



房产税常见稽查风险点及实务案例

主讲人：宋老师

Tel : 400-600-2148

Web : www.cfoclass.com



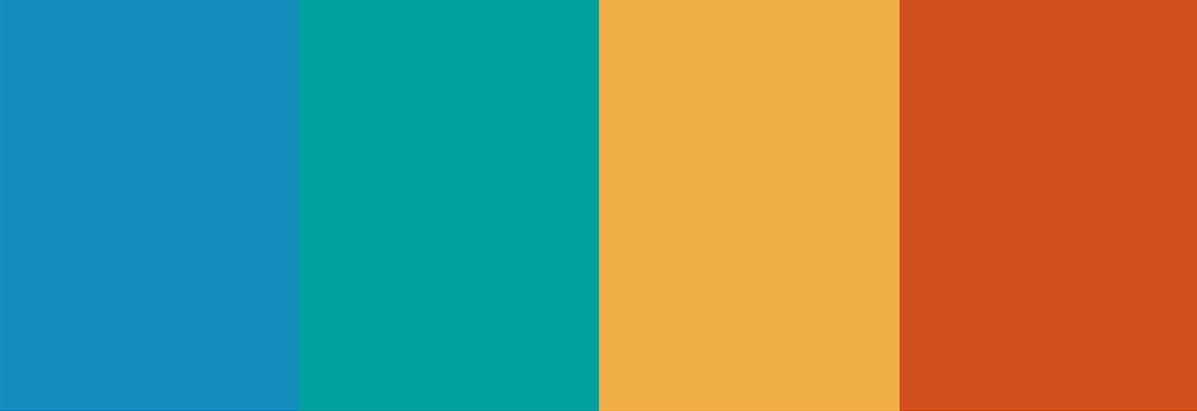
一、房产税征税范围 涉税风险点及实务案 例



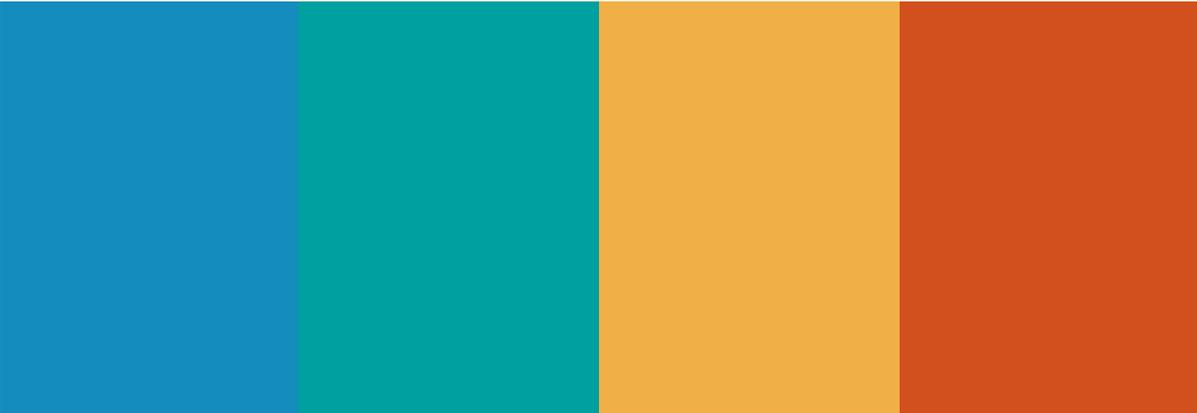
二、房产税计税余值的 涉税风险点及实务案 例



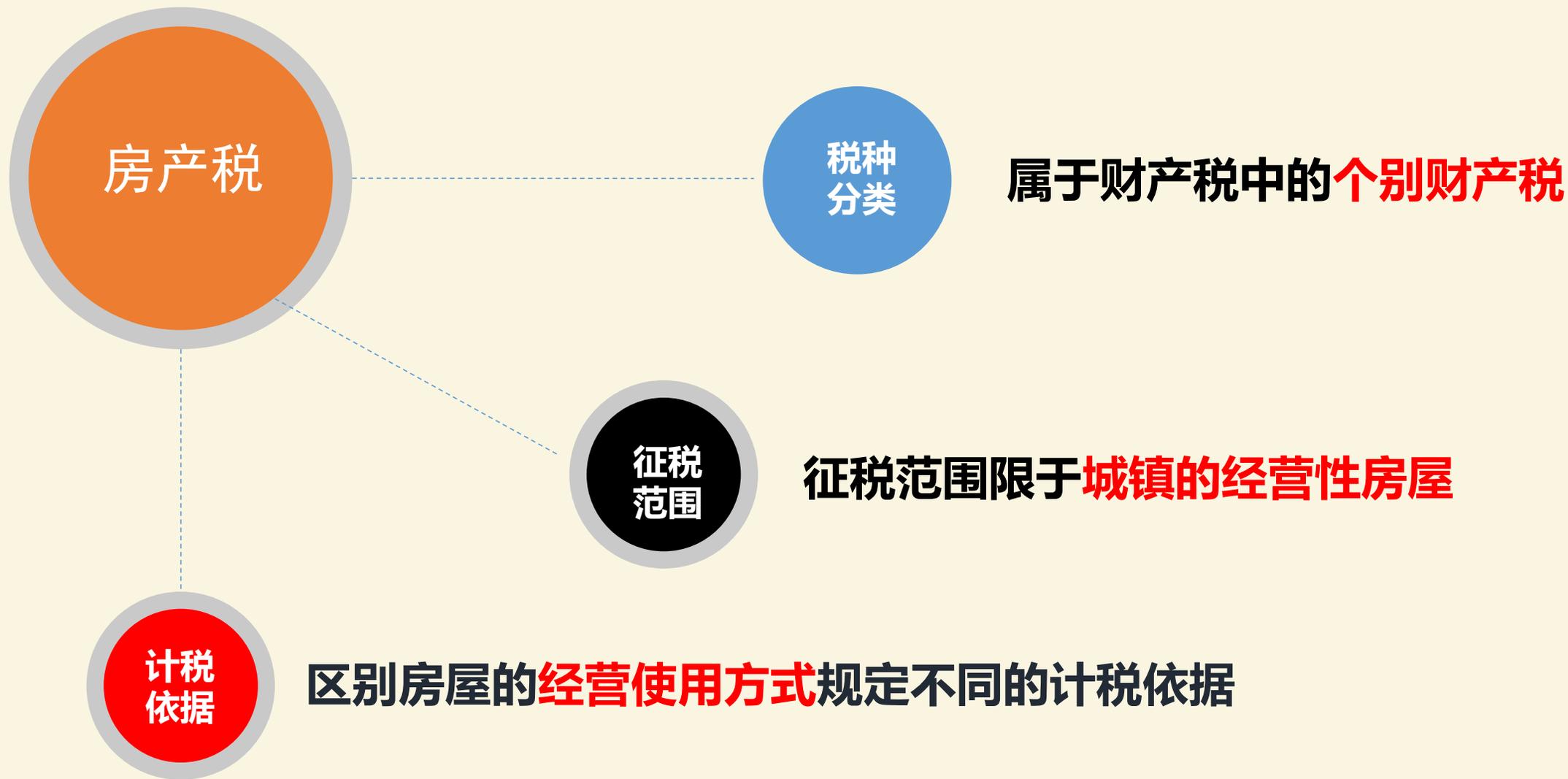
三、房产税租金收入 的涉税风险点及实务 案例



一、房产税征税 范围涉税风险点 及实务案例



房产税征税范围涉税风险点



问题1：如何界定房产与非房产

房产

房产是以**房屋形态**表现的财产

房产

有屋面和围护结构（有墙或两边有柱），能够遮风避雨

房产

可供人们在其中**生产、工作、学习、娱乐、居住或储藏物资**的场所

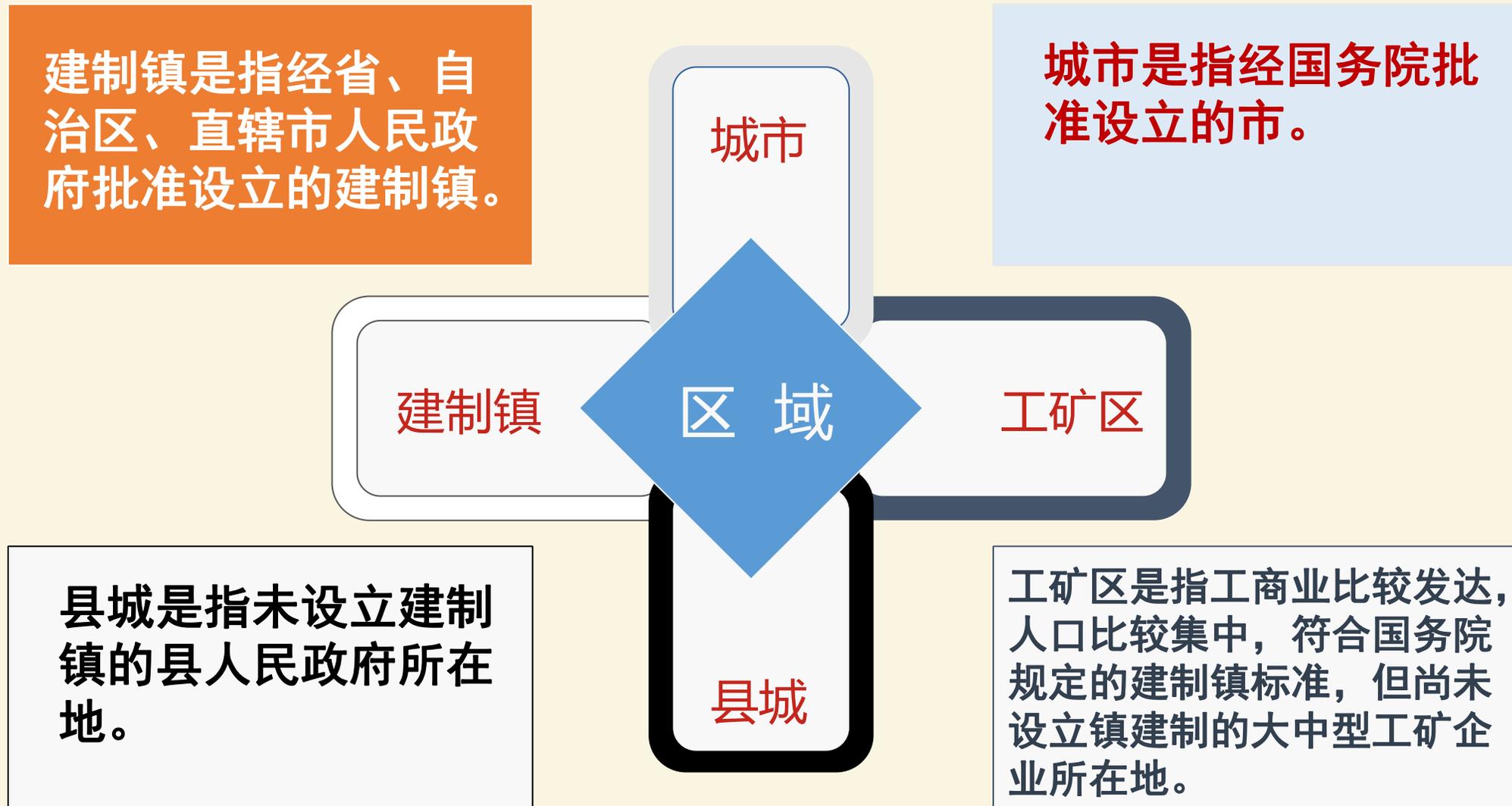
非房产

下列**独立于房屋之外**的建筑物

非房产

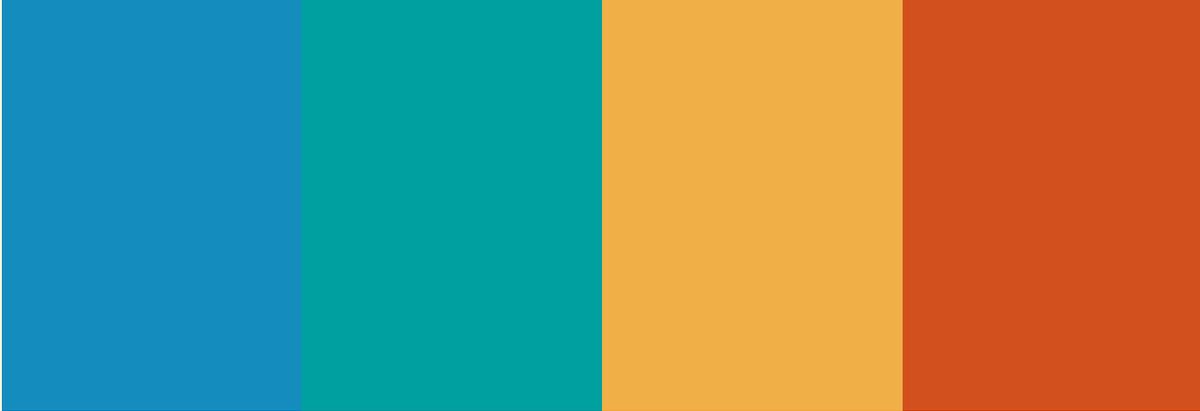
如**围墙、烟囱、水塔、变电塔、油池油柜、酒窖菜窖、酒精池、糖蜜池、室外游泳池、玻璃暖房、砖瓦石灰窑以及各种油气罐等**

问题2：如何界定城镇区域

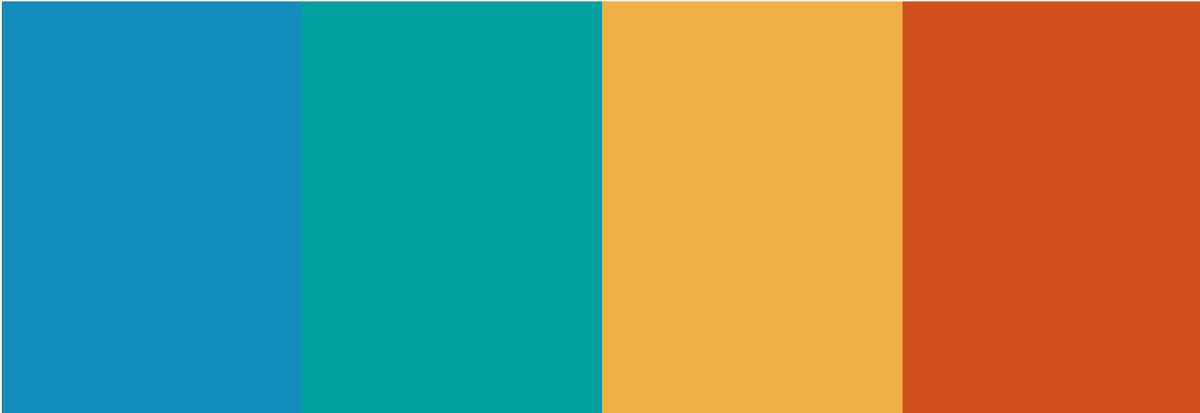


图表总结1.

征税范围	具体（形态）表现	范围之外的举例
房产	房屋形态表现的财产。房屋则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、工作、学习、娱乐、居住或储藏物资的场所。	独立于房屋之外的建筑物，如围墙、烟囱、水塔、变电塔、油池油柜、酒窖菜窖、酒精池、糖蜜池、室外游泳池、玻璃暖房、砖瓦石灰窑以及各种油气罐等
区域	城市、县城、建制镇和工矿区	农村、行政村



二、房产税计税 余值的涉税风险 点及实务案例



房产税计税余值的涉税风险

房产余值计税

对**经营自用**的房屋，以**房产的计税余值**作为计税依据

房产余值

配套设施

土地价值

VS

租金收入计税

对于**出租**的房屋，以**租金收入**为计税依据

柜台出租

无租使用

融资租赁

问题1：如何界定房产税的原值、余值

是指依照税法规定按**房产原值**一次减除10%至30%的损耗价值以后的余额。

房产原值是指纳税人按照**会计制度**规定，在账簿“**固定资产**”科目中记载的房屋原价。

房产原值应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。

房屋
余值

房屋
原值

附属
设备



问题2：哪些设备应并房产原值



凡以房屋为载体，不可随意移动的附属设施和配套设施，如给排水、采暖、消防、中央空调、电气及智能化楼宇设备等，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。



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，原零配件的原值也不扣除。



纳税人对原有房屋进行改建、扩建的，要相应增加房屋的原值。

稽查案例

1.新建办公楼的装修费用，是否需要计入固定资产原值缴纳房产税？

某企业，新建了一栋办公楼并进行豪华装修，装修费用800万元计入“固定资产-固定资产装修”，并单独核算。请问：该企业发生的这笔装修费是否需要并入房产原值计算缴纳房产税？

请问：该800万元装修费用是否应缴纳房产税？

《国家税务总局关于进一步明确房屋附属设备和配套设施计征房产税有关问题的通知》
(国税发[2005]173号)

第一条规定：为了维持和增加房屋的使用功能或使房屋满足设计要求，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、电气及智能化楼宇设备等，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。

《吉林省地方税务局关于明确房产税土地使用税有关政策的通知》

(吉地税发[2006]42号)

三、关于房屋装修费用计入房屋原值征收房产税问题

对新建房屋进行初次装修，凡属于房屋不可分割的吊顶、高档灯具、墙饰、地砖、门窗等投资，不论其帐务如何处理，一律并入房产原值征收房产税。

案例解析



“案例中对这笔800万元的装修费用在税务处理时要核实装修明细，分别对待，涉及上述文件列明的房屋附属设施和配套设施，无论会计如何核算，都要并入房产原值缴纳房产税。如果房屋装修过程中不涉及上述列明的房屋附属设施和配套设施，仅是装饰性的，则不需要并入。”

2.旧房改造的装修费用，如何缴纳房产税？

某企业对办公楼卫生间进行了重新装修，更换了所有的坐便器、洗手盆等卫生洁具以及瓷砖。装修费用10万余元，计入了“长期待摊费用”

请问：此笔装修费用是否缴纳房产税？

2.旧房改造的装修费用，如何缴纳房产税？

《财政部 国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关问题的通知》财税[2008]152号

一、关于房产原值如何确定的问题

对依照房产原值计税的房产，不论是否记载在会计账簿固定资产科目中，均应按照房屋原价计算缴纳房产税。房屋原价应根据**国家有关会计制度规定**进行核算。对纳税人**未按国家会计制度规定核算并记载的**，应按规定予以调整或重新评估。

。

2.旧房改造的装修费用，如何缴纳房产税？

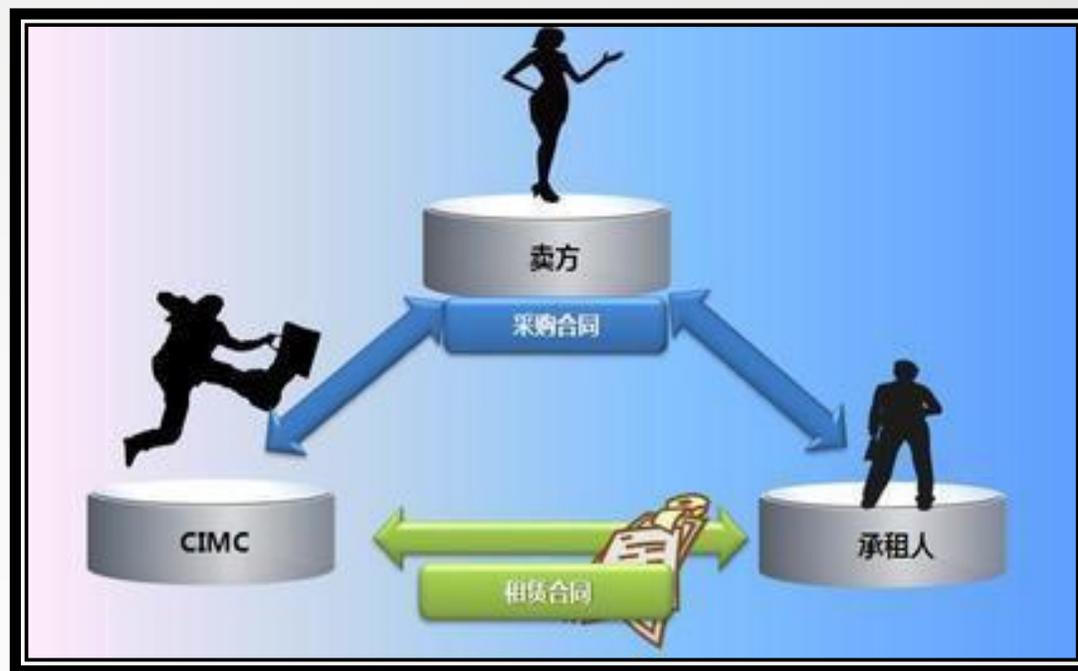
吉林省地方税务局关于明确房产税土地使用税有关政策的通知
(吉地税发[2006]42号)

三、关于房屋装修费用计入房屋原值征收房产税问题

对旧房重复装饰装修的投资额，按现行会计制度规定，凡记入固定资产科目，增加房产原值的，征收房产税，未增加房产原值的，不征收房产税。

根据上述规定，该企业卫生间装修全部更换了卫生洁具且支出额较大，属于固定资产后续支出中的更新改造支出，应计入固定资产原值计算缴纳房产税。

3. 融资租赁房屋改扩建的价值部分，是否缴纳房产税



《财政部 国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关问题的通知》
(财税〔2009〕128号)

- 第三条规定：融资租赁的房产，由承租人自融资租赁合同约定开始日的次月起依照房产余值缴纳房产税。
- 合同未约定开始日的，由承租人自合同签订的次月起依照房产余值缴纳房产税。

图表总结2.

条 件	是否缴纳房产税
新建房屋初次装修费用支出	符合条件下需缴纳
原有房屋改扩建支出	符合条件下需缴纳
融资租入房产的装修支出	符合条件下需缴纳
经营租入（无租使用） 房产的装修支出	不缴纳

问题3.土地价款如何并入房产原值



房屋价值

+



地价

=



房屋原值

对按照房产原值计税的房产，无论会计上如何核算，**房产原值均应包含地价**，包括为取得土地使用权支付的价款、开发土地发生的成本费用等。**容积率低于0.5的，按房产建筑面积的2倍计算土地面积**并据此确定计入房产原值的地价。

**《关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策的通知》
(财税[2010]121号)**

问题3.土地价款如何并入房产原值

容积率=总建筑面积/土地面积

大地小房



VS

小地大房



1.土地价值如何并入房产原值计算缴纳房产税，是否重复征税？

举个例子

某工厂有一宗地，占地面积**2000平方米**，支付土地价款及相关税费合计**2000万元**，每平方米平均地价1万元。

情况1：地上房屋总建筑面积为800平方米

情况2：地上房屋总建筑面积为1200平方米

应并入的土地价值如何计算？

情况1：地上房屋总建筑面积为800平方米

该宗地容积率=800÷2000=0.4<0.5

**因此应计入房产原值的地价=800（总建筑面积）×2×1
（土地单价）=1600万元**

情况2：地上房屋总建筑面积为1200平方米

该宗地容积率=1200÷2000=0.6>0.5

因此应计入房产原值的地价=2000万元

2. 契税是不是房产税的计税基础？

某企业购买一处房屋作为办公楼使用，其中办公楼价款500万元，支付契税25万元

请问：在计算房产税时，**契税25万元**，是否计入房产原值计征**房产税**？

2. 契税是不是房产税的计税基础？

《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令512号）

第五十八条：固定资产按照以下方法确定计税基础：

（一）外购的固定资产，以购买价款和支付的相关税费以及直接归属于使该资产达到预定用途发生的其他支出为计税基础；

2. 契税是不是房产税的计税基础？

因此，契税应当作为固定资产的计税基础，计入会计账簿“**固定资产**”科目中（或无形资产），房产税的房产原值是按照会计科目中记载的价值确定的，所以，**契税也应计入房产原值计征房产税。**

？耕地占用税是不是房产税的计税基础

3.减免的土地出让金是否需要缴纳房产税

我企业以出让方式取得一块国有土地的使用权，政府减免了一部分土地出让金。

请问减免的土地出让金是否需要并入房产原值缴纳房产税？

请问减免的土地出让金是否需要并入房产原值缴纳房产税？

《[国家税务总局关于免征土地出让金出让国有土地使用权征收契税的批复](#)》（国税函[2005]436号）规定，根据我国《契税法》及其细则的有关规定，对承受国有土地使用权所应支付的土地出让金，要计征契税。不得因减免土地出让金而减免契税。

3.减免的土地出让金是否需要缴纳房产税

现实中，应当区分两种情况：

一、先征后返（通常）

按照会计准则的规定，此属于政府补助，一次或者分次计入“营业外收入”。通常在这种情形下，企业按照全额先行缴纳土地出让金，发票金额为全额，账务处理上支付的土地出让金全额确认或者结转相关资产价值，因此，应**按照全额作为计算企业所得税或者房产税时的计税基础，而收到的减免部分作为一项营业外收入。**

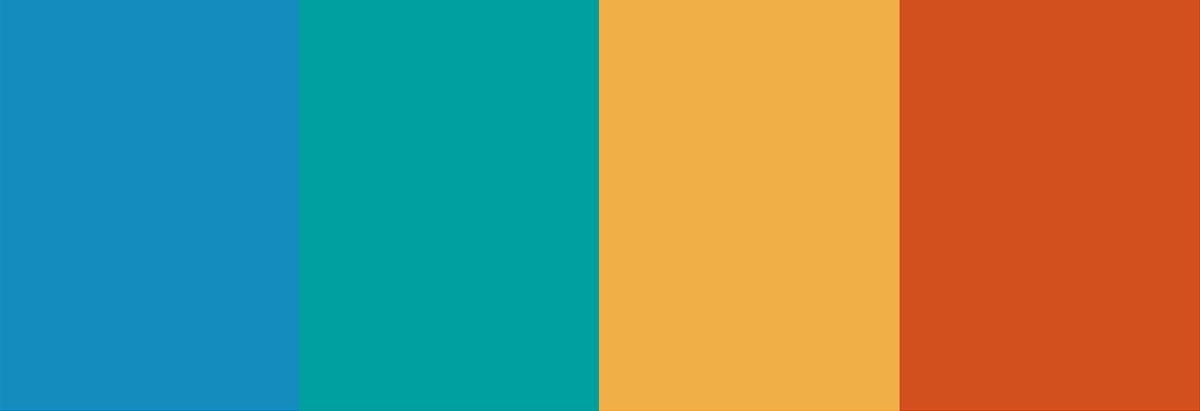
3.减免的土地出让金是否需要缴纳房产税

二、直接减免

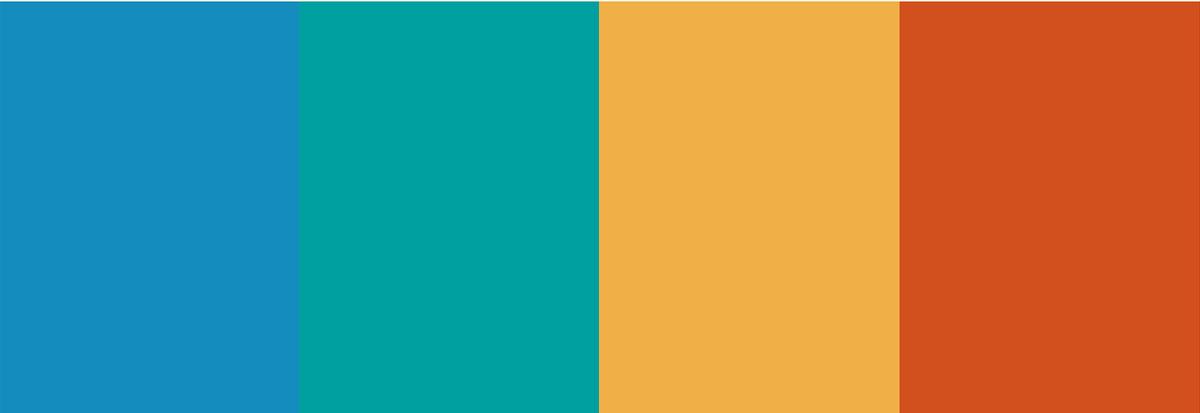
按照《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第六十六条，无形资产按照以下方法确定计税基础：（一）外购的无形资产，以购买价款和支付的相关税费以及直接归属于使该资产达到预定用途发生的其他支出为计税基础。

《[财政部 国家税务总局关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策的通知](#)》（财税〔2010〕121号）三、关于将地价计入房产原值征收房产税问题，对按照房产原值计税的房产，无论会计上如何核算，房产原值均应包含地价，包括为取得土地使用权支付的价款、开发土地发生的成本费用等。

因此，在直接减免情形下，减免的土地出让金部分不构成计算房产税时的计税基础。



三、房产税租金 收入的涉税风险 点及实务案例



房产税租金收入的涉税风险

租金收入计税-不同出租形式

出租房屋

对于出租的房屋，以租金收入为计税依据

免租期

免收租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。

无租使用

无租使用其他单位房产的应税单位和个人，依照房产余值代缴纳房产税。

融资租赁

融资租赁的房产，由承租人自融资租赁合同约定开始日的次月起依照房产余值缴纳房产税。

柜台出租，如何缴纳房产税？

我检查组在对一家大型商场进行税务检查时发现，该商场店铺全部出租，且形式为以下两种



柜台出租

V

S



店铺出租

案例解析



第一条规定：

对商（市）场或其他纳税人将部分房屋**整间出租**，应按**租金收入**征收房产税；

对未构成房屋的**柜台、铺面、场地**等出租的，仍按**房产的原值**征收房产税。

《吉林省地方税务局关于明确房产税土地使用税有关政策的知》

（吉地税发〔2006〕42号）

图表总结3

租赁形式	纳税主体	计税依据	政策依据
经营租赁	出租人缴纳	租金收入	《中华人民共和国 房产税暂行条例》
融资租赁	承租人缴纳	房产余值	财税〔2009〕128号
免租期	产权人缴纳	房产余值	财税【2010】121
无租使用	使用人代缴纳	房产余值	财税【2009】128

结束语

03 实战能力

为积累实战经验奠定基础

01 学习能力

通过图表归集，提高学习能力

02 分析能力

通过案例、研讨，增强分析能力





财税 讲堂

提升财务人职业价值

财 务第一教室

感谢观看

微信搜索“财务第一教室”

关注我们，提升你的价值

新浪：@财务第一教室

Tel：400-600-2148