

房产税纳税审核代理实务注册税务师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/549/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_BF\\_E4\\_BA\\_A7\\_E7\\_A8\\_8E\\_E7\\_c46\\_549258.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/549/2021_2022__E6_88_BF_E4_BA_A7_E7_A8_8E_E7_c46_549258.htm)

房产税以房屋为征税对象，按照房屋的计税余值或出租房屋的租金为计税依据，向产权所有人征收，纳税审核的重点范围应是房屋原值和租金收入。

(一)自用房产审核要点 审核房产的原值是否真实，有无少报、瞒报的现象。审核“固定资产”账簿中房屋的造价或原价是否真实、完整，有无分解记账的情况。同时，要注意纳税人对原有房屋进行改建、扩建的，是否按规定增加其房屋原值，有无将其改建、扩建支出列入大修理范围处理的情况。审核纳税人“在建工程”明细账，看有无已完工交付使用的房产继续挂账，未及时办理转账手续、少计房产原值的情况。必要时要深入实地查看，看企业是否有账外房产。

百考试题与你同行 (二)出租房产审核要点 1.审核“其他业务收入”等账户和房屋租赁合同及租赁费用结算凭证，核实房产租金收入，有无出租房屋不申报纳税的问题。 2.审核有无签订经营合同隐瞒租金收入，或以物抵租少报租金收入，或将房租收入计 3 . 审核有无出租使用房屋，或租用免税单位和个人私有房产的问题。

[例]注册税务师受托审核某企业房产税缴纳情况，从固定资产明细账查实该企业有房屋11幢，合计原值为34202200元，再查对“应交税费应交房产税”

账户的应缴税金，复核计算无误，税款亦已入库。但是，审核“其他业务收入”账户发现有一笔固定资产出租收入62400元，

核查原始凭证，这笔收入是出租长安街一幢房给某公司经营的租金收入，没有计缴房产税。注册税务师认为

企业应补缴房产税，计算办法如下：应补缴的房产税=62400×12%=7488(元)并作相关调账分录：借：管理费用7488 贷：应交税费应交房产税7488 (三)应纳税额审核要点 1．审核征免界限的划分。各免税单位的自用房产与生产、经营用房产以及出租房产的划分，以及免税单位房产与下属单位房产的划分是否明确，其划分方法是否正确，以及免税房产在改变用途转为应税房产后是否按规定申报纳税。在需要时，检查其申报的房产使用情况与其实际用途是否相符。 2．审核房产税计算纳税的期限。对于新建、改造、翻建的房屋，已办理验收手续或未办理验收手续已经使用的，是否按规定期限申报纳税，有无拖延纳税期限而少计税额的问题。 3．审核房产税纳税申报表，核实计税依据和适用税率的计算是否正确，对于固定资产账户未记载的房产原值，或房产原值明显不合理的应提议纳税人按有关程序进行评估，以保证计税依据的准确完整。 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)