



第四节 计税依据与应纳税额计算

(8) 从价计征方法地下建筑物的计算要区分情况：

①对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，按照地上房屋建筑物的有关规定计算征收房产税。



第四节 计税依据与应纳税额计算

②自用的独立地下建筑物从价计征时的计算：

房产用途	应税原值	税额计算公式
工业用房产	房屋原价的50%~60%作为应税房产原值	应纳房产税的税额=应税房产原值×（1-原值减除比例）×1.2%
商业和其他用房产	房屋原价的70%~80%作为应税房产原值	应纳房产税的税额=应税房产原值×（1-原值减除比例）×1.2%



第四节 计税依据与应纳税额计算

【单选题】（2021年）某工业企业（增值税一般纳税人）2024年2月自建的厂房竣工并投入使用。该厂房屋原值为6000万元（包括与地上厂房相连的地下建筑物600万元）。当地规定房产原值的减除比例为30%，工业用途地下建筑物应税原值为房产原值的60%。该企业2024年应缴纳房产税（ ）万元。

A.46.20

B.44.35

C.42

D.40.32



第四节 计税依据与应纳税额计算

答案：C

解析：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。纳税人自建的房屋，自建成之日的次月起缴纳房产税，所以应该从3月开始计算房产税。应缴纳的房产税＝ $6000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 10 = 42$ （万元）。



第四节 计税依据与应纳税额计算

（三）两种计税方法的适用范围：

1.经营自用房屋——从价计征；出租房屋——从租计征。

2.产权出典的房产，由承典人按余值缴纳房产税。

3.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，按房产的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，按租金收入计算缴纳房产税。



第四节 计税依据与应纳税额计算

4. 融资租赁房产的计税依据：

（1）由承租人自融资租赁合同约定开始日的次月起依据房产余值计算征收；

（2）合同未约定开始日的，自合同签订的下月起依据房产余值计算征收。



第四节 计税依据与应纳税额计算

5.居民住宅区内**业主共有的经营性房产**的计税依据：

（1）由实际经营（包括自营和出租）的代管人或使用人缴纳房产税；

（2）自营的，依照房产余值计征，没有房产原值或不能将业主共有房产与其他房产的原值准确划分开的，由房产所在地税务机关参照同类房产核定房产原值；

（3）出租的，依照租金收入计征。



第四节 计税依据与应纳税额计算

【单选题】（2023年）某企业拥有两栋房产原值为100万元的仓库，2023年12月31日，将其中一栋仓库用于投资联营，约定不含税月固定收入1.8万元；同日将另一栋仓库出租给某物流公司，不含税月租金为2万元，用等值的运输服务抵付租金。当地同类仓库不含税月租金为2.2万元，则该企业2024年应缴纳的房产税是（ ）万元。

A.6.05

B.5.47

C.6.34

D.5.76



第四节 计税依据与应纳税额计算

答案：D

解析：应缴纳的房产税 = $1.8 \times 12 \times 12\% + 2.2 \times 12 \times 12\%$
= 5.76（万元）。



第四节 计税依据与应纳税额计算

【单选题】甲公司2025年年初房产原值为8000万元，3月与乙公司签订租赁合同，约定自2025年4月起将原值500万元房产租赁给乙公司，租期3年，月租金2万元（不含税），2025年4～6月为免租使用期间。甲公司所在地计算房产税余值减除比例为30%，甲公司2025年度应缴纳的房产税为（ ）万元。

A.65.49

B.66.21

C.66.54

D.67.26



第四节 计税依据与应纳税额计算

答案：C

解析：从价计征房产税 $=8000 \times (1-30\%) \times 1.2\% \times 6/12 + 7500 \times (1-30\%) \times 1.2\% \times 6/12 = 65.1$ （万元）

；

从租计征房产税 $=2 \times 6 \times 12\% = 1.44$ （万元）；

甲公司2025年度应缴纳的房产税 $=65.1 + 1.44 = 66.54$ （万元）。



第四节 计税依据与应纳税额计算

【单选题】（2021年）关于房产税的计税依据，下列说法正确的是（ ）。

A.房屋租赁合同约定有免租期的，以免租期间的租金为计税依据

B.房屋出典的，以出典人取得的出典收入为计税依据

C.以房产投资联营共担风险的，以房产余值为计税依据

D.对原有房屋进行扩建的，以新增的房产价值为计税依据



第四节 计税依据与应纳税额计算

答案：C

解析：选项A，房屋租赁合同约定有免租期的，免租期内由产权所有人按照房产原值缴纳房产税；选项B，房屋出典的，由承典人按照房产余值缴纳房产税；选项D，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。



第五节 征收管理



第五节 征收管理

一、纳税义务发生时间

1. 自建的房屋，自建成之日的次月起计征房产税。
2. 委托施工企业建房的，从办理验收手续之日的次月起计征房产税。
3. 购置新建商品房，自房屋交付使用次月起计征房产税。
4. 购置存量房地产，自办理房屋权属转移、变更登记手续，房产税权属登记机关签发房屋权属证书的次月起计征房产税。



第五节 征收管理

5.出租、出借房产，自交付出租、出借房产之次月起计征房产税。

6.房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造的商品房，自房产使用或交付次月起计征房产税。



第五节 征收管理

二、纳税期限

按年征收、分期缴纳，具体纳税期限由省、自治区、直辖市人民政府确定。

三、纳税地点

在房产所在地缴纳。房产不在同一地方的纳税人，应按房产的坐落地点分别向房产所在地的税务机关缴纳。



第五节 征收管理

【单选题】（2022年）下列关于房产税纳税义务发生时间的说法正确的是（ ）。

- A. 纳税人出租房产，自交付房产之月起计征房产税
- B. 购置新建商品房，自房屋交付使用当月起计征房产税
- C. 房地产开发企业自用本企业建造的商品房，自房屋使用之月起计征房产税
- D. 纳税人自建的房产，自建成之日次月起计征房产税



第五节 征收管理

答案：D

解析：自交付房产之次月起计征房产税；选项B，自房屋交付使用次月起计征房产税；选项C，自房屋使用或交付之次月起计征房产税。



第五节 征收管理

【单选题】（2022年）某公司为一般纳税人，2024年9月购买新建商品房用于办公，取得增值税专用发票注明金额2000万元，税额180万元。该商品房10月交付使用，11月取得权属证书。当地计算房产余值减除比例为30%。该公司2024年应缴纳房产税（ ）万元。

A.2.8

B.4.2

C.1.4

D.5.6



第五节 征收管理

答案：A

解析：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。该公司2024年应缴纳房产税＝

$$2000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \times 2 \div 12 = 2.8 \text{ (万元)}。$$



第五节 征收管理

总结：

谢谢 观看

THANK YOU