

## 房产税计算方法有哪些？

### 从价计征

从价计征是按房产的原值减除一定比例后的余值计征，其公式为：

应纳税额=应税房产原值×(1-扣除比例)×年税率1.2%

### 从租计征

从租计征是按房产的租金收入计征，其公式为：应纳税额=租金收入×12%

没有从价计征的换算问题纳税义务发生时间：将原有房产用于生产经营，从生产经营之月起，缴纳房产税。其余均从次月起缴纳。

个人出租住房的租金收入计征，其公式为：应纳税额=房产租金收入×4%

## 房产税可能的计算方法是怎样的？

比如孩子在未成年时和父母共有2套房产，每套面积在90平方米，如果房产份额事先不做约定的话，默认每人三分之一份额，即孩子名下已经有60平方米房产。成年后孩子以自己名义购买首套房建筑面积100平方米，按照政策，首套房无论面积多大，都不计征房产税。及至孩子婚后想购买家庭第二套房，假设建筑面积是120平方米，则孩子名下的房产总建筑面积达280平方米，扣除小家庭一家三口180平方米的免税面积，还有100平方米需要征收房产税，其中60平方米就是未成年时父母出于爱心在房产证上添加孩子名字的结果。