

• 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



## 第一节 房产税概述

- 一、房产税定义
- 二、纳税义务人
- 三、房产税的征税对象
- 四、房产税的征税范围



## 第一节 房产税概述

### 一、房产税定义

房产税，是以房产为征税对象，按照房产的计税价值或房产租金收入向房产所有人或经营管理人等征收的一种税。

#### 【补充】房产税的特点

1. 房产税属于财产税中的个别财产税。（有房有车的人，才交财产税）
2. 征税范围限于城镇的经营性房屋。（1.农村，2.非营业）
3. 区别房屋的经营使用方式规定不同的计税依据。（作为财产收益两种方式）



## 第一节 房产税概述

### 二、纳税义务人

房产税以在征税范围内的房屋产权所有人为纳税人。

（受益人）其中：

1. 产权属国家所有的，由**经营管理单位**纳税；
2. 产权属集体和个人所有的，由集体单位和个人纳税。
3. 产权出典的，由**承典人**纳税。





## 第一节 房产税概述

【解释】房屋出典区别于房屋出租行为，二者纳税人不同。

4. 产权所有人、承典人不在房屋所在地的，由**房产代管人或者使用人**纳税。

5. 产权未确定及租典纠纷未解决的，亦由**房产代管人或者使用人**纳税。

6. **无租使用**其他房产的问题。由**使用人**代为缴纳房产税。  
( 如企业无租使用政府机构办公楼用于办公 )



## 第一节 房产税概述

### 三、房产税的征税对象

房产税的征税对象是房产，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、工作、学习、娱乐、居住或储藏物资的场所。独立于房屋之外的建筑物，如围墙、烟囱、水塔、变电塔、油池油柜、酒窖菜窖、酒精池、糖蜜池、室外游泳池、玻璃暖房、砖瓦石灰窑以及各种油气罐等，不属于房产。



## 第一节 房产税概述

（一）要注意房产不等于建筑物。如围墙、烟囱、水塔、室外游泳池等，不属于房产税的征税对象。

（二）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。



## 第一节 房产税概述

### 四、房产税的征税范围和税率

房产税的征税范围是在**城市、县城、建制镇和工矿区**（**不包括农村**）的房产。





## 第一节 房产税概述

这里所说的城市，是经国务院批准设立的市，包括市区和郊区，不包括农村；县城是指县人民政府所在地的城镇；建制镇是指经省、自治区、直辖市人民政府批准设立的建制镇；工矿区是指工商业比较发达，人口比较集中，符合国务院规定的建制镇标准，但尚未设立建制镇的大中型工矿企业所在地。城市、县城、建制镇、工矿区的具体征税范围由省、自治区、直辖市人民政府划定。



## 第一节 房产税概述

### 【补充】房产税的税率

(一) 从价计税：1.2%

(二) 从租计税：12%

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

【单选题】赵某拥有两处房产，一处原值60万元的房产供自己和家人居住，另一处原值20万元的房产于2018年7月1日出租给王某居住，按市场价每月取得租金收入1200元。赵某当年应缴纳的房产税为（ ）。

- A. 288元
- B. 576元
- C. 840元
- D. 864元



## 第一节 房产税概述

【单选题】 赵某拥有两处房产，一处原值60万元的房产供自己和家人居住，另一处原值20万元的房产于2018年7月1日出租给王某居住，按市场价每月取得租金收入1200元。赵某当年应缴纳的房产税为（ ）。

- A. 288元
- B. 576元
- C. 840元
- D. 864元

【正确答案】 A

【答案解析】 应纳房产税=1200×6×4%=288（元）

# 感谢观看

---

如有疑问请到会计学堂官网提问