



第四节

计税依据与应纳税额计算



第四节 计税依据与应纳税额计算

房产税的计税方法分为从租计征和从价计征两种，分别按房产余值计税和按租金收入作为计税依据。

（一）从租计征

1. 计税依据：（不含增值税）租金收入

2. 应纳税额 = 租金收入（不含增值税）× 税率12%（个人出租住房为4%）



第四节 计税依据与应纳税额计算

【提示1】不同税种有关一次收取多年租金的规定差异：

税种	具体规定
房产税	按年征收、分期缴纳
企业所得税	如果交易合同或协议中规定租赁期限跨年度，且租金提前一次性支付的，出租人可对上述已确认的收入，在租赁期内，分期均匀计入相关年度收入
印花税	书立时一次性缴纳



第四节 计税依据与应纳税额计算

【提示2】出租的地上建筑物，出租地上地下相连的建筑物以及出租独立的地下建筑物均应按规定征收房产税。



第四节 计税依据与应纳税额计算

【单选题】 张某2026年3月31日将自有住房出租，当月交付使用，每月收取不含税租金5000元，享受“六税两费”减半优惠，张某2026年应缴纳房产税（ ）元。

A.900

B.1800

C.6600

D.7200

答案：A

解析：个人出租住房减按4%的税率计征房产税。应缴纳的房产税 $=5000 \times 9 \times 4\% \times 50\% = 900$ （元）。



第四节 计税依据与应纳税额计算

（二）从价计征

1. 计税依据：房产余值

应纳税额 = 房产计税余值 $\times$ 适用税率 1.2%

= 应税房产原值 $\times$ (1 - 原值减除比例) $\times$ 适用税率 1.2%

【提示】具体减除比例，由省、自治区、直辖市人民政府在税法规定的10%~30%减除幅度内自行确定。



第四节 计税依据与应纳税额计算

【单选题】甲企业2024年初拥有厂房屋原值2000万元，仓库原值500万元。2025年6月30日，将仓库以1000万元的价格对外转让，当地政府规定房产税原值减除比例为30%。甲企业当年应缴纳房产税（ ）万元。

A.17.65

B.18.2

C.18.9

D.20.3



第四节 计税依据与应纳税额计算

答案：C

解析：应缴纳房产税 = $2000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% + 500 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \times 6/12 = 18.9$ （万元）。



第四节 计税依据与应纳税额计算

2. 具体规定

(1) 对依照房产原值计税的房产，不论是否记载在“固定资产”科目中，均应按照房屋原价计算缴纳房产税。房屋原价应根据国家有关会计制度规定进行核算。对纳税人未按国家会计制度规定核算并记载的，应按规定予以调整或重新评估。

(2) 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。主要有：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。



第四节 计税依据与应纳税额计算

(3) 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。

(4) 更换房屋附属设施和配套设施的，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。



第四节 计税依据与应纳税额计算

【单选题】下列有关房产税“房产原值”的说法中，正确的是（ ）。

- A.计征房产税的房产原值不包括电梯、升降梯
- B.计征房产税的房产原值包括电力、电讯、电缆导线
- C.改建原有房屋的支出不影响计征房产税的房产原值
- D.计征房产税的房产原值不包括会计上单独核算的中央空

调



第四节 计税依据与应纳税额计算

答案：B

解析：选项AB，房产原值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。选项C，对原有房屋进行改建、扩建的，要相应增加房屋的原值；选项D，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，计征房产税。



第四节 计税依据与应纳税额计算

【单选题】某公司2025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2025年底改建完毕并对外营业。当地规定计算房产余值扣除比例为30%，2026年该会所应缴纳房产税（ ）万元。

A.42

B.48.72

C.50.4

D.54.6



第四节 计税依据与应纳税额计算

答案：B

解析：2026年应缴纳房产税 = $(5000 + 500 - 200 + 500) \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 48.72$ （万元）。



第四节 计税依据与应纳税额计算

(5) 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、地下人防设施等征收房产税。

(6) 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原值缴纳房产税。



第四节 计税依据与应纳税额计算

【单选题】（2022年）甲公司为增值税一般纳税人，2023年12月底将原值3000万元的房产租赁给公司，租期一年，2024年1月到2月给予免租待遇，2024年实际收到不含税租金收入40万元。当地房产原值减除比例为30%，甲公司该房产2024年应缴纳房产税（ ）万元。

A.4.8

B.9

C.25.2

D.4.2



第四节 计税依据与应纳税额计算

答案：B

解析：应缴纳房产税 = $3000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 2 + 40 \times 12\% = 9$ （万元）。



第四节 计税依据与应纳税额计算

(7) 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。

【提示】容积率=总建筑面积/建设用地（土地）面积



第四节 计税依据与应纳税额计算

【单选题】某市一商贸企业2024年末建成办公楼一栋，为建造办公楼新征一块土地，面积为45000平方米，土地单价为每平方米300元，房产建筑面积为20000平方米，建筑成本为2000万元，该办公楼使用年限为50年，计算该办公楼原值为（ ）万元。

- A.3200
- B.3350
- C.2600
- D.3000



第四节 计税依据与应纳税额计算

答案：A

解析：该地的容积率 $=20000 \div 45000 = 0.44$ ，税法规定，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。该房产的原值 $=2000 + (20000 \times 2 \times 300) \div 10000 = 3200$ （万元）。