



2023 初级会计职称《经济法基础》精讲班

第一单元 “房地” 相关税收法律制度

(12) 供热

类型	具体情况	房产税
供热企业 (如: 自供热单位)	为居民供热所使用的厂房	免税
	其他厂房	征税
专业供热企业 (如: 热力公司)	向居民供热取得的采暖费收入占全部采暖费收入的比例	免税

(13) 个人、租赁企业

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。

【解释】“专业化规模化住房租赁企业”的标准: 企业在开业报告或者备案城市内持有或者经营租赁住房 1000 套(间)及以上或者建筑面积 3 万平方米及以上。

(14) 小微企业 (2023 年新增)

2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日, 由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况, 以及宏观调控需要确定, 对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50% 的税额幅度内减征房产税。

【注意】房产税、城镇土地使用税、耕地占用税、印花税: 分别增加“在 50% 税额幅度内减税”的优惠政策。

【例题·单选题】根据房产税法律制度的规定, 下列房产中, 应缴纳房产税的是 ()。(2021 年)

- A. 名胜古迹自用的房产
- B. 高校学生公寓
- C. 个人出租位于县城的住房
- D. 非营利性老年服务机构自用的房产

答案: C

解析: 对个人出租住房, 不区分用途, 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, 不予免征房产税的是 ()。(2013 年)

- A. 名胜古迹中附设的经营性茶社
- B. 公园自用的办公用房
- C. 个人所有的唯一普通居住用房
- D. 国家机关的职工食堂

答案: A

解析: 选项 A, 具有经营性质, 应当征收房产税。

【例题·单选题】某企业 2017 年度生产经营用房原值 12000 万元; 幼儿园用房原值 400 万元; 出租房屋原值 600 万元, 年租金 80 万元(不含增值税)。已知房产原值减除比例为 30%; 房产税税率从价计征的为 1.2%,



从租计征的为 12%，该企业当年应缴纳房产税税额的下列计算中，正确的是（ ）。 （2012 年）

- A. $12000 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 100.8$ （万元）
 B. $12000 \times (1-30\%) \times 1.2\% + 80 \times 12\% = 110.4$ （万元）
 C. $(12000+400) \times (1-30\%) \times 1.2\% + 80 \times 12\% = 113.76$ （万元）
 D. $(12000+400+600) \times (1-30\%) \times 1.2\% = 109.2$ （万元）

答案：B

解析：企业所有的幼儿园所用房产免征房产税；企业经营性房产从价计征房产税，出租的房产从租计征房产税，则企业应纳房产税 = $12000 \times (1-30\%) \times 1.2\% + 80 \times 12\% = 110.4$ （万元）。

5. 房产税的纳税义务发生时间

具体情况	纳税义务发生时间
(1) 纳税人将原有房产用于生产经营	从生产经营之月起，缴纳房产税
(2) 纳税人自行新建房屋用于生产经营	从建成之次月起，缴纳房产税
(3) 纳税人委托施工企业建设的房屋	从办理验收手续之次月起，缴纳房产税
(4) 纳税人购置新建商品房	自房屋交付使用之次月起，缴纳房产税
(5) 纳税人购置存量房	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，缴纳房产税
(6) 纳税人出租、出借房产	自交付出租、出借房产之次月起，缴纳房产税
(7) 房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造的商品房	自房屋使用或交付之次月起，缴纳房产税

6. 房产税的纳税期限和纳税地点

（1）纳税期限

房产税按年计算、分期缴纳的征收方式。

（2）纳税地点

应在房产所在地缴纳。

【例题·单选题】甲公司为增值税一般纳税人，拥有一处原值 500 万元的仓库。2021 年 5 月将仓库由自用转为出租，并于当月将仓库交付给承租方乙公司使用。至年底共收取当年不含增值税租金 7 万元。已知，房产税从价计征税率为 1.2%，从租计征税率为 12%。当地规定的房产税扣除比例为 30%，甲公司该仓库 2021 年度应缴纳房产税税额的下列算式中，正确的是（ ）。（2022 年）

- A. $500 \times (1-30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 4 + 7 \times 12\% = 2.24$ （万元）
 B. $500 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 4.2$ （万元）
 C. $7 \times 12\% = 0.84$ （万元）
 D. $500 \times (1-30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 5 + 7 \times 12\% = 2.59$ （万元）

答案：D



解析：（1）纳税人出租、出借房产，自交付出租、出借房产之次月起缴纳房产税；甲公司 5 月出租并交付使用，前 5 个月从价计征房产税，自 6 月起从租计征房产税。

（2）从价计征应纳税额=应税房产原值 $500 \times (1 - \text{扣除比例 } 30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 5$ （个月）=1.75（万元）。

（3）从租计征应纳税额=不含增值税的租金收入 $7 \times 12\% = 0.84$ （万元）。

【例题·判断题】甲公司委托施工企业建设一栋办公楼，从该办公楼建成之次月起缴纳房产税。（ ）（2020 年）

答案：×

解析：纳税人委托施工企业建设的房屋，从办理验收手续之次月起，缴纳房产税。

【例题·判断题】居住在 M 市的李某将位于 Y 市的一处自有住房对外出租，李某应向 M 市税务机关申报缴纳该处住房的房产税。（ ）（2019 年）

答案：×

解析：房产税应在房产所在地（Y 市）缴纳。

【例题·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，每月收取租金 1 万元（不含增值税）。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：（1）纳税人出租房产，自交付出租房产之次月起缴纳房产税；

（2）甲企业前 3 个月应按房产余值计征房产税，后 9 个月从租计征房产税；

（3）甲企业 2017 年应缴纳房产税= $1000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \times 3 \text{ 个月} / 12 \text{ 个月} + 1 \times 9 \text{ 个月} \times 12\% = 3.18$ （万元）。