

## 第一单元“房地”相关的税

### 4. 房产税的税收优惠

(1) 国家机关、人民团体、军队**自用**的房产免征房产税。（不包括出租以及非自身业务使用的生产经营用房）

(2) 由国家财政部门拨付事业经费（全额或者差额）的单位（学校、医疗卫生单位、托儿所、幼儿园、敬老院以及文化、体育、艺术类单位）所有的、**本身业务范围内**使用的房产，免征房产税。

**【注意】**上述单位所属的附属工厂、商店、招待所等不属于单位公务、业务的用房，应照章纳税。

(3) 宗教寺庙、公园、名胜古迹**自用**的房产，免征房产税。

(4) 个人所有**非营业用**的房产（居民住房），**免征**房产税。对个人拥有的**营业用房或出租的房产**，不属于免税房产，应照章**征税**。

(5) 纳税人因房屋**大修**导致连续**停用半年以上**的，在房屋大修期间免征房产税。

(6) 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。

(7) 对高校学生公寓和老年服务机构**自用**的房产，免征房产税。

(8) 在基建工地为基建工地服务的各种工棚、材料棚、休息室和办公室等**临时性房屋**，**施工期间**免征房产税。

(9) 对**公共租赁**住房免征房产税。

(10) 对**廉租住房**经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租廉租住房的租金收入，免征房产税。

(11) **体育场馆**

①国家机关、军队、人民团体、财政补助事业单位、居民委员会、村民委员会拥有的体育场馆，用于体育活动的房产，**免征**房产税。

②经费自理事业单位、体育社会团体、体育基金会、体育类民办非企业单位拥有并运营管理的体育场馆，符合相关条件的，其用于体育活动的房产，**免征**房产税。

③**企业**拥有并运营管理的大型体育场馆，其用于体育活动的房产，**减半**征收房产税。

**【注意】**享受上述税收优惠体育场馆的运动场地用于体育活动的天数不得低于全年自然天数的**70%**。

**【考题·多选题】**根据房产税法律制度的规定，下列各项中，免征房产税的有（ ）。（2024年）

- A. 非营利性老年服务机构自用的房产
- B. 非营利性妇幼保健机构自用的房产
- C. 公园附设照相馆所使用的房产
- D. 个人对外出租的住房

**答案：AB**

**解析：**选项CD：照章缴纳房产税。

**【考题·单选题】**某企业2017年度生产**经营用房**原值12000万元；**幼儿园用房**原值400万元；**出租房屋**原值600万元，年租金80万元（不含增值税）。已知房产原值减除比例为30%；房产税税率从价计征的为1.2%，从租计征的为12%，该企业当年应缴纳房产税税额的下列计算中，正确的是（ ）。

(2012年)

- A.  $12000 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 100.8$  (万元)
- B.  $12000 \times (1-30\%) \times 1.2\% + 80 \times 12\% = 110.4$  (万元)
- C.  $(12000+400) \times (1-30\%) \times 1.2\% + 80 \times 12\% = 113.76$  (万元)
- D.  $(12000+400+600) \times (1-30\%) \times 1.2\% = 109.2$  (万元)

答案: B

解析: 企业所有的幼儿园所用房产免征房产税; 企业经营性房产从价计征房产税, 出租的房产从租计征房产税, 则企业应纳房产税 =  $12000 \times (1-30\%) \times 1.2\% + 80 \times 12\% = 110.4$  (万元)。

### 5. 房产税的纳税义务发生时间

具体情况	纳税义务发生时间
(1) 纳税人将原有房产用于生产经营	从生产经营之月起, 缴纳房产税
(2) 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
(3) 纳税人委托施工企业建设的房屋	从办理验收手续之次月起, 缴纳房产税
(4) 纳税人购置新建商品房	自房屋交付使用之次月起, 缴纳房产税
(5) 纳税人购置存量房	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, 缴纳房产税
(6) 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
(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, 缴纳房产税

### 6. 房产税的纳税期限和纳税地点

(1) 纳税期限

房产税按年计算、分期缴纳的征收方式。

(2) 纳税地点

应在房产所在地缴纳。

【考题·判断题】纳税人委托施工企业建设的房屋, 从办理房屋验收手续之月起, 缴纳房产税。( )

(2025年)

答案: ×

解析: 纳税人委托施工企业建设的房屋, 从办理验收手续之“次月”起, 缴纳房产税。故本题表述错误。

【考题·单选题】甲公司为增值税一般纳税人, 拥有一处原值500万元的仓库。2021年5月将仓库由自用转为出租, 并于当月将仓库交付给承租方乙公司使用。至年底共收取当年不含增值税租金7万元。已知, 房产税从价计征税率为1.2%, 从租计征税率为12%。当地规定的房产税扣除比例为30%, 甲公司该仓库2021年度应缴纳房产税税额的下列算式中, 正确的是( )。(2022年)

- A.  $500 \times (1-30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 4 + 7 \times 12\% = 2.24$  (万元)
- B.  $500 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 4.2$  (万元)

C.  $7 \times 12\% = 0.84$  (万元)

D.  $500 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 5 + 7 \times 12\% = 2.59$  (万元)

**答案：**D

**解析：**(1) 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；甲公司5月出租并交付使用，前5个月从价计征房产税，自6月起从租计征房产税。

(2) 从价计征应纳税额=应税房产原值 $500 \times (1 - \text{扣除比例} 30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 5$  (个月) = 1.75 (万元)。

(3) 从租计征应纳税额=不含增值税的租金收入 $7 \times 12\% = 0.84$  (万元)。