

注册会计师 税法 考点强化班

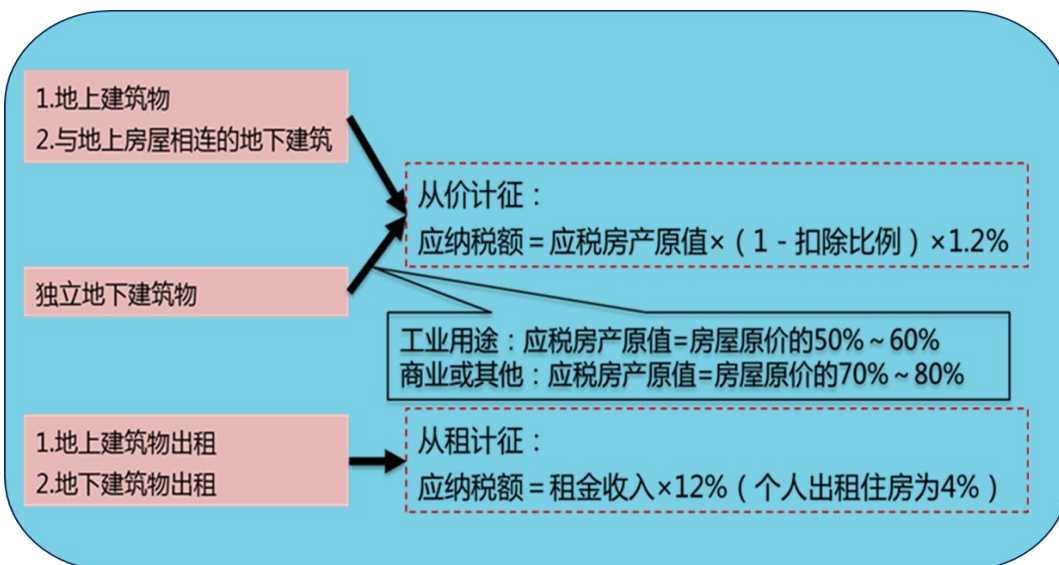
目录

- 【补充】税率表（必背税率表，建议记忆税率表）
- 专题一 增值税（含烟叶税、关税）、消费税（含附加税）和资源税
- 专题二 车辆购置税和车船税
- 专题三 土地增值税和契税
- 专题四：房产税、城镇土地使用税和耕地占用税
- 专题五：印花税
- 专题六：企业所得税（含国际税收）
- 专题七：个人所得税
- 专题八：环境保护税和船舶吨税

专题四 房产税、城镇土地使用税和耕地占用税 一、房产税

1. 纳税义务人	<p>房产税的纳税义务人是指房屋的产权所有人</p> <p>(1) 产权属于国家所有的，由经营管理单位缴纳；产权属于集体和个人所有的，由集体单位和个人纳税</p> <p>(2) 产权出典的由承典人缴纳</p> <p>(3) 产权所有人、承典人不在房屋所在地的，由房产代管人或者使用人纳税</p> <p>(4) 产权未确定及租典纠纷未解决的，由房产代管人或使用人缴纳</p> <p>(5) 无租使用其它单位房产的单位和个人，使用人代为缴纳房产税（按照房产余值）</p>
2. 征税范围	<p>(1) 房产税的征税对象是房产，即有屋面和围护结构（有墙或两边有柱），能够遮风避雨，可提供人们在其中生产、学习、工作、娱乐、居住或储藏物资的场所</p> <p>【提示】要注意房产不等于建筑物</p> <p>(2) 征税范围——城市、县城、建制镇、工矿区</p>

3. 计税依据与应纳税额的计算



从价计征	一般规定	(1) 房产原值包括不可分割的各种附属设施或不单独计价的配套设施，但不
------	------	-------------------------------------

		包括独立于房屋之外的建筑物（如水塔、围墙等） （2）纳税人对原有房屋进行改建、扩建的，要相应增加房屋原值 （3）无论会计上如何核算，房产原值均应包含地价，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
	特殊规定	（1）以房产联营投资的，共担经营风险的，从价计征；收取固定收入，不承担风险的，从租计征 （2）融资租赁房屋，从价计征 （3）共有经营性房产，由实际经营的代管人或使用人缴纳房产税
从租计征	免租期间由产权所有人按照房产余值纳税	

4. 税收优惠（自行阅读）

（1）**国家机关、人民团体、军队自用的房产。**

（2）由国家财政部门拨付事业经费的单位（实行全额或差额预算管理的事业单位）所有的，本身业务范围内使用的房产免征房产税。

（3）宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产免征房产税。

（4）个人拥有的**非营业用的房产。**

（5）对**非营利性**医疗机构、疾病控制机构和妇幼保健机构等卫生机构自用的房产，免征房产税。

（6）对接政府规定价格出租的**公有住房和廉租住房**，包括企业和自收自支的事业单位向职工出租的单位自有住房，房管部门向居民出租的公有住房，落实私房政策中带户发还产权并以政府规定租金标准向居民出租的私有住房等，暂免征收房产税。

（7）经营公租房的租金收入，免征房产税。

（8）经有关部门**鉴定**，对毁损不堪居住的房屋和危险房屋，在**停止使用后**，可免征房产税。

（9）自 2004 年 7 月 1 日起，纳税人因房屋大修导致连续停用**半年以上**的，在房屋**大修期间**免征房产税。

（10）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、办公室、食堂、茶炉房、汽车房等临时性房屋，无论是施工企业自行建造还是基建单位出资建造，交施工企业使用的，**在施工期间，一律免征房产税。（对农民工免）**但是，如果在基建工程结束后，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，依照规定缴纳房产税（对甲方单位不免）。

（11）纳税单位与免税单位共同使用的房屋，按各自使用的部分分别征收或免征房产税。

（12）为推进国有经营性文化事业单位转企改制，对由财政部门拨付事业经费的文化事业单位转制为企业的，自转制注册之日起 5 年内对其自用房产免征房产税。2018 年 12 月 31 日之前已完成转制的企业，自 2019 年 1 月 1 日起，对其**自用房产**可继续免征 5 年房产税。

（13）自 2019 年 6 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构自用或其通过承租、无偿使用等方式取得并用于提供社区养老、托育、家政服务的房产免征房产税。

（14）自 2018 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对纳税人及其全资子公司从事大型民用客机发动机、中大功率民用涡轴涡浆发动机研制项目自用的科研、生产、办公房产，免征房产税。

二、城镇土地使用税

1. 征税范围	城市、县城、建制镇和工矿区的国家所有和集体所有的土地。不包括农村集体所有的土地
2. 纳税人	（1）拥有土地使用权的单位或个人 （2）使用权人不在土地所在地的，为使用人和代管人 （3）未确定或权属纠纷未解决的，为使用人 （4）共有的，共有各方分别纳税 （5）承租集体建设用地的，为直接承租人
3. 应纳税额	全年应纳税额=实际占用应税土地面积（m ² ）×定额税率
4. 计税依据	实际占用的土地面积（测定面积→证书面积→申报面积（发证后再作调整） 对单独建造的地下建筑用地，按应纳税款的 50%征收土地使用税（证书面积→投影面积）
5. 定额税率	城镇土地使用税采用定额税率，同一地区最高与最低税额之间相差 20 倍降低有度（30%），提高报批

6. 税收优惠（自行阅读）

法定免税	省市区确定的减免税
(1) 国家机关、人民团体、军队、事业单位、非营利性医疗机构、疾病控制机构、妇幼保健机构等卫生机构、中国人民银行总行所属分支机构、宗教寺庙、公园、名胜古迹自用土地 (2) 市政街道、广场、绿化地带等公共用地 (3) 直接用于农林牧渔的生产用地（不含副产品加工和生活办公用地） (4) 开山填海，从使用的月份起免缴土地使用税 5 年至 10 年 (5) 企业办学校、医院、托儿所等能区分的，免征 (6) 免税单位无偿使用纳税单位的土地免征；反之照章征收；免税单位纳税单位共同使用的按面积比例计算征收 (7) 对改造安置住房建设用地 (8) 企业的铁路、公路等用地在厂区外、与社会用地未隔离的暂免 (9) 企业厂区以外的公共绿化用地暂免（厂区以内的绿地正常交） (10) 对物流企业自有的（包括自用和出租）大宗商品仓储设施用地和物流企业承租用于大宗商品仓储设施的土地，减按所属土地等级适用税额标准的 50% 计征城镇土地使用税。	(1) 个人所有的居住房屋及院落用地 (2) 房产管理部门在房租调整改革前经租的居民住房用地 (3) 免税单位职工家属宿舍用地 (4) 集体和个人举办的学校、医院、托儿所、幼儿园用地

7. 纳税义务发生时间

【对比】 房产税 VS 车船税 VS 土地使用税

房产税	纳税人将原有房产用于生产经营，从生产经营之月起缴纳房产税；其他情形，次月起纳税
土地使用税	纳税人新征用的耕地，自批准征用之日起满 1 年时开始纳税；其他情形，次月起纳税
车船税	购置当月发生纳税义务

三、耕地占用税

1. 纳税人	占用耕地建房或从事其他非农业建设的单位或个人 【解释】 耕地范围广，菜园、花圃、经济林木、鱼塘等都算
2. 征税范围	建房或从事其他非农业建设而占用的国家所有或集体所有的耕地
3. 应纳税额	= 应税土地面积 × 适用税额
4. 定额税率	实行地区差别幅度定额税率 【提示 1】 在人均耕地低于 0.5 亩的地区，省、自治区、直辖市可以根据当地经济发展情况，适当提高耕地占用税的适用税额，但提高的部分不得超过确定的适用税额的 50% 【提示 2】 占用基本农田的，应当按照适用税额加按 150%

5. 税收优惠（自行阅读）

免税	减征
(1) 军事设施、学校、幼儿园、社会福利机构、医疗机构占用耕地 (2) 农村烈士遗属、因公牺牲军人遗属、残疾军人、符合农村最低生活保障的农村居民，在规定标准内新建自用住宅	(1) 铁路、公路、机场跑道、停机坪、港口、航道、水利工程占用耕地，减按 2 元/m ² 征收 (2) 农村居民在标准内占地新建自用住宅，减半征收；经批准搬迁的，新建自用住宅 ≤ 原宅基地部分免征，减免后改变用途不属于优惠情形的需补缴

【注意】

- ① 临时占用耕地，先税后返。
- ② 占用林地、牧地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域等从事非农业建设的，需缴纳。
- ③ 建设直接为农业生产服务的生产设施占用的，无需缴纳。

【提示】 纳税期限：收到通知之日起 30 日内

【总结】

耕地占用税 = 占用面积 × 税率

满1年时

结合税收优惠

1. 城镇土地使用税 = 占用土地面积 × 适用税额

结合税收优惠

地下建筑用地50%

2. 房产税

自用 (从价)

地上、与地上相连: 原价 × (1 - 扣%) × 1.2%

独立的地下: 原价 × 折算比例 (1 - 扣%) × 1.2%

出租 (从租)

租金 × 12% / 个人 4%