

## 房产税

## 考点一 纳税义务人（☆☆☆）

房产税的纳税人，是指在我国城市、县城、建制镇和工矿区拥有房屋产权的单位和个人。

↓

产权属 <u>国家</u> 所有的	由 <u>经营管理单位</u> 纳税
产权属 <u>集体和个人</u> 所有的	由 <u>集体单位和个人</u> 纳税
产权 <u>出典</u> 的	由 <u>承典人</u> 依 <u>房产余值</u> 纳税
产权所有人、承典人 不在房屋所在地的	由 <u>房产代管人或使用人</u> 纳税
产权未确定及租典纠纷未解决的	
<u>融资租赁</u> 的房产	<u>承租人</u> 依照房产余值计税
<u>经营出租</u> 的房产	<u>出租人</u> 依照房产租金计税

【2018 年·单选题】下列关于房产税纳税人的说法，正确的是（ ）。

- A. 产权出典的，由出典人缴纳房产税
- B. 产权属于国家所有的，由经营管理单位缴纳房产税
- C. 租典纠纷尚未解决的，由产权所有人缴纳房产税
- D. 无论产权所有人是否在房屋所在地，均由产权所有人缴纳房产税

『正确答案』B

『答案解析』选项 A，产权出典的，由承典人纳税；选项 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；选项 D，产权所有人不在房屋所在地的，由房产代管人或者使用人缴纳房产税。

## 考点二 征税范围（☆☆）

征税对象	房产税以 <u>房产</u> 为征税对象。 【薇提示 1】独立于房屋之外的建筑物，如 <u>围墙、烟囱、水塔、变电塔、室外游泳池、玻璃暖房、砖瓦石灰窑</u> 以及 <u>各种油气罐</u> 等都不属于房产，不征收房产税。 【薇提示 2】房地产开发企业建造的 <u>商品房</u> ，在 <u>出售前，不征收</u> 房产税；但对出售前房地产开发企业 <u>已使用或出租、出借</u> 的商品房应按规定征收房产税。
征税范围	房产税的征税范围为 <u>城市、县城、建制镇和工矿区，不包括农村</u> 。

【例题·多选题】下列房屋及建筑物中，属于房产税征税范围的有（ ）。

- A. 加油站的遮阳棚
- B. 建在室外的露天游泳池
- C. 农村的经营性用房
- D. 位于市区的经营性用房
- E. 房地产开发企业建造的商品房，尚未出售但已经出租的

『正确答案』DE

『答案解析』房产税以房产为征税对象。所谓房产，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。房产税的征税范围不包括农村。

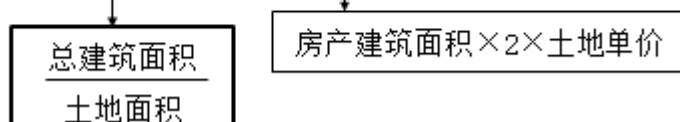
## 考点三 应纳税额的计算（☆☆）

计税方法	计税依据	比例税率	税额计算公式
从价计征 (经营自用)	<u>房产余值</u>	<u>1.2%</u>	全年应纳税额=应税房产原值×(1-扣除比例)×1.2%
从租计征 (出租)	<u>房产租金</u>	一般: <u>12%</u>	全年应纳税额=不含增值税的租金收入×12% (或 4%)
	<u>(货币+实物)</u>	<u>个人出租住房 (不区分出租后用途): 4%</u>	
		企事业单位、社会团体以及其他组织按市场价格 <u>向个人出租用于居住</u> 的住房: <u>4%</u>	

## 一、从价计征

全年应纳税额=应税房产原值×(1-10%~30%的扣除比例)×1.2%

【薇提示1】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。(其实质是一项税收优惠)



【薇提示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;电梯、升降机、过道、晒台等。

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,计征房产税。

【薇提示3】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,原零配件的原值也不扣除。

纳税人对原有房屋进行改建、扩建的,增加房屋的原值。

【2016年·单选题】下列房屋附属设备、配套设施,在计算房产税时不应计入房产原值的是( )。

- A. 消防设备
- B. 智能化楼宇设备
- C. 中央空调
- D. 室外露天游泳池

『正确答案』D

『答案解析』室外游泳池不符合房产定义,不能计入房产原值。

【2019年·单选题】下列关于房产税房产原值的说法,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

『正确答案』B

『答案解析』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。主要有电力、电讯、电缆导线；电梯、升降机、过道、晒台等；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。

【例题·单选题】某上市公司 2021 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 2021 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%，2022 年该会所应缴纳房产税（ ）万元。

- A. 42
- B. 48.72
- C. 50.4
- D. 54.6

『正确答案』B

『答案解析』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。

2022 年应缴纳房产税 = (5000 + 500 - 200 + 500) × (1 - 30%) × 1.2% = 48.72 (万元)。

## 二、从租计征

应纳税额 = 不含增值税的租金收入 × 12% (或 4%)

情形	具体规定
租赁双方签订的租赁合同约定有 <b>免收租金</b> 期限	免收租金期间由 <b>产权所有人</b> 按照 <b>房产原值从价计征</b>
出租的 <b>地下建筑</b>	同 <b>出租地上建筑物</b> 的规定 (没有打折的规定)

【例题·单选题】甲公司 2021 年房产原值为 8000 万元，3 月与乙公司签订租赁合同，约定自 2021 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 (不含增值税)，2021 年 4 月—6 月份为免租使用期间。甲公司所在地计算房产税余值减除比例为 30%，甲公司 2021 年度应纳房产税 ( ) 万元。

- A. 66.21
- B. 65.49
- C. 66.54
- D. 67.26

『正确答案』C

『答案解析』应纳房产税 = (8000 - 500) × (1 - 30%) × 1.2% + 500 × (1 - 30%) × 1.2% × 6/12 + 2 × 6 × 12% = 66.54 (万元)。

## 三、两种计税方法适用的特殊情形

(一) 对以房产 **投资联营**，应区分情况处理：

情况	纳税人	计税方式
情况一：投资者参与投资 <u>利润分红，共担风险（真投资）</u>	被投资方	按 <u>房产原值</u> <u>从价计征</u> 房产税
情况二：只 <u>收取固定收入，不承担经营风险</u> (名为投资，实为收租)	投资方 (出租方)	按 <u>租金收入</u> <u>从租计征</u> 房产税

【例题·单选题】天山公司 2020 年购进一处房产，2021 年 4 月 30 日将房产投资联营（收取固定收入，不承担联营风险），投资期 3 年，当年取得固定收入 160 万元（不含增值税）。该房产原值 3000 万元，当地政府规定的减除幅度为 30%，天山公司 2021 年应缴纳的房产税为（ ）万元。

- A. 21.2  
B. 27.6  
C. 29.7  
D. 44.4

『正确答案』B

『答案解析』应纳房产税 =  $3000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \times 4/12 + 160 \times 12\% = 27.6$ （万元）。

【思考】如果上题中，天山公司参与投资利润分红，共担风险，计算天山公司 2021 年应缴纳的房产税。

『正确答案』应纳房产税 =  $3000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \times 4/12 = 8.4$ （万元）。

【2021 年·单选题】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，以房产原值为计税依据  
D. 对原有房屋进行扩建的，以新增的房产价值为计税依据

『正确答案』C

『答案解析』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余值缴纳房产税；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。

## （二）融资租赁的房产

纳税人	承租人
计税方式	按 <u>房产余值</u> 从价计征
纳税义务发生时间	自融资租赁合同约定开始日的 <u>次月</u> 起，合同未约定开始日的，由承租人自合同签订次月起
【薇对比】经营出租的房产，由出租人按照租金收入从租计征房产税。	

## （三）居民住宅区内业主共有的经营性房产

纳税人	实际经营的 <u>代管人或使用人</u>	
计税方式和	<u>自营</u> 的	依照 <u>房产余值从价计征</u>
计税依据	<u>出租</u> 的	依照 <u>租金收入从租计征</u>

## （四）独立的地下建筑物

地下建筑物为	以房屋原价的 50%~60%作为应税房产原值
--------	------------------------

工业用途的	
地下建筑物为 商业及其他用途的	以房屋原价的 70%~80%作为应税房产原值

房产类建筑物	计税依据	
	从价计征	从租计征
地上建筑物	原值扣除一次性损耗 10%~30%	不含增值税租金收入（不管地上的、地下的，没有打折的规定）
地下与地上一体的（房屋的地下室、地下停车场、商场的地下部分等）		
独立的地下建筑物		

【2021 年·单选题】某工业企业（增值税一般纳税人）2020 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 2020 年应缴纳房产税（ ）万元。

- A. 46.20  
B. 44.35  
C. 42.00  
D. 40.32

『正确答案』C

『答案解析』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。纳税人自建房屋用于生产经营，自建成次月起缴纳房产税，所以应该从 3 月开始计算房产税。应缴纳的房产税=6000×（1-30%）×1.2%÷12×10=42（万元）。

【例题·单选题】某单独建造的地下商业用房，房屋原价为 3000 万元，1~6 月份该房屋为自用，7~12 月份该房屋出租，月租金 30 万元（不含增值税）。当地规定的房屋原价折算为应税房产原值的比例为 70%，计算房产余值扣除比例为 30%。则该房产当年应纳房产税为（ ）万元。

- A. 23.94  
B. 25.2  
C. 30.42  
D. 39.42

『正确答案』C

『答案解析』应纳房产税=3000×70%×（1-30%）×1.2%×6÷12+30×6×12%=30.42（万元）。

#### 考点四 税收优惠（☆☆☆）

关键词	具体规定
1. 国家机关、人民团体、军队	国家机关、人民团体、军队自用的房产免征房产税
	【薇提示 1】免税单位的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
	【薇提示 2】自用的房产，是指这些单位本身的办公用房和公务用房。对

	其所属的附属工厂、商店、招待所等不属于公务、办公的用房，应照章征税
2. 学校、医疗卫生单位、托儿所、幼儿园、敬老院	由国家财政部门 <u>拨付事业经费</u> 的单位，如学校、医疗卫生单位、托儿所、幼儿园、敬老院、文化、体育、艺术等实行全额或差额预算管理事业单位所有的， <u>本身业务范围内</u> 使用的房产免征房产税 【薇提示 1】对经费来源实行 <u>自收自支</u> 的事业单位，应 <u>照章征收</u> 房产税 【薇提示 2】 <u>企业办的</u> 各类学校、医院、托儿所、幼儿园自用的房产， <u>免征</u> 房产税
3. 宗教寺庙、公园、名胜古迹	宗教寺庙、公园、名胜古迹 <u>自用</u> 的房产免征房产税 【薇提示】宗教寺庙、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，不属于免税范围，应照章纳税
4. 个人所有非营业用的房产	个人所有 <u>非营业用</u> 的房产（居住住房）免征房产税 【薇提示】对个人所有的 <u>营业用房</u> 或出租等非自用的房产，应按规定征收房产税
5. 高校学生公寓	对为高校学生提供住宿服务，按照国家规定的收费标准收取住宿费的 <u>高校学生公寓</u> ，免征房产税
6. 养老、托育、家政	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，免征房产税
7. 老年服务机构	老年服务机构自用的房产暂免征收房产税
8. 公有住房和廉租住房	对按政府规定价格出租的 <u>公有住房和廉租住房</u> ，暂免征收房产税
9. 公租房	为继续支持公共租赁住房（公租房）建设和运营，对 <u>公租房</u> 免征房产税
10. 毁损不堪、危险房屋	经有关部门鉴定，对 <u>毁损不堪居住</u> 的房屋和 <u>危险</u> 房屋，在 <u>停止使用后</u> ，可 <u>免征</u> 房产税
11. 连续停用半年、大修房屋	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
12. 工棚、材料棚等临时性房屋	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 <u>临时性房屋</u> ，无论是施工企业自行建造还是基建单位出资建造，交施工企业使用的，在 <u>施工期间</u> ， <u>一律免征</u> 房产税；但是，如果在 <u>基建工程结束后</u> ，转让给基建单位的，应当从 <u>基建单位接收的次月</u> 起，依照规定缴纳房产税。

关键词	具体规定
13. 农产品批发市场、农贸市场	对农产品批发市场、农贸市场（包括 <u>自有和承租</u> ）专门用于经营农产品的房产，暂免征收房产税
14. 饮水工程运营管理单位	对饮水工程运营管理单位 <u>自用</u> 的生产、办公用房，免征房产税



15. 向居民供热收取采暖费	自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年供暖期结束, 对向居民供热收取采暖费的“三北”地区供热企业, 为 <u>居民供热所使用的厂房</u> 免征房产税; 对供热企业其他厂房, 应当按照规定征收房产税
16. 商品储备管理公司	自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日, 对商品储备管理公司及其直属库自用的承担商品储备业务的房产, 免征房产税
17. 大型客机研制项目	①对纳税人及其全资子公司从事大型民用客机发动机、中大功率民用涡轴涡浆发动机研制项目 <u>自用的科研、生产、办公房产</u> , 免征房产税
	②对纳税人及其全资子公司从事 <u>大型客机研制项目自用的科研、生产、办公房产</u> , 免征房产税
18. 铁道部	①铁道部(现为中国铁路总公司)所属铁路运输企业自用的房产, 免征房产税
	②地方铁路运输企业自用的房产, 比照上述政策执行
19. 青藏铁路公司	对青藏铁路公司及其所属单位自用的房产, 免征房产税; 对 <u>非自用</u> 的房产, 照章征收房产税
20. 被撤销金融机构清算期间	对 <u>被撤销金融机构清算期间</u> 自有的或从债务方接收的房地产, 免征房产税
21. 港澳国际(集团)有限公司	对东方资产管理公司接收港澳国际(集团)有限公司的房地产, 免征应缴纳的房产税
22. 小规模纳税人、小微企业、个体工商户 50% 幅度内减征	自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日, 对增值税小规模纳税人在 50% 的税额幅度内减征房产税
	自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日, 对增值税 <u>小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户</u> 可以在 <u>50% 的税额幅度内减征</u> 房产税

熟读关键词:

国家机关、人民团体、军队

学校、医疗卫生单位、托儿所、幼儿园、敬老院

宗教寺庙、公园、名胜古迹

个人所有非营业用的房产

高校学生公寓

养老、托育、家政

老年服务机构

公有住房和廉租住房、公租房

毁损不堪、危险房屋, 大修停用半年以上

工棚、材料棚等临时性房屋

农产品批发市场、农贸市场

饮水工程、向居民供热

商品储备管理公司

大型客机、铁道部、青藏铁路

被撤销的金融机构清算、港澳国际

小规模纳税人、小微企业

【2020 年·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

『正确答案』A

『答案解析』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。

【2020 年·多选题】下列房产免征房产税的有（ ）。

- A. 个人生活自用房产
- B. 人民团体自用房产
- C. 老年服务机构自用房产
- D. 企业闲置未用房产
- E. 企业办托儿所的自用房产

『正确答案』ABCE

『答案解析』选项 D，企业闲置未用房产，应缴纳房产税。

## 考点五 征收管理（☆☆）

### 一、纳税义务发生时间

房产用途	纳税义务发生时间
将 <u>原有房产</u> 用于生产经营	从 <u>生产经营之月</u> 起
自行新建房屋用于生产经营	从建成之 <u>次</u> 月起
委托施工企业建设的房屋	一般情况：从办理验收手续之 <u>次</u> 月起
	在办理验收手续 <u>前</u> 已使用或出租、出借的新建房屋，从使用或出租、出借的 <u>当月起</u> 计征
购置新建商品房	自房屋交付使用之 <u>次</u> 月起
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 <u>次</u> 月起
出租、出借房产	自交付出租、出借房产之 <u>次</u> 月起
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 <u>次</u> 月起

### 二、纳税期限

按年计算、分期缴纳。



### 三、纳税地点

房产税在房产所在地缴纳。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纳税。

【2021 年·多选题】下列关于房产税纳税义务发生时间的说法，正确的有（ ）。

- A. 出租、出借房产，自交付出租、出借房产当月起计征房产税
- B. 对于在办理验收手续前已使用的新建房屋，从使用当月起计征房产税
- C. 自建的房屋用于生产经营的，自建成之日当月起计征房产税
- D. 购置新建商品房，自房屋交付使用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

『正确答案』BDE

『答案解析』选项 A，出租、出借房产，自交付出租、出借房产之次月起计征房产税；选项 C，自建的房屋用于生产经营的，自建成之日的次月起计征房产税。

【2021 年·计算题（节选）】甲企业为增值税一般纳税人，2020 年初固定资产明细账记载经营用房屋原值 3000 万元。该企业 2020 年发生下列业务：

（1）5 月底对原值 500 万元的 A 办公楼进行停工维修，8 月底完工办理验收手续并投入使用，房产原值增加 100 万元；

（2）7 月底将其中原值为 200 万元的 B 仓库出租给乙企业，约定 8—9 月为免租期，以后每月收取不含税租金 2 万元，租期 3 年；

（3）8 月底签订融资协议，以 300 万元不含税价格租入 C 仓库（出租方该仓库原值 300 万元，账面净值 280 万元）。

其他资料：当地规定房产原值的减除比例为 30%。

根据上述资料，回答下列问题：

（1）业务（1）A 办公楼 2020 年应缴纳房产税（ ）元。

- A. 30800
- B. 42000
- C. 44800
- D. 50400

『正确答案』C

『答案解析』2020 年 A 办公楼应缴纳的房产税 =  $[500 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 8 + (500 + 100) \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 4] \times 10000 = 44800$ （元）。

（2）业务（2）B 仓库 2020 年应缴纳房产税（ ）元。

- A. 16800
- B. 17000
- C. 19800
- D. 28800

『正确答案』C

『答案解析』2020 年 B 仓库应缴纳房产税 =  $[200 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 9 + 3 \times 2 \times 12\%] \times 10000 = 19800$ （元）。

(3) 计算 2020 年甲企业 C 仓库应纳房产税是（ ）元。

- A. 7840  
B. 5880  
C. 6300  
D. 8400

『正确答案』D

『答案解析』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的次月起依照房产余值缴纳房产税。甲企业应缴纳的房产税 =  $300 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \times 4 \div 12 \times 10000 = 8400$ （元）。

