

2011年初级会计职称考试经济法基础第五章知识点(2) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/644/2021_2022_2011_E5_B9_B4_E5_88_9D_c43_644465.htm

初级会计职称考试《经济法基础》科目第五章 其他相关税收法律制度 知识点二、房产税的计税依据、税率和应纳税额的计算 1.从价计征计税依据是房产原值一次减除10% - 30%的扣除比例后的余值，税率为1.2%。

。（1）所谓“房产原值”，是指纳税人按照会计制度规定，在账簿“固定资产”科目中记载的房屋造价或原价。（2）凡以房屋为载体，不可随意移动的附属设备和配套设施，如给排水、采暖、消防、中央空调、电气及楼宇设备等，无论在会计核算中是否单独记账与核算，都应计入房产原值，计征房产税。对于更换房屋附属设备和配套设施的，在将其价值计入房产原值时，可扣减原来相应设备和设施的价值；对附属设备和配套设施中易损坏、需要经常更换的零配件，更新后不再计入房产原值。特殊问题：第一，以房产联营投资的，房产税计税依据应区别对待：（1）以房产联营投资，共担经营风险的，按房产余值为计税依据计征房产税；（2）以房产联营投资，不承担经营风险，只收取固定收入的，实际是以联营名义取得房产租金，因此应由出租方按租金收入计征房产税。【例题单选题】某企业有原值为2500万元的房产，2008年1月1日将其中的30%用于对外投资联营，投资期限10年，每年固定利润分红50万元，不承担投资风险。已知当地政府规定的扣除比例为20%，该企业2008年度应纳房产税（ ）万元。 A.24 B.22.8 C.30 D.16.8 正确答案：B 答案解析

：本题考核房产税的计算。该企业从价计征的房产原值=2500

$\times (1-30\%) = 1750$ (万元) ; 应缴纳的房产税= $1750 \times (1-20\%) \times 1.2\% + 50 \times 12\% = 22.8$ (万元)。第二, 融资租赁房屋的, 以房产余值为计税依据计征房产税。第三, 对居民住宅区内业主共有的经营性房产, 由实际经营 (包括自营和出租) 的代管人或使用人缴纳房产税。其中自营的, 依照房产原值减除10%至30%后的余值计征, 没有房产原值或不能将业主共有房产与其它房产的原值准确划分开的, 由房产所在地地方税务机关参照同类房产核定房产原值; 出租的, 依照租金收入计征。2.从租计征。从租计征的房产税, 是以房屋出租取得的租金收入为计税依据, 税率为12%。【注意】从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, 可暂减按4%的税率征收房产税。 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