

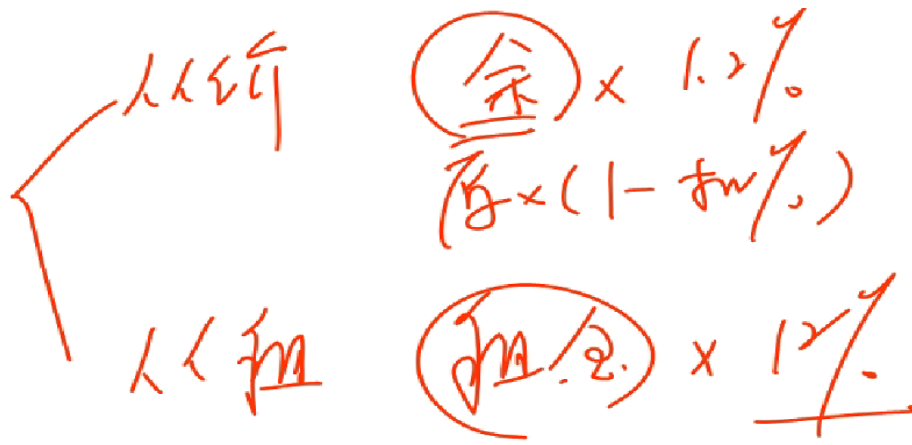
第六章 其他税收法律制度

考点 2: 房产税应纳税额的计算 (★★★)

1. 一般规定

计税方法	计税依据	税率		计税公式
从价计征	以房产原值一次减除 10%~30%后的 余值 为计税依据 (具体扣除比例由省、自治区、直辖市人民政府确定)	1.2%		应纳税额 = 应税房产 原值 × (1 - 扣除比例) × 1.2%
从租计征	(1) 以房屋出租取得的不含增值税租金收入为计税依据 (包括货币收入和实物收入)	一般情况	12%	应纳税额 = 不含增值税 的租金收入 × 12% 或 4%
	(2) 以劳务或其他形式为报酬抵付房租收入的, 应当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	个人出租住房 (不区分用途) (2018年调整)	4%	

东奥教育集团 $\times (1 - 20\%)$
www.dongao.com
余值
 降: 降一折
 100 20%
 $100 \times (1 - 20\%) \times 1.2\%$



【例题 1·单选题】2016年 7月 1日，甲公司出租商铺，租期半年（至 2016年 12月 31日租期届满），一次性收取含增值税租金 126000元。已知增值税征收率为 5%，房产税从租计征的税率为 12%。计算甲公司出租商铺应缴纳房产税税额的下列算式中，正确的是（ ）。（2017年）

- A. $126000 \div (1+5\%) \times (1-30\%) \times 12\% = 10080$ （元）
- B. $126000 \div (1+5\%) \times 12\% = 14400$ （元）
- C. $126000 \times (1-30\%) \times 12\% = 10584$ （元）
- D. $126000 \times 12\% = 15120$ （元）

【答案】 B

【解析】（1）计征房产税的租金收入不含增值税，因此，应当先对“126000元”作价税分离处理，排除选项 CD；（2）从租计征房产税的应纳税额 = 不含增值税的租金收入 \times 适用的房产税税率，选项 B 正确。

【例题 2·单选题】甲企业拥有一处原值 560000元的房产，已知房产税税率为 1.2%，当地规定的房产税减除比例为 30%。甲企业该房产年应缴纳房产税税额的下列计算中，正确的是（ ）。（2015年）

- A. $560000 \times 1.2\% = 6720$ （元）
- B. $560000 \div (1-30\%) \times 1.2\% = 9600$ （元）
- C. $560000 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 4704$ （元）
- D. $560000 \times 30\% \times 1.2\% = 2016$ （元）

【答案】 C

【解析】从价计征房产税的房产，依照房产原值一次减除规定的减除比例后的余值计算缴纳房产税，适用年税率为 1.2%；因此，甲企业该房产年应缴房产税税额 = $560000 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 4704$ （元）。

【例题 3·单选题】甲企业 2017年年初拥有一栋房产，房产原值 1000万元，3月 31日将其对外出租，租期 1年，每月不含增值税租金 1万元。已知从价计征房产税税率为 1.2%，从租计征房产税税率为 12%，当地省政府规定计算房产余值的减除比例为 30%。2017年甲企业上述房产应缴纳房产税（ ）万元。（2015年）

- A. 1.08
- B. 3.18
- C. 3.76
- D. 8.4

【答案】 B

【解析】2017年甲企业上述房产应缴纳房产税 = $1000 \times (1-30\%) \times 1.2\% \times 3/12 + 1 \times 9 \times 12\% = 3.18$ （万元）。

2. 房屋原值

（1）房产原值，是指纳税人按照会计制度规定，在账簿固定资产科目中记载的房屋原价（**不扣减折旧额**）。

【例题·单选题】甲公司厂房屋原值 500万元，已提折旧 200万元。已知房产原值减除比例为 30%，房产税从价计征税率为 1.2%，计算甲公司年度应缴纳房产税税额的下列算式中，正确的是（ ）。（2017年）

- A. $200 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 1.68$ （万元）
- B. $500 \times 1.2\% = 6$ （万元）
- C. $(500-200) \times (1-30\%) \times 1.2\% = 2.52$ （万元）
- D. $500 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 4.2$ （万元）

【答案】 D

【解析】（1）从价计征的房产税应纳税额 = 应税房产原值 \times （1-扣除比例） \times 1.2%；（2）房产原值，是指在账簿固定资产科目中记载的房屋原价，不需扣减折旧额。

(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(如暖气、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)。

(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,计征房产税。

【例题·多选题】根据房产税法律制度的规定,下列与房屋不可分割的附属设备中,应计入房产原值计缴房产税的有()。(2015年)

- A. 中央空调
- B. 电梯
- C. 暖气设备
- D. 给水排水管道

【答案】ABCD

【解析】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。

(4) 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**。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;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。

【例题·单选题】甲企业厂房屋原值 2000万元, 2015年 11月对该厂房进行扩建, 2015年底扩建完工并办理验收手续,增加房产原值 500万元。已知,房产税的原值扣除比例为 30%,房产税比例税率为 1.2%。计算甲企业 2016年应缴纳房产税税额的下列算式中,正确的是()。(2017年)

- A. $2000 \times (1-30\%) \times 1.2\% + 500 \times 1.2\% = 22.8$ (万元)
- B. $(2000+500) \times (1-30\%) \times 1.2\% = 21$ (万元)
- C. $2000 \times 1.2\% + 500 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 28.2$ (万元)
- D. $2000 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 16.8$ (万元)

【答案】B

【解析】(1) 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,本题房屋扩建后厂房的原值增值至 2500万元;(2) 从价计征房产税的应纳税额 = 应税房产原值 \times (1-扣除比例) \times 1.2%。

3. 投资联营的房产

(1) 真投资: **被投资方交**

对以房产投资联营、投资者参与投资利润分配、共担风险的,按房产余值作为计税依据计缴房产税。

(2) 假投资: **投资方 / 产权人交**

对以房产投资收取固定收入、不承担经营风险的,实际上是以联营名义取得房屋租金,应当以出租方取得的不含增值税的租金收入为计税依据计缴房产税。

4. 融资租赁房屋——从价计征,由承租人交

融资租赁房屋的房产税,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。