



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

专题八 房产税纳税审核

【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。

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。

【特别规定】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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

2.房产税在**城市、县城、建制镇和工矿区**征收。

(1) 城市的征税范围为市区、郊区和市辖县县城，不包括农村。

(2) 县城是指未设立建制镇的县人民政府所在地。

(3) 建制镇的征税范围为镇人民政府所在地，不包括所辖行政村。

(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。

【提示】城镇土地使用税的征税范围与房产税基本相同。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【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→由经营管理单位纳房产税。
3. 产权属集体和个人所有的→由集体单位和个人纳房产税。
4. 产权出典的→由承典人纳房产税。
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房产税。
6. 无租使用房产的→由房产使用人纳房产税。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【例题·单选题】房产产权出典的，相关的房产税纳税义务人是（ ）。

- A.出典人
- B.承典人
- C.经营管理单位
- D.房屋产权所有人



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

答案：B

解析：房产产权出典的，相关的房产税纳税义务人是承典人。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房产税。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【例题·单选题】（2025年）某增值税一般纳税人自2025年6月购买厂房用于生产经营，支付不含税价款2000万元。下列相关涉税说法中错误的是（ ）。

- A. 购买厂房按照购买不含税价款2000万元计算缴纳印花税
- B. 购买厂房用于自用，按照房产计税余值1.2%计算缴纳房产税
- C. 购买厂房后，投入使用前，已计提的折旧不可以在当期所得税税额中扣除
- D. 购买固定资产取得增值税专用发票注明的增值税税款可以在当期进项税额中扣除



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

答案：C

解析：房屋、建筑物以外未投入使用的固定资产不得计算折旧扣除；选项C，未投入使用的厂房计提的折旧可以税前扣除。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

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。

(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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

(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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

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，共担经营风险的，以房产余值作为计税依据。

（2）收取固定收入，不承担经营风险的，出租方按租金收入计征房产税。

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**自合同签订次月起**依照房产余值缴纳房产税。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【知识点】房产税税收优惠

1.国家机关、人民团体、军队**自用的房产**免征房产税。

【注意】上述免税单位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。

2.由国家财政部门拨付事业经费的单位所有的，**本身业务范围内使用的房产**免征房产税。

【注意】由国家财政部门拨付事业经费的单位，其经费来源实行自收自支后，应征收房产税。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

3.宗教寺庙、公园、名胜古迹**自用的房产**免征房产税。

【注意】附设的营业用房或出租的房产依法缴纳房产税。

4.个人所有非营业用房免征房产税。

【注意】个人所有的营业用房或出租用房依法缴纳房产税。

5.企业办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园自用的房产，
免征房产税。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

6.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。

7.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。

8.纳税单位与免税单位共同使用的房屋，按各自使用的部分分别征收或免征房产税。

9.房地产开发企业建造的商品房，**在出售前**不征收房产税；但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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

10.凡是在基建工地为基建工地服务的各种工棚、材料棚、休息棚、办公室、食堂、茶炉房、汽车房等**临时性房屋**，不论是施工企业自行建造还是由基建单位出资建造，交施工企业使用的，在施工期间，一律免征房产税。

基建工程结束后，施工企业将这种临时性房屋交还或者估价转让给基建单位的，应当从基建单位接收的次月起，依照规定缴纳房产税。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

11.至2027年12月31日，对**高校学生公寓**免征房产税。

12.至2027年12月31日，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、土地，暂免征收房产税和城镇土地使用税。

13.至2027年12月31日，对饮水工程运营管理部门**自用的**生产、办公用房产、土地，免征房产税、城镇土地使用税。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

14.至2027年12月31日，对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间**自用以及无偿或通过出租等方式**提供给在孵对象使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税。

15.由财政部门拨付事业经费的文化单位于2022年12月31日前转制为企业的，自转制注册之日起至2027年12月31日对其自用房产免征房产税。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

16.至2027年12月31日，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构自有或其通过承租、无偿使用等方式取得并用于提供社区养老、托育、家政服务的房产、土地，免征房产税、城镇土地使用税

17.至2027年12月31日，对公租房免征房产税



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【知识点】房产税征收管理

一、房产税纳税义务发生时间

- 1.原有房产用于生产经营→从生产经营之月起。
- 2.自行新建房屋用于生产经营→从建成之次月起。
- 3.委托施工企业建房→从办理验收手续之次月起。
- 4.购置新建商品房→自房屋交付使用之次月起。
- 5.购置存量房地产→自签发房屋权属证书次月起。
- 6.出租、出借房产→自交付房产之次月起。
- 7.房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造的商品房
→自房产使用或交付之次月起缴纳。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

二、房产税按年计算、分期缴纳，具体纳税期限由省级人民政府确定

【提示】一次性收取房租，房产税应分摊计税，因为房产税按年计算，分期缴纳，不属于本年的租金，即使预收也不计算房产税。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

三、房产税纳税地点为房产所在地

房产不在同一地方的，按房产的坐落地点**分别**向房产所在地的税务机关缴纳。