

06年CPA考试税法内部辅导讲义（二十）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_06_E5_B9_B4_CPA_E8_80_c45_76713.htm 第十章 房产税法【历年考题评析

】2000年，单1分，多0分，判0分，共1分2001年，单1分，多1分，判1分，计2分，共5分2002年，单1分，多1分，判1分，综1分，共4分2003年，单1分，多1分，判1分，共3分2004年，单1分，判1分，共2分从历年考试情况看，本章不是考核的重点，通常为3~5分。从考试题型看，多以客观题为主，一般占2分左右；主观题中，计算题可与土地使用税相结合考核，综合题可渗透到企业所得税中出计算题或综合题，一般为2分左右。需注意的是，房产税、土地使用税、土地增值税、营业税（包括城建税、教育费附加）、契税、印花税等有可能出现在一道计算题中，并由不同纳税人计算缴纳。【重点与难点】

1、经营自用的房屋（从价计征）应纳房产税 = 房产原值 × (1 - 扣除率) × 1.2% 2、出租的房屋（从租计征）应纳房产税 = 租金收入 × 12%（或4%）【同步练习题】【例1】下列建筑物中，应缴纳房产税的是座落在（ ）。A.某市内的玻璃暖房 B.工矿区内的砖瓦石灰窖 C.建制镇的房屋 D.农村的房屋【例2】下列关于房产税纳税人的提法中，正确的有（ ）。A.产权出典的，由产权所有人纳税 B.产权属国家所有的，由经营管理单位纳税 C.产权未确定的，由房产代管人纳税 D.房产租典纠纷未解决的，由争议双方按一定比例纳税【例3】根据房产税的规定，下列项目中，应当计算房产原值的有（ ）。A.水塔 B.室内游泳池 C.电梯 D.下水道 E.旧楼安装的中央空调 F.烟囱【例4】某企业2004年拥有的房产原值5000

万元，2003年底将其中的20%用于对外投资联营，投资期限10年，不承担风险，2004年固定投资分红50万元，当地规定的扣除比例为30%，该企业应纳房产税为（ ）万元。【例5】某国有企业在其所在城市市区有房屋三栋，其中二栋用于本企业生产经营，二栋房产账面原值为400万元，当年10月份对这二栋房屋进行了改建装修并办理了竣工结算，支付费用100万元（当地政府规定允许按房产原值一次扣除30%）；另外一栋房屋租给某私营企业，年租金收入20万元。该企业当年应缴纳房产税（ ）万元。【例6】某企业2004年的上半年共有房产原值4000万元，7月份企业将原值200万元、占地面积400平方米的一栋仓库出租给某商场存放货物，租期1年，按合同规定从8月份起每月收取租金1.5万元。8月10日对委托施工单位建设的生产车间办理验收入库手续，由在建工程转入固定资产原值500万元。房产余值的扣除比例为20%。则该企业当年应缴纳的房产税（ ）万元。【例7】按照房产税暂行条例的规定，下列表述正确的有（ ）。 A.对微利企业和亏损企业的房产免征房产税 B.房屋大修停工3个月以上的房产税免征房产税 C.地下人防设施的房屋暂不征收房产税 D.企业办的各类学校、托儿所、幼儿园自用的房产免征房产税 E.事业单位对外出租经营的房屋免征房产税【例8】下列各项中，属于房产税免税范围的有（ ）。 A.人民团体自用的房产 B.微利企业和亏损企业的房产 C.个人所有的非营业用房 D.宗教寺庙出租的住房 E.企业办的学校自用的房产【例9】下列有关房产税的纳税义务发生时间的表述中，正确的是（ ）。 A.纳税人自建房屋的，自办理验收手续之次月起缴纳房产税 B.纳税人委托施工企业建设的房屋，自建成之次月起缴纳房产税 C.纳税

人出租房产的，自出租之月起缴纳房产税 D. 纳税人购置新建商品房的，自房屋交付使用之次月起缴纳房产税【典型例题分析】某企业2004年度共计拥有土地65000平方米，其中子弟学校占地3000平方米、幼儿园占地1200平方米、企业内部绿化占地2000平方米。2004年度的上半年企业共有房产原值4000万元，6月底起企业将原值200万元、占地面积400平方米的一栋仓库出租给某商场存放货物，租期1年，从7月份每月租金收入1.5万元。8月10日对委托施工单位建设的生产车间办理验收手续，由在建工程转入资产原值500万元。（城镇土地使用税4元/平方米；房产税计算余值的扣除比例20%）要求：

（1）计算该企业当年应缴纳的城镇土地使用税。（2）计算该企业当年应缴纳的房产税。参考答案：1、2004年应缴纳的城镇土地使用税 = $(65000 - 3000 - 1200) \times 4 = 243200$ （元）2、2004年应缴纳的房产税： $(4000 - 200) \times (1 - 20\%) \times 1.2\% = 36.48$ （万元） $200 \times (1 - 20\%) \times 1.2\% \div 12 \times 6 = 0.96$ （万元）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