

企业购入自用商业房产，房产原值如何确定？

产品名称	企业购入自用商业房产，房产原值如何确定？
公司名称	杭州好又快财务管理有限公司
价格	.00/件
规格参数	
公司地址	杭州市上城区置鼎时代中心4幢632室
联系电话	0571-87911962 17764573265

产品详情

我们企业购入一商业房产，全部自用，现在申报自用房产房产税时，房产原值该如何确定？

小编：

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。

具体一起来看看吧~~

关于房产原值组成的其他规定：

01

地价：

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。

02

附属设备和配套设施：

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。

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。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。

03

地下建筑：

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。

上述具备房屋功能的地下建筑是指有屋面和维护结构，能够遮风避雨，可供人们在其中生产、经营、工作、学习、娱乐、居住或储藏物资的场所。

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。

应纳税额的税额=应税房产原值×[1-(10%—30%)]×1.2%

(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。

应纳税额的税额=应税房产原值×[1-(10%—30%)]×1.2%

房屋原价折算为应税房产原值的具体比例，由各省、自治区、直辖市和计划单列市财政和地方税务部门在上述幅度内自行确定。

(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。

根据《关于转发<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>及本市补充意见的通知》(沪地税地〔2006〕19号)规定：

一、关于自用地下建筑房产余值的计算

根据《上海市房产税实施细则》规定，本市自用地下建筑房产税依照房产原值一次减除20%的余值计算缴纳。

二、关于本市自用地下建筑房屋原价折算为应税房产原值的具体比例

1. 工业用途的地下建筑，以房屋原价的50%为应税房产原值。

应纳税额的税额=地下建筑应税房产原值×(1-20%)×1.2%

2. 商业和其他用途的地下建筑，以房屋原价的70%作为应税房产原值。

应纳税额的税额=地下建筑应税房产原值×(1-20%)×1.2%

根据《上海市人民政府关于调整本市房产税房产原值减除比例的通知》(沪府规〔2019〕5号)的规定，自2019年1月1日起，本市按照房产余值计算缴纳房产税的纳税人，房产原值减除比例调整为百分之三十

。

特殊规定

01

投资联营的房产：

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。

02

融资租赁的房产：

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下月起依照房产余值缴纳房产税。

03

产权出典的房产：

产权出典的房产，由承典人依照房产余值缴纳房产税。