



2023 税务师考试《税法二》第五章高频考点汇总

第五章 房产税

序号	考点	考频
考点一	房产税计税依据	★★
考点二	房产税应纳税额的计算	★★★
考点三	房产税纳税义务发生时间	★★

2023 税务师《税法二》高频考点：房产税计税依据

【内容导航】

1. 按房产余值计税
2. 按租金收入计税
3. 特殊业务

【考频分析】

考频：★★

复习程度：掌握本考点。

【高频考点】房产税计税依据

1. 按房产余值计税

对经营自用的房屋，以房产的计税余值作为计税依据。

①所谓计税余值，是指依照税法规定按房产原值一次减除 10% 至 30% 的损耗价值以后的余额。

②在确定计税余值时，房产原值的具体减除比例，由省、自治区、直辖市人民政府在税法规定的减除幅度内自行确定。

2. 按租金收入计税

对于出租的房屋，以租金收入（不含增值税）为计税依据。

3. 特殊业务

（1）投资联营房产的计税依据

①对于以房产投资联营，投资者参与投资利润分红，共担风险的，按房产原值作为计税依据计征房产税。

②对以房产投资，收取固定收入，不承担联营风险的，由出租方按租金收入计算缴纳房



产税。

(2) 对融资租赁房屋在计征房产税时应以房产余值计算征收。

(3) 居民住宅区内业主共有的经营性房产的计税依据。

对居民住宅区内业主共有的经营性房产，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。其自营的，依照房产余值计征，没有房产原值或不能将共有住房划分开的，由房产所在地税务机关参照同类房产核定房产原值；出租的，依照租金计征。

2023 税务师《税法二》高频考点：房产税应纳税额的计算

【内容导航】

1. 地上建筑物房产税应纳税额的计算
2. 地下建筑物房产税应纳税额的计算

【考频分析】

考频：★★★

复习程度：掌握本考点。

【高频考点】房产税应纳税额的计算

1. 地上建筑物房产税应纳税额的计算

应纳税额 = 房产计税余值（或租金收入）× 适用税率

其中：房产计税余值 = 房产原值 × (1 - 原值减除比例)

2. 地下建筑物房产税应纳税额的计算

(1) 工业用途房产，以房屋原价的 50% - 60% 作为应税房产原值。

应纳税额 = 应税房产原值 × (1 - 原值减除比例) × 1.2%

(2) 商业和其他用途房产，以房屋原价的 70% - 80% 作为应税房产原值。

应纳税额 = 应税房产原值 × (1 - 原值减除比例) × 1.2%

2023 税务师《税法二》高频考点：房产税纳税义务发生时间

【内容导航】

房产税纳税义务发生时间

【考频分析】

考频：★★

复习程度：掌握本考点。

【高频考点】房产税纳税义务发生时间



房产用途	纳税义务发生时间
将原有房产用于生产经营	从生产经营之月起
自建房屋用于生产经营	从建成之次月起
委托施工企业建设房屋	从办理验收手续之次月起
购置新建商品房	自房屋交付使用之次月起
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次月起
出租、出借房产	自交付出租、出借房产之次月起
房地产开发企业自用、出租、出借自建商品房	自房屋使用或交付之次月起

正保会计网校
www.chinaacc.com正保会计网校
www.chinaacc.com正保会计网校
www.chinaacc.com