

房地产开发企业房产税的纳税辅导房产税应纳税额计算方法  
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/78/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BA\\_A7\\_E5\\_c46\\_78745.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/78/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E5_c46_78745.htm)

一、房产税的税率 按照规定，房产税采用比例税率、从价计征。依照房产余值计算缴纳的，年税率为1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，年税率为12%。

二、房产税的计税依据 房产税的计税依据有两种：一是房产的计税余值，二是房产租金收入。

（一）房产的计税余值 按税法规定，对于企业自用房产，应以房产的计税余值为计税依据。所谓房产的计税余值，是指房产原值一次减除10%至30%的自然损耗等因素后的余额。具体减除幅度，由省、自治区、直辖市人民政府根据当地具体情况确定。这里所说的房产原值，是指企业按照会计制度的规定，在“固定资产”账簿中记载的房屋的原价。因此，凡是在企业“固定资产”账簿中记载有房屋原价的，均以房屋原价扣除一定比例后作为房产的计税余值。若“固定资产”账簿中没有记载房屋原价的，由房产所在地税务机关参考同类房产，确定房屋原值。在具体确定房产原值时，房产原值应当包括与房屋不可分割的各种附属设备或一般不单独计算价值的配套设施，包括：暖气、卫生、通风、照明、煤气等设备，各种管线如蒸汽、压缩空气、石油、给水排水等管道及电力、电讯、电缆导线，电梯、升降机、过道、晒台等。按照规定，属于房屋附属设备的水管、下水道、暖气管、煤气管等应从最近的探视井或三通管算起，电灯网、照明线应从进线盒联结管算起。按照规定，企业对房屋进行改建、扩建的，要相应增加房产的原值。

（二）租金收入 按照规定，对于企

业出租的房产，应以房产租金收入为房产税的计税依据。房产租金收入是指企业出租房产所得到的报酬，包括货币收入和实物收入。对于以劳务或其他形式作为报酬抵付房租收入的，应当根据当地同类房产的租金水平，确定一个标准租金，按规定计征房产税。

### 三、房产税的计算方法

根据税法，房产税的计算方法有以下两种：

（一）按房产原值一次减除10%~30%后的余值计算。其计算公式为： $\text{年应纳税额} = \text{房产账面原值} \times (1 - 10\% \text{至} 30\%) \times 1.2\%$

（二）按租金收入计算，其计算公式为： $\text{年应纳税额} = \text{年租金收入} \times \text{适用税率}$ （12%）

以上方法是按年计征的，如分期缴纳，比如按半年缴纳，则以年应纳税额除以2；按季缴纳，则以年应纳税额除以4；按月缴纳，则以年应纳税额除以12。

### 四、房产税的会计处理方法

房地产开发企业房产税应纳税款，通过“应交税金 应交房产税”科目进行核算。该科目贷方反映企业应缴纳的房产税，借方反映企业实际已经缴纳的房产税，余额在贷方反映企业应缴而未缴的房产税。

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)