

2009年《初级经济法》第6章第1节房产税复习重点会计初级  
职称考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/550/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E3\\_80\\_8A\\_c43\\_550200.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/550/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E3_80_8A_c43_550200.htm)

第六章财产、行为和资源税法  
法律制度：第一节房产税 一、房产税的纳税人 房产税的纳税人是指在我国城市、县城、建制镇和工矿区(不包括农村)内拥有房屋产权的单位和個人。1、房产税纳税人的具体规定 (1) 产权属于集体和個人的，集体单位和個人为纳税人。(2) 产权未确定或者纠纷未解决的，房产代管人或者使用人为纳税人。(3) 产权属于國家的，其经营管理的单位为纳税人。(4) 产权出典的，承典人为纳税人。【解释】对个人所有的非营业用的房产免征房产税。2、外籍人員和華侨、港澳台同胞在内地拥有房产的，应当按照《城市房地产稅暂行條例》的规定繳納房產稅，不通用《房產稅暂行條例》。【解释】房產稅只对内不对外。来源：考試大【例题1】根据房產稅法律制度的规定，下列各项中，不属于房產稅納稅人的是()。A、城区房產使用人 B、城区房產代管人 C、城区房屋所有人 D、城区房屋出典人【答案】D加入收藏【例题2】根据《房產稅暂行條例》的规定，下列关于房產稅納稅人的表述中，不正确的是()。A、房產产权出典的，出典人为房產稅的納稅人 B、房產产权属于個人所有的，個人为房產稅的納稅人 C、房產产权属于集体所有的，集体单位为房產稅的納稅人 D、房產产权属于國家所有的，其经营管理单位为房產稅的納稅人【答案】A【例题3】根据《房產稅暂行條例》的规定，下列各项中，符合房產稅納稅人规定的是()。A、将房屋产权出典的，承典人为納稅人 B、将房屋产权出典的，产权所有人为納

税人 C、房屋产权未确定的，房产代管人或使用人为纳税人  
D、产权所有人不在房产所在地的，房产代管人或使用人为  
纳税人【答案】ACD来源：考试大二、房产税的计算(重点)

1、从价计征 以房产余值(按房产原值一次减除10%—30%)为  
计税依据。应纳税额=房产原值×(1—扣除比例)×1.2%【解  
释】房产原值应当包括与房屋不可分割的各种附属设施或者  
一般不单独计价的配套设施(如暖气、卫生、照明设备、各种  
管线、电梯等)。

2、从租计征 按房产租金收入的12%计征。  
应纳税额=租金收入×12%【解释】自2001年1月1日起，对个  
人按市场价格出租的居民住房，用于居住的，按4%的税率征  
收房产税。www.Examda.CoM【例题1】应纳房产税的一幢  
房产原值500000元，已知房产税税率为1.2%，当地房产税扣  
除比例为25%，则该房产应缴纳房产税( )元。 A、6000 B  
、4500 C、1500 D、1250【答案】B【解析】应纳房产  
税=500000×(1-25%)×1.2%=4500(元)。

【例题2】王某自有一  
处平房，共16间，其中用于个人开餐馆的7间(房屋原值为20  
万元)。2006年1月1日，王某将4间出典给李某，取得出典价款  
收入12万元，将剩余的5间出租给某公司，每月收取租金1万  
元。已知该地区规定按照房产原值一次扣除20%后的余值计  
税，则王某2006年应纳房产税额为( )。 A、1.632万元 B、0.816  
万元 C、0.516万元 D、1.652万元【答案】A【解析】(1)开餐  
馆的房产应纳房产税=20×(1-20%)×1.2%=0.192(万元)。(2)房  
屋产权出典的，承典人为纳税人，王某作为出典人无需缴纳  
房产税。(3)出租房屋应纳房产税=1×12×12%=1.44(万元)。(4)  
三项合计，应纳房产税=0.192+1.44=1.632万元。

3、特殊规定  
(1)以房产投资联营，投资者参与投资利润分红、共担风险的

，按照“房产余值”作为计税依据计征房产税。(2)以房产投资收取同定收入、不承担经营风险的，视同出租，按照“租金收入”为计税依据计征房产税。【例题1】某企业有原值为2000万元的房产，2006年1月1日将全部房产对外投资联营，参与投资利润分红，并承担经营风险。已知当地政府规定的扣除比例为：30%，该企业2006年度应纳房产税为( )万元。A、16.80 B、168 C、24 D、240【答案】A【解析】用于投资联营的房产，纳税人参与投资利润分红，共担风险的，按照房产余值作为计税依据计征房产税，该企业应纳房产税=2000×(1-30%)×1.2%=16.80(万元)。【例题2】以房产投资联营，投资者参与投资利润分红、共担风险的，按照房产原值作为计税依据计征房产税。( )【答案】×【例题3】农民王某于2006年将其在本村价值20万元的楼房出租，取得租金收入3000元。按照房产税从租计征的规定计算，王某当年应缴纳房产税360元。( )【答案】×【解析】房产税的征税范围是城市、县城、建制镇、工矿区的房屋，不包括农村。

#### 四、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。【解释】只有第一种情形从生产经营之月起缴纳房产税，其他均从“次月”。【例题1】纳税人购置新建商品房，自房屋交付使用之月起，缴纳房产税。（）【答案】×【例题2】纳税人出租房产，自交付出租房产之次月起，缴纳房产税。（）【答案】 设为首页【例题3】根据《房产税暂行条例》的规定，下列各项中，符合房产税纳税义务发生时间规定的是（）。A、纳税人将原有房产用于生产经营，从生产经营之次月起，缴纳房产税 B、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 C、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 D、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【答案】BCD【解析】纳税人将原有房产用于生产经营，从生产经营之月(而非次月)起，缴纳房产税。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)