

注册会计师考试-税法教材由厚变薄笔记六 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_E5_86_8C_E4_BC_9A_E8_c45_76702.htm 第十章 房产税法一、

纳税义务人：房屋的产权所有人（掌握为选择或判断）1、具体包括：产权所有人、经营管理单位、承典人、房产代管人或者使用人。2、产权所有人或承典人不在房产所在地的，由使用人或代管人缴纳。二、征税对象 征税对象是房产。与房屋不可分割的，算房产。E.g.中央空调，如果不是后添或单入帐的，也算房产（做账时一定要注意！）；暖房不算，室外游泳池不算。三、征税范围：就是不包括农村。四、计税依据 1、房产的计税价值从价计征；租金收入从租计征。2、从价计征的，按房产原值一次减除10%30%后的余值计算缴纳。 、对于以房产投资联营，投资者参与投资利润分红，共担风险的，按房产余值作为计税依据计征房产税；对以房产投资，收取固定收入，不承担联营风险的，实际是以联营名义取得租金，应由出租方按租金收入计缴房产税。 、融资租赁房屋，视同自有，以房产余值计算征收。 、新建房屋的中央空调，计入房产原值的，征；单独入账的，不征。五、税率(要记) *****凡是税率固定的，都要记；税率是一个区间范围的，不用记 1、从价计征的：余值 \times 1.2%； 2、从租计征：租金收入 \times 12%， 3、2001.01.01起，对个人按市场价格出租的居民住房，暂减按4%征收。 *****凡是税收政策有起始日期的，做计算题时，分界日期前后的税一定要分别计算六、计算 1、从价计征：全年应纳税额 = 应税房产原值 \times (1-扣除比例) \times 1.2% 2、从租计征：全年应纳税额 = 租金收入

× 12%七、税收优惠 1、国家机关、人民团体、军队自用的房产免征房产税，但上述单位的出租房以及非自身业务使用的生产、营业用房要纳税，注意：不享受行政事业费的人民团体要纳税。 2、由国家财政拨付事业经费的单位，实行全额或差额预算管理的事业单位所有的，本身业务范围内使用的房产免房产税 附设营业单位的用房，应纳税。从事业单位自收自支之日起，免征3年。 3、宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产免税，附设营业单位的用房，应纳税。（1-3同土地使用税） 4、个人所有非营业用房，免征；营业用、出租用房，征。 5、经财政部批准免税的其它情况： 、损坏房和危房，停止使用后，免征。 、企业停产、撤销而闲置不用的房产； 、大修停用半年以上的，经审核，在大修期间可免征房产税； 、基建工地的临时性建筑，施工期间，免税；施工单位将临建转让给基建单位的，应从接受次月起纳税。 、人防设施，不征； 、对微利企业和亏损企业的房产，仍然征收房产税，以促进企业改善经营管理，提高经济效益。（注意判断！）但为了照顾负担，由地方根据实际情况在一定期限内暂免。 、高校后勤实体，免。 、非营利性医疗及保健性机构，免。对营利性医疗机构，2000年起免征3年 、老年服务性机构，免。 、2001年1月1日起，对按政府规定价格出租的公有住房和廉价出租房，暂免。 、邮政部门坐落在城县镇工矿区范围内的，纳税，以上范围以外的，在单位帐中能分清的，从2001年1月1日起免。 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