



2022 年初级会计职称《经济法基础》教材精讲班

考点 房产税★

5. 融资租赁房屋—从价；

【注意】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下月起依照房产余值缴纳房产税。

6. 居民住宅区内业主共有的经营性房地产：自营的，余值计税；出租的，按租金收入计税。

五、房产税税收优惠

【大纲要求】熟悉

1. 国家机关、人民团体、军队自用的房产免征房产税。

【注意】出租房产及非自身业务使用的生产、营业用房不免。

2. 由国家财政部门拨付事业经费（全额或差额）的单位（学校、医疗卫生单位、托儿所、幼儿园、敬老院以及文化、体育、艺术类单位）所有的、本身业务范围内使用的房产免征房产税。

【注意 1】国家财政部门拨付事业经费的单位，其经费来源实行自收自支后，从事事业单位实行自收自支的年度起，免征房产税 3 年。

【注意 2】上述单位所属的附属工厂、商店、招待所等不属于单位公务、业务的用房，应照章纳税。

3. 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产免征房产税。

【注意】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照章征税。

4. 个人所有非营业用的房产免征房产税。（个人营业用房和出租房产不免）

5. 经财政部批准免税的其他房产。

（1）对非营利性医疗机构、疾病控制机构和妇幼保健机构等卫生机构自用的房产免征房产税。

（2）老年服务机构自用的房产免征房产税。

（3）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。

（4）在基建工地临时性房屋，施工期间一律免征房产税。但工程结束后，交还或估价转让给基建单位的，应从基建单位接收的下月起，照章纳税。

（5）对高校学生公寓免征房产税。

（6）对公共租赁住房免征房产税。（单独核算公租房收入，未单独核算不免）

（7）体育活动房产免征房产税。（用于体育活动的天数不得低于全年自然天数的 70%，城镇土地使用税同）

【注意】企业拥有并运营管理的大型体育场馆，其用于体育活动的房产，减半征收房产税。

【记忆提示】官办免企办减半。

（8）自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对专门经营农产品的农产品批发市场、农贸市场使用的房产、土地，暂免征收房产税和城镇土地使用税。

（9）自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产、土地，免征房产税。



(10) 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供热企业, 为居民供热所使用的厂房免征房产税; 对供热企业其他厂房, 应当按照规定征收房产税。

(11) 自 2021 年 10 月 1 日起, 对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的, 减按 4% 的税率征收房产税。

【例题·单选题】

根据房产税法律制度的规定, 下列各项中, 免征房产税的是 ()。

- A. 国家机关用于出租的房产
- B. 公立学校附设招待所使用的房产
- C. 公立幼儿园自用的房产
- D. 公园附设饮食部使用的房产

网校答案: C

网校解析: 本题考核“房产税税收优惠”的知识点。由国家财政部门拨付事业经费(全额或差额)的单位(学校、医疗卫生单位、托儿所、幼儿园、敬老院以及文化、体育、艺术类单位)所有的、本身业务范围内使用的房产免征房产税。

六、房产税征收管理

【大纲要求】熟悉

(一) 纳税义务发生时间

房产用途	纳税义务发生时间
1. 将原有房产用于生产经营	从生产经营之月起
2. 自建房屋用于生产经营	从建成之日的次月起
3. 委托施工企业建设的房屋	从办理验收手续之次月起
4. 购置新建商品房	自房屋交付使用之次月起

房产用途	纳税义务发生时间
5. 购置存量房	自办理房屋权属转移变更、登记手续, 登记机关签发房屋权属证书之次月起
6. 出租、出借房产	交付出租、出借房产之次月起
7. 房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造商品房	自房屋使用或交付之次月起

(二) 纳税地点: 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缴纳。

(三) 纳税期限: 按年计算、分期缴纳的征收方法。