

注会辅导：《税法》考试复习指南(11) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/76/2021\\_2022\\_\\_E6\\_B3\\_A8\\_E4\\_BC\\_9A\\_E8\\_BE\\_85\\_E5\\_c45\\_76663.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/76/2021_2022__E6_B3_A8_E4_BC_9A_E8_BE_85_E5_c45_76663.htm)

一、重、难点提示 本章的重、难点主要有：纳税人与征税范围；计税依据与税率；应纳税额的计算；税收优惠。二、学习要点讲解 (一)、征税对象 房产税的征税对象是房产。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、学习、工作、娱乐、居住或储藏物资的场所。(二)、计税依据 房产税的计税依据是房产的计税价值或房产的租金收入。按房产计税价值征税的，称为从价计征；按房产租金收入计征的，称为从租计征。(三)、税率 我国现行房产税采用比例税率。房产税的税率有两种：1、按房产原值一次减除10%—30%后的余值计征的，税率为1.2%；2、按房产出租的租金收入计征的，税率为12%。从2001年1月1日起，对个人按市场价格出租的居民住房，可暂减按4%的税率征收房产税。(四)应纳税额的计算 应纳税额计算为两种：一是从价计征的计算；二是从租计征的计算。1、从价计征的计算 从价计征是按房产的原值减除一定比例后的余值计征，其公式为：应纳税额=应税房产原值×(1-扣除比例)×1.2% 2、从租计征的计算 从租计征是按房产的租金收入计征，其公式为：应纳税额=租金收入×12% (五)优惠政策 三、典型试题分析 1、下列各项中，符合房产税纳税义务人规定的是()(2001) A.产权属于集体的由承典人缴纳 B.房屋产权出典的由出典人缴纳 C.产权纠纷未解决的由代管人或使用人缴纳 D.产权属于国家所有的不缴纳 答案:C 依据:《税法》教材第398页。 2、房产税的税率为()。 A.

依房产余值为计税依据的，税率为1.2% B.依房产原值为计税依据的，税率为1.2% C.依房屋租金为计税依据的，税率为12% D.依房产净值为计税依据的，税率为12% 答案：AC 分析：依据教材第400页。

3、房产税的纳税义务发生时间为()。

A.自建新房用于生产经营，从建成次月起缴纳房产税 B.原有房产用于生产经营，从生产经营之月起缴纳房产税 C.委托施工单位建房，从办理验收手续次月起缴纳房产税 D.新建房屋办理竣工手续前出租出借，从出租出借次月起缴纳房产税

答案：ABC 分析：依据教材第405页。 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)