2 计税依据、税率

# 一、计税依据

## （一）未出租的

### 1.有原值的

房产税依照房产原值一次减除10％至30％后的余值计算缴纳。具体减除幅度，由省、自治区、直辖市人民政府规定。

（[《房产税暂行条例》](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)第三条第一款）

根据《[条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)》第三条规定，我省房产税依照房产原值一次扣除百分之三十后的余值计算缴纳。

（[苏政发[1986]172号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5834.html)第四条）

#### 附注：关于依照房产原值一次减除10％至30％后的余值计算缴纳房产税，其减除幅度，可否按照房屋的新旧程度分别确定？对有些房屋的减除幅度，可否超过这个规定？

根据[房产税暂行条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)法规，具体减除幅度以及是否区别房屋新旧程度分别确定减除幅度，由省、自治区、直辖市人民政府法规，减除幅度只能在10％至30％以内。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第十七条）

### 2.没有原值的

没有房产原值作为依据的，由房产所在地税务机关参考同类房产核定。

（[《房产税暂行条例》](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)第三条第二款）

没有房产原值的，由房产所在地税务机关会同建行、城建、房管等有关部门参考当地同类房产核定。

（[苏政发[1986]172号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5834.html)第四条）

## （二）出典的

产权出典的房产，由承典人依照房产余值缴纳房产税。

（[财税[2009]128号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/2042.html)第二条）

## （三）融资租赁的

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。

（[财税[2009]128号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/2042.html)第三条）

## （四）经营租赁

### 1.有租金

房产出租的，以房产租金收入为房产税的计税依据。

（[《房产税暂行条例》](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)第三条第三款）

根据[房产税暂行条例](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)法规，个人出租房屋，应按房屋租金收入征税。

（[财税地字[1986]8号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第十四条）

### 2.无租金

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。

（[财税[2009]128号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/2042.html)第一条）

对出租房产，租赁双方签订的租赁合同约定有免收租金期限的，免收租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。

（[财税〔2010〕121号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1831.html)第二条）

## 附注（一）：营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题

经研究，现将营业税改征增值税后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据有关问题明确如下：

1、房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。

（[财税[2016]43号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/765.html)第二条）

2、**免征增值税的**，确定计税依据时，成交价格、租金收入、转让房地产取得的收入不扣减增值税额。

（[财税[2016]43号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/765.html)第五条）

3、在计征上述税种时，税务机关核定的计税价格或收入不含增值税。

（[财税[2016]43号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/765.html)第六条）

## 附注（二）：关于房产原值如何确定的问题

根据总局[（86）财税地字第008号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)文法规，“房产原值是指纳税人按照会计制度法规，在帐簿‘固定资产’科目中记载的房屋原价”。因此，凡按会计制度法规在帐簿中记载有房屋原价的，即应以房屋原价按法规减除一定比例后作为房产余值计征房产税；没有记载房屋原价的，按照上述原则，并参照同类房屋，确定房产原值，计征房产税。

（[财税地字[1987]3号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5815.html)第一条第三款）

~~房产原值是指纳税人按照会计制度法规，在帐簿“固定资产”科目中记载的房屋原价。对纳税人未按会计制度法规记载的，在计征房产税时，应按法规调整房产原值，对房产原值明显不合理的，应重新予以评估~~。

（[财税地字[1986]第008号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)第十五条）

[[财税[2008]152号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/2290.html)第一条第二款规定：《财政部 国家税务总局关于房产税若干具体问题的解释和暂行规定》（[财税地字[1986]第008号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5838.html)）第十五条同时废止。]

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。

（[财税[2008]152号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/2290.html)第一条第一款）

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。主要有：暖气、卫生、通风、照明、煤气等设备；各种管线，如蒸气、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。

（[财税地字[1987]3号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5815.html)第二条第一款）

属于房屋附属设备的水管、下水道、暖气管、煤气管等从最近的探视井或三通管算起，电灯网、照明线从进线盒联接管算起。

（[财税地字[1987]3号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5815.html)第二条第二款）

## 附注（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。宗地容积率低于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。

（[财税〔2010〕121号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1831.html)第三条）

## 附注（四）：关于房屋附属设备和配套设施计征房产税问题

《[财政部 税务总局关于房产税和车船使用税几个业务问题的解释与规定》（](../../1987年/3月/财税地字%5b1987%5d3号——关于房产税和车船使用税几个业务问题的解释与法规.docx)[(87)财税地字第3号](http://www.shui5.cn/article/98/22950.html)）第二条已作了明确。随着社会经济的发展和房屋功能的完善，又出现了一些新的设备和设施，亟需明确。

经研究，现将有关问题通知如下：

1、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。

（[国税发[2005]173号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3187.html)第一条）

2、对于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。

（[国税发[2005]173号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3187.html)第二条）

3、本通知自2006年1月1日起执行。《财政部 税务总局关于对房屋中央空调是否计入房产原值等问题的批复》 ([〔87〕财税地字第028号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5792.html))同时废止。

（[国税发[2005]173号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3187.html)第四条）

## 附注（五）：投资联营房产计税依据问题

安徽省税务局：

你局税地字〔1993〕第434号《关于对投资联营的房产征收房产税问题的请示》和税地字〔1993〕第461号《关于对融资租赁房屋征收房产税的请示》收悉。经研究，同意你局意见，即：

对于投资联营的房产，应根据投资联营的具体情况，在计征房产税时予以区别对待。对于以房产投资联营，投资者参与投资利润分红，共担风险的情况，按房产原值作为计税依据计征房产税；对于以房产投资，收取固定收入，不承担联营风险的情况，实际上是以联营名义取得房产的租金，应根据《中华人民共和国房产税暂行条例》的有关规定由出租方按租金收入计缴房产税。

（[国税函发[1993]368号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5539.html)第一条）

# 二、税率

房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率的1.2％； 依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12％。

（[《房产税暂行条例》](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/5839.html)第四条）