

对地下建筑征收房产税的处理注册税务师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/540/2021\\_2022\\_\\_E5\\_AF\\_B9\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_B8\\_8B\\_E5\\_c46\\_540165.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/540/2021_2022__E5_AF_B9_E5_9C_B0_E4_B8_8B_E5_c46_540165.htm)

房产税是以房产为征税对象，依据房产价格或房产租金收入向房产所有人或经营人征收的一种税。根据《中华人民共和国房产税暂行条例》国发[1986]90号的规定，房产税的征税范围主要是城市、县城、建制镇和工矿区内（不包括农村）的房屋。对于地下建筑是否征税的问题，国家税务总局曾在《财政部税务总局关于检发的通知》财税地[1986]8号中明确规定，为鼓励利用地下人防设施，暂不征收房产税。下面我们就房产的从价计征问题做一总结分析：1、关于征税的“房屋”的确定首先，房屋应当坐落在国家规定征收房产税的征税范围内。其次，对于“房屋”的理解问题。《财政部税务总局关于房产税和车船使用税几个业务问题的解释与规定》财税地[1987]3号中规定，“房产”是以房屋形态表现的财产。房屋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。2、房产原值的规定《财政部税务总局关于检发的通知》财税地[1986]8号中规定，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。对纳税人未按会计制度规定记载的，在计征房产税时，应按规定调整房产原值，对房产原值明显不合理的，应重新予以评估。《财

政部税务总局关于房产税和车船使用税几个业务问题的解释与规定》财税地[1987]3号对房产原值的范围做了进一步的解释，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。主要有：暖气、卫生、通风、照明、煤气等设备；各种管线，如蒸气、压缩空气、石油、给水排水等管道及电力、电讯、电缆导线；电梯、升降机、过道、晒台等。属于房屋附属设备的水管、下水道、暖气管、煤气管等从最近的探视井或三通管算起。电灯网、照明线从进线盒联接管算起。

3、对于地下建筑的解释 《财政部国家税务总局关于具备房屋功能的地下建筑征收房产税的通知》财税[2005]181号中规定，凡在房产税征收范围内的具备房屋功能的地下建筑，包括与地上房屋相连的地下建筑以及完全建在地面以下的建筑、地下人防设施等，均应当依照有关规定征收房产税。上述具备房屋功能的地下建筑是指有屋面和维护结构，能够遮风避雨，可供人们在其中生产、经营、工作、学习、娱乐、居住或储藏物资的场所。根据上述的法规列举，显然地下建筑应当属于房屋的范围，应当在计征房产税的范围之内，在《财政部国家税务总局关于具备房屋功能的地下建筑征收房产税的通知》财税[2005]181号文件下发之前，由于存在前述文件的明确免税规定，对于应当征税的地下建筑给予了优惠规定。现国家税务总局作出的明确的征税规定，各企业应当按照要求计算缴纳，以免增加不必要的风险。对于从价计征房产税的房屋，以房产原值一次减除10%30%（具体减除幅度以及是否区别房屋新旧程度分别确定减除幅度，由省、自治区、直辖市人民政府规定）后的余值乘以适用的税率（1.2%）进行计算。对于自用地下建筑的税

额计算：1.工业用途房产，以房屋原价的50-60%作为应税房产原值。应纳房产税的税额=应税房产原值×[1-(10%-30%)]×1.2%。2.商业和其他用途房产，以房屋原价的70-80%作为应税房产原值。应纳房产税的税额=应税房产原值×[1-(10%-30%)]×1.2%。房屋原价折算为应税房产原值的具体比例，由各省、自治区、直辖市和计划单列市财政和地方税务部门在上述幅度内自行确定。3.对于与地上房屋相连的地下建筑，如房屋的地下室、地下停车场、商场的地下部分等，应将地下部分与地上房屋视为一个整体按照地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。这里值得注意的是，房产原值的确定问题。对于地下建筑的房产原值可以按照一定的比例折算，然后在计算房产余值进而计算应缴纳的房产税额。同时，这里还存在一个筹划点，由于与地上房屋相连的地下建筑将按照地上房屋的规定征税，即计税依据有所提高从而税额增加。企业可以掌握这个尺度尽量做好筹划安排。对于从租计征房产税的地下建筑，按照出租地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)