

• LIVE

# 纳税实务一点通

## 第五章 | 房产税

讲师：齐红老师

 会计学堂出品



## 纳税实务一点通教材

《纳税实务一点通》，所用讲课教材是会计学堂的教室团队编写并出版的官方教材，天猫店铺：**快学教育专营店**



会计学堂零基础税法入门课程 初级税法入门实操精品视频赠书

天猫 购物券 全天猫实物商品通用 [去刮券](#)

价格 ¥400.00

促销价 **¥38.80** 上新特惠  
此优惠限5件，超出则该商品全部恢复非活动价

券 **爆款** 买水乳送蚕丝面膜 **惠** 小程序下单更优惠

**夏日新风尚 秒变翩翩女神**

季末大放送，爆款低价

运费 广东广州 至 深圳 快递: 0.00



保存图片，打开手机淘宝扫一扫，  
选择相册图片，即可查看

来自手机淘宝淘长图产品



## 纳税实务一点通教材简介

本书主要针对税法基础薄弱，想要从事税务会计“小白”开设的内容，本书主要涉及到中国境内企业所涉及到的常用税种：增值税、企业所得税、个人所得税、房产税、印花税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、水利基金、残疾人就业保障金等税种，让从事会计的“小白”无论是从税法理论基础上、各种税种的账务处理还是纳税申报实务操作上都得以学以致用，提高主办会计必备的税务实操能力！同时也为各位“小白”的考证之路打下坚实的基础



# 课程目录

第一章 税收理论基础

第二章 增值税

第三章 企业所得税

第四章 个人所得税

第五章 房产税

第六章 印花税

第七章 其他税费

第八章 发票管理



## 第五章 房产税

第一节 房产税概述

第二节 应纳税额的计算

第三节 税收优惠

第四节 征收管理



## 第二节 应纳税额的计算

房产税的计税依据是房产的计税价值或房产的租金收入。计税依据分为从价计征和从租计征两种。



## 第一节 房产税概述

计税方法	计税依据	税率	计税公式
从价计征	按照房产原值一次减除10%-30%损耗后的余值；（含地价）	1.2%	应纳税额=应税房产原值×（1-扣除比例）×1.2%
从租计征	租金收入；以劳务或其他形式抵付房租收入的，按当地同类房产租金水平确定	12%	应纳税额=租金收入（不含增值税）×12%或4%
	个人按市场价格出租的居住用房	4%	



## 第一节 房产税概述

注意：

1. 个人出租住房，不分用途，按4%的税率的征收房产税。
2. 对企事业单位、社会团体以及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的住房，减按4%的税率征收房产税。





## 第二节 应纳税额的计算

房屋持有期间，获得收益的两个途径：

- 1.对**经营性自用**的房屋，以房产的**计税余值**作为计税依据。
- 2.对于**出租**的房屋，以**租金收入（不含增值税）**为计税依据。





## 第二节 应纳税额的计算

【注意】1. “房产原值”是纳税人按照会计制度规定，在“固定资产”账簿中记载的房屋造价（或原始价值）。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，如石油管道、电梯等等。

2. “计税余值”是将房产原值减除一定比例后的剩余价值。

“一定比例”，其具体减除10%至30%幅度，由省、自治区、直辖市人民政府在税法规定的范围内自行确定。

“租金收入”是房屋产权所有人出租房产使用权所得的报酬，包括货币收入和实物收入。



## 第二节 应纳税额的计算

一、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。

二、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。



## 第二节 应纳税额的计算

三、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。

四、原值明显不合理的应予评估，没有原值的由所在地税务机关参考同类房屋的价值核定。



## 第二节 应纳税额的计算

**【例题】** 甲企业拥有一处原值5,600,000.00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是多少元？



## 第二节 应纳税额的计算

**【例题】** 甲企业拥有一处原值5,600,000.00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是多少元？

**【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，甲企业该房产年房产税税额计算如下：

$$\text{应缴纳房产税税额} = 5600000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 47040 \text{ (元)}$$



## 第二节 应纳税额的计算

**【例题】** 乙公司2016年购置办公大楼原值30000万元，2018年1月1日将其中部分闲置房屋对外出租，租期2年，出租部分房产原值5000万元，租金每年1000万元（不含增值税）。当地规定房产原值减除比例为20%，2018年该公司应缴纳房产税多少？



## 第二节 应纳税额的计算

【例题】乙公司2016年购置办公大楼原值30000万元，2018年1月1日将其中部分闲置房屋对外出租，租期2年，出租部分房产原值5000万元，租金每年1000万元（不含增值税）。当地规定房产原值减除比例为20%，2018年该公司应缴纳房产税多少？

### 【解析】

经营自用的房产从价计征房产税；出租的房产从租计征房产税

$$\begin{aligned}\text{应纳房产税} &= (30000 - 5000) * (1 - 20\%) * 1.2\% + 1000 * 12\% \\ &= 360 \text{万元}\end{aligned}$$





## 第二节 应纳税额的计算

**【例题】** 丙企业2018年房产原值共计9000万元，其中该企业所属的幼儿园用房原值300万元，子弟学校用房原值为800万元，当地政府确定计算房产余值的扣除比例为25%，该企业2017年应缴纳房产税。



## 第二节 应纳税额的计算

**【例题】** 丙企业2017年房产原值共计9000万元，其中该企业所属的幼儿园用房原值300万元，子弟学校用房原值为800万元，当地政府确定计算房产余值的扣除比例为25%，该企业2017年应缴纳房产税。

**【解析】** 该企业2017年应缴纳的房产税=（9000-300-800）×（1-25%）×1.2%=71.1（万元）

以上房产税的计算方法是按年计征。如分期缴纳的即按半年缴纳，则以年应纳税额除以2；按季缴纳，则以年应纳税额除以4；按月缴纳，则以年应纳税额除以12。

# 感谢观看

---

如有疑问请到会计学堂官网提问