### 【知识链接】房产税——出租房产的计税依据

1. 对于出租的房屋，以租金收入（不含增值税）为计税依据。
2. 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。



## 第五章 房产税

### 【知识链接】房产税——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。



## 第五章 房产税

【例-单选题】赵某2024年1月31日将自有住房出租，当月交付使用，租期1年，每月收取不含税租金5000元。赵某2024年应缴纳房产税（ ）元。

A. 1100

B. 2200

C. 7200

D. 6600



## 第五章 房产税

答案：A

解析：对个人出租住房，不区分用途，均按4%的税率征收房产税；出租、出借房产，自交付出租、出借房产之次月起计征房产税。自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人减半征收房产税。赵某2024年应缴纳房产税  
 $=5000 \times 4\% \times 11 \times 50\% = 1100$ （元）。



## 第五章 房产税

【例-多选题】下列关于房产税纳税义务发生时间的说法中，正确的有（ ）。

A. 委托施工企业建造的房屋，从办理验收手续之日的次月起计征房产税

B. 自建的房屋用于生产经营的，从建成之日的次月起计征房产税

C. 购置新建商品房，自房屋交付使用之月起计征房产税

D. 出租的房产，自交付出租房产之次月起计征房产税

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



## 第五章 房产税

答案：ABDE

解析：选项C：购置新建商品房，自房屋交付使用之次月起计征房产税。





## 第五章 房产税

### 【知识链接】房产税——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 |



## 第五章 房产税

### 【知识链接】房产税——纳税义务发生时间

| 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                      |

谢谢 观看

---

THANK YOU