



房产税的计税原理及财税处理

主讲人： 张老师

Tel : 400-600-2148

Web : www.cfoclass.com

课程背景简介

房产税

房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。

房地产税

房地产税是一个综合性概念。即一切与房地产经济运动过程有直接关系的税都属于房地产税。在我国包括房地产业增值税（营业税）、企业所得税、个人所得税、房产税、印花税、土地使用税、契税、耕地占用税等。

目录



房产税基本原理及财务处理



房产税余值计税及实务案例



房产税从租计税及实务案例

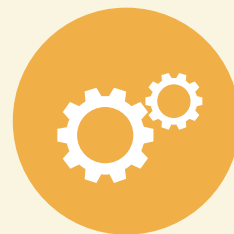


房产税几个疑难问题的解答

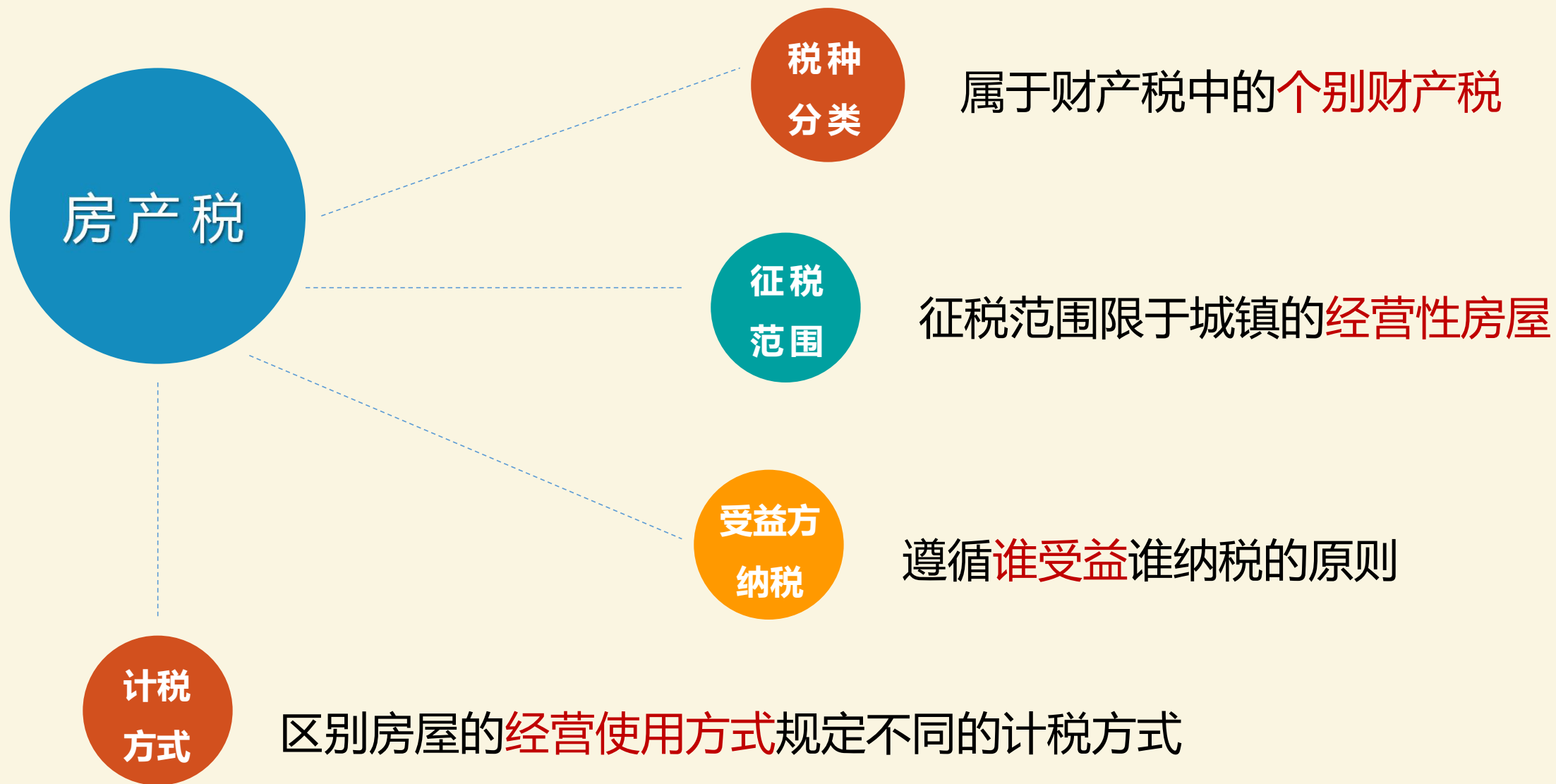
PART 01

1、房产税基本原理及财务处理

房产税的计税原理及财税处理



房产税基本原理及财务处理



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

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

非房产

下列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

房产税基本原理及财务处理



财务核算

房产税的会计处理

1、计算房产税时：

借：税金及附加

贷：应交税费——应交房产税

2、实际缴纳时：

借：应交税费——应交房产税

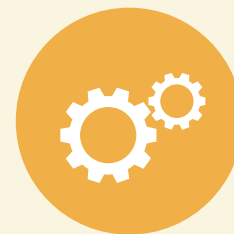
贷：银行存款

财会[2016]22号财政部《增值税会计处理规定》：全面试行营业税改征增值税后，“**营业税金及附加**”科目名称调整为“**税金及附加**”科目，该科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及**房产税**、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费；利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。

PART 02

2、房产税余值计税的解析

房产税的计税原理及财税处理



房产税余值计税的解析

房产税计税余值的解析

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

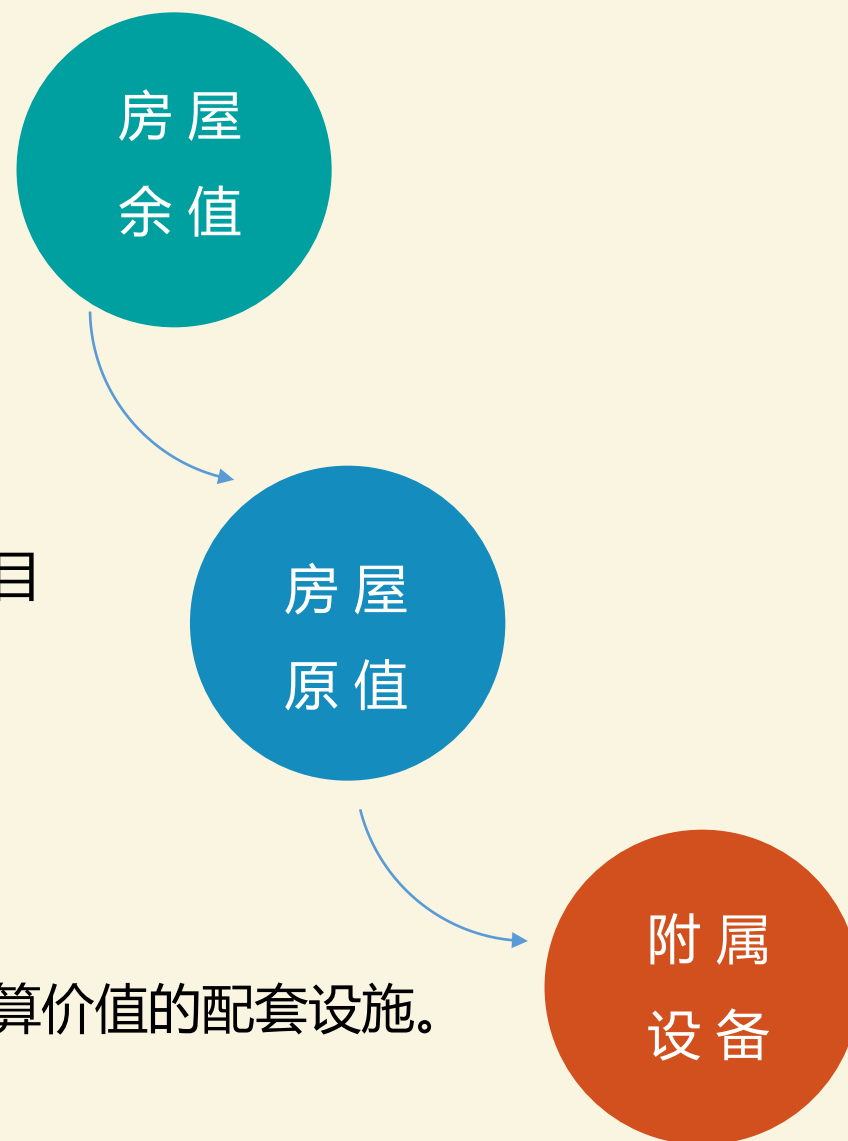
房产税余值计税的解析

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。（各省级人民政府自行确定）

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。



房产税余值计税的解析

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。



更换房屋附属设施和配套设施的，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。**

房产税余值计税的解析

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？

《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。

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

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，凡计入固定资产科目，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。

稽查案例——装修那点事~

3.融资租赁房屋改扩建增加的价值部分，是否缴纳房产税

4.经营性租赁房屋改扩建增加的价值部分，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次月起依照房产余值缴纳房产税。

房屋装修支出总结

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

房产税余值计税的解析

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)

房产税余值计税的解析

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？



举个栗子

某企业，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？

2.契税是不是房产税的计税基础？

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

现实中，应当区分两种情况



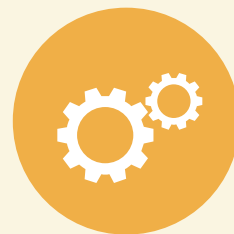
4.减免的土地出让金是否需要缴纳契税

《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《契税暂行条例》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。

PART 03

3、房产税从租计税的解析

房产税的计税原理及财税处理



房产税从租计税的解析

房产税租金收入解析

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。

房产税从租计税的解析

商铺出租、柜台出租，如何缴纳房产税？



柜台出租

VS

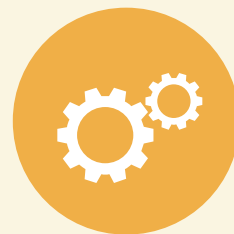


店铺出租

PART 04

4、房产税疑难问题的解答

房产税的计税原理及财税处理



房产税疑难问题的解答

房产税几个疑难问题：

1、水上餐厅、汽车旅馆是否缴纳房产税？



1.与地面相连、不可随意移动，
无需在车辆管理部门登记



2.可以随时开动，需要在车
辆管理部门登记

房产税几个疑难问题：

2、地下建筑物如何缴纳房产税？

- 1、出租地下建筑物
- 2、自用独立的地下建筑物
- 3、自用与地上房屋相连的地下建筑

房产税疑难问题的解答

政策依据

根据《财政部、国家税务总局关于具备房屋功能的地下建筑征收房产税的通知》（财税〔2005〕181号）规定，凡在房产税征收范围内的具备房屋功能的地下建筑，包括与地上房屋相连的地下建筑以及完全建在地面以下的建筑、地下人防设施等，均应当依照有关规定征收房产税。

出租的地下建筑，按照出租地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。自用的地下建筑，按以下方式计税：

- 1、工业用途房产，以房屋原价的50%~60%作为应税房产原值。
- 2、商业和其他用途房产，以房屋原价的70%~80%作为应税房产原值。
- 3、对于与地上房屋相连的地下建筑，如房屋的地下室、地下停车场、商场的地下部分等，应将地下部分与地上房屋视为一个整体按照地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。”

房产税几个疑难问题：

3、临时建筑物是否需要缴纳房产税？

符合条件的免征房产税。根据《财政部税务总局关于检发〈关于房产税若干具体问题的解释和暂行规定〉的通知》（财税地[1986]8号）第二十一条规定，凡是在基建工地为基建工地服务的各种工棚、材料棚、休息棚和办公室、食堂、茶炉房、汽车房等临时性房屋，不论是施工企业自行建造还是由基建单位出资建造交施工企业使用的，**在施工期间，一律免征房产税。**

但是，如果在基建工程结束以后，施工企业将这种临时性房屋交还或者估价转让给基建单位的，**应当从基建单位接收的次月起，依照规定征收房产税。**

房产税几个疑难问题：

4、免税单位无租使用纳税单位房产、纳税单位无租使用免税单位房产，是否缴纳房产税？

免税单位无租使用纳税单位房产免征房产税，纳税单位无租使用免税单位房产按照余值缴纳房产税。

根据《关于房产税若干具体问题的解释和暂行规定》(财政部、税务总局〔86〕财税地字第008号)中“纳税单位和个人无租使用房产管理部门、免税单位及纳税单位的房产，应由使用人代缴房产税”的规定，该企业无租使用其他单位的房产，应该代缴房产税。

《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）规定：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。

房产税几个疑难问题：

5.以房产对外投资联营，如何缴纳房产税？

(1) 对以房产投资联营、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缴房产税。

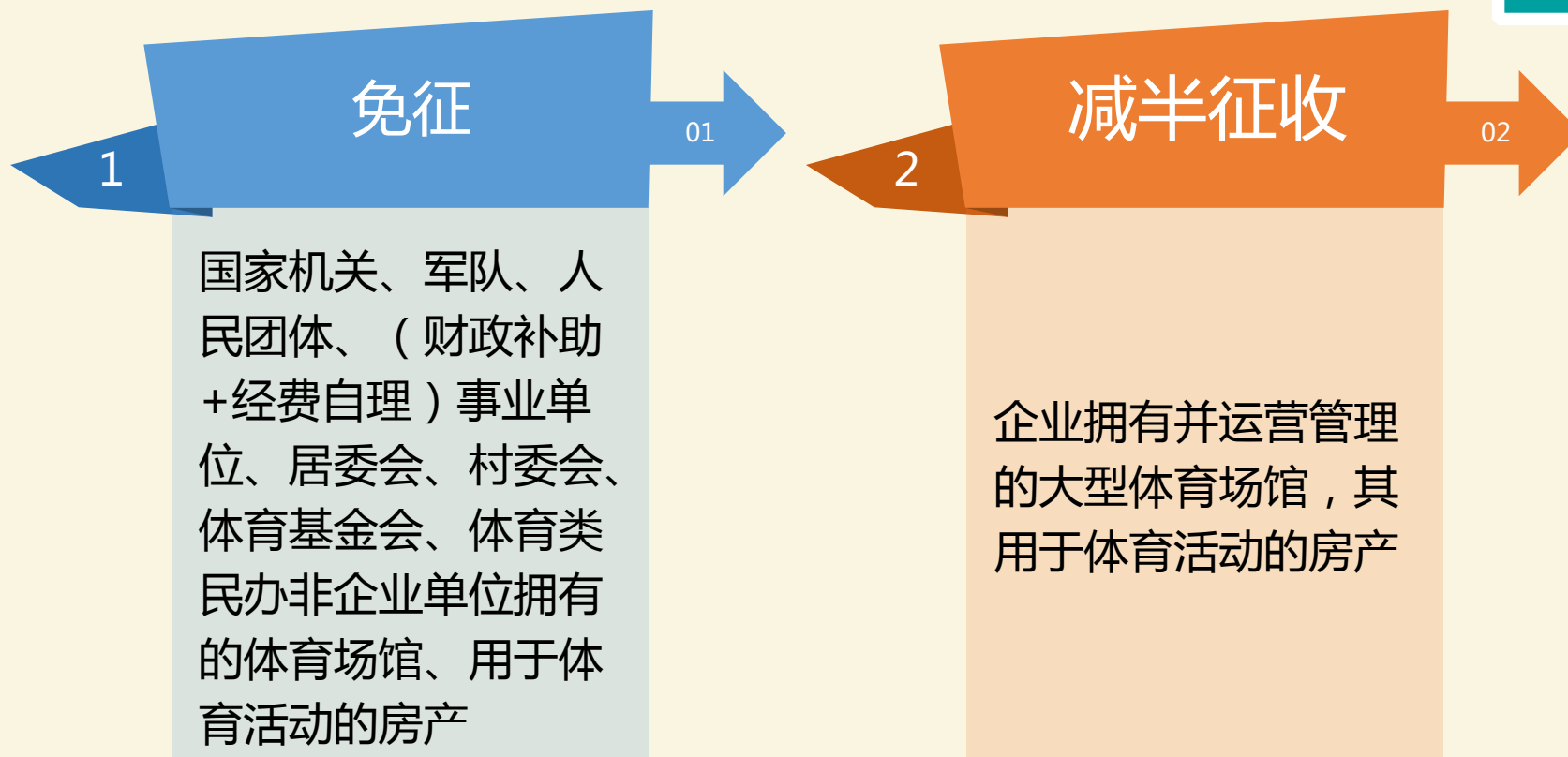
(2) 对以房产投资收取固定收入、不承担经营风险的，实际上是以联营名义取得房屋租金，应以出租方取得的租金收入为计税依据计缴房产税。

房产税疑难问题的解答

房产税几个疑难问题：

6、体育健身场馆是否有房产税税收优惠政策？

优惠政策



房产税疑难问题的解答

根据《关于体育场馆房产税和城镇土地使用税政策的通知》（财税[2015]130号）

享受本通知所称大型体育场馆，是指由各级人民政府或社会力量投资建设、向公众开放、达到《体育建筑设计规范》（JGJ 31-2003）有关规模规定的体育场（观众座位数20000座及以上），体育馆（观众座位数3000座及以上），游泳馆、跳水馆（观众座位数1500座及以上）等体育建筑。

本通知所称用于体育活动的房产、土地，是指运动场地，看台、辅助用房（包括观众用房、运动员用房、竞赛管理用房、新闻媒介用房、广播电视用房、技术设备用房和场馆运营用房等）及占地，以及场馆配套设施（包括通道、道路、广场、绿化等）。

房产税疑难问题的解答

享受上述税收优惠体育场馆的运动场地用于体育活动的天数不得低于全年**自然天**数的**70%**。

体育场馆辅助用房及配套设施用于非体育活动的部分，不得享受上述税收优惠。

高尔夫球、马术、汽车、卡丁车、摩托车的比赛场、训练场、练习场，除另有规定外，**不得享受**房产税、城镇土地使用税优惠政策。各省、自治区、直辖市财政、税务部门可根据本地区情况适时增加不得享受优惠体育场馆的类型。

房产税几个疑难问题：

7、未竣工结算，已经使用的房产，怎样计算房产税？

应当自房屋交付使用之次月起计缴房产税，房产税应当按照账面原值计算，但是对于未进行竣工决算的，总局没有明确的规定预算价值和竣工决算价值之间的差额如何处理，各地执行口径有所差异，以下地方政策供参考：

《辽宁省房产税实施细则》第四条第三款规定，工程尚未决算已经投入使用的新建房产，依照基建计划价值减除30%后的余值计税；没有基建计划价值的，由房产所在地税务机关核定。工程决算后，依照入账价值计税，已按计划价值或核定缴纳税款的不再补退。

房产税疑难问题的解答

《北京市税务局关于转发财政部、国家税务总局关于转发关于房产税若干具体问题的解释和暂行规定、关于车船使用税若干具体问题的解释和暂行规定的通知的通知》（市税三字〔1987〕124号）第14条规定，关于新建房屋未办理验收手续前已使用，并已按照工程预算价格计征房产税的，在工程验收结算入账后其差额是否退税补税问题：不再退补，可从下一个纳税期起按结算后帐面金额计算征收。

《吉林省地税局关于印发房产税和车船使用税若干问题的解释和补充规定的通知》（吉税四字〔1988〕75号）第四条规定，纳税单位已投入使用尚未决算入账的新建房屋，按基建计划价值计算征税；没有基建计划价值的，由税务机关核定价值计征；入账后按入账原值计征，已按基建计划价值或核定的价值计征的税款 不予退补。

《江苏省税务局关于房产税车船使用税若干问题的解释和规定》（苏税三〔87〕11号）的规定，纳税单位新建、扩建、翻建的房屋，从建成验收的次月起缴纳房产税；未办验收手续而已经使用的，自使用的次月起缴纳房产税，其房产价格尚未入账的，可先按基建计划价格计算征税。待工程验收结算后，在按入账后价格进行调整，并办理税款的退补手续。

房产税几个疑难问题：

8、其他常见的网友咨询的问题？

√屋顶出租用于广告，缴纳房产税吗？
屋顶不构成房屋，不需要缴纳房产税。

√房屋的墙面出租，缴纳房产税吗？
墙面不构成房屋，不需要缴纳房产税。

√土地评估增值，增值部分需要缴纳房产税吗？
评估增值部分不需要缴纳房产税。

√工业企业钢结构生产车间要交房产税吗？
工业企业钢结构生产车间要交房产税。

房产税几个疑难问题：

8、其他常见的网友咨询的问题？

√ 代管没有产权的房产出租，是否需要缴纳房产税

代管人缴纳房产税。

√ 个人购买商住两用房屋，需要缴纳房产税吗？

区分用途，区别对待。

√ 房产税免税是否需要备案？

需要。

财税e讲堂

提升财务人职业价值

感谢聆听

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



务第一教室