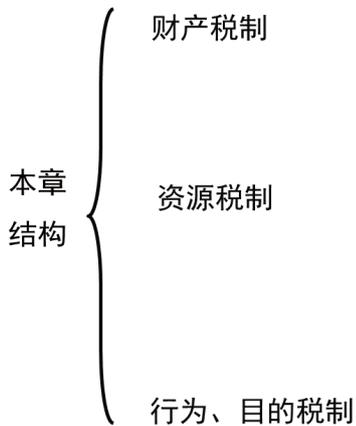


中级经济师

财政税收专业知识和实务

教材精讲班

第六章 其他税收制度



【考情分析】该章属于重点章节。从历年考题来看，三种题型各有涵盖，分值达 24 分左右。

第一节 财产税制

一、房产税（重点）（按年征收）



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

（一）房产税的纳税人和征税范围

1、纳税人

房产税以在征税范围内的房屋产权所有人为纳税人。

【注意】外商投资企业、外国企业和组织以及外籍个人依照《中华人民共和国房产税暂行条例》缴纳房产税。

	纳税人
产权属全民所有的	由 经营管理单位 纳税
产权属集体和个人所有的	由集体单位和个人纳税
产权出典的	由 承典人 纳税
产权所有人、承典人不在房屋所在地的	由房产 代管员或者使用人 纳税
产权未确定及租典纠纷未解决的	由房产 代管员或者使用人 纳税
无租使用其他单位房产的	依照房产余值代为缴纳房产税
融资租赁的房产	由 承租人 按照房产的余值缴纳房产税

2、征税范围

房产税在城市、县城、建制镇和工矿区征收，不包括农村

【例-单选题】房产税的征税范围不包括（ ）。

- A. 城市
- B. 县城
- C. 建制镇
- D. 农村

网校答案：D

网校解析：房产税在城市、县城、建制镇和工矿区征收，不包括农村。

(二) 房产税的税率——比例税率

1. 从价计征	依据房产计税余值计税的，税率为 1.2%
2. 从租计征	依据房产租金收入计税的，税率为 12%
	个人出租住房，不区分用途，按 4% 的税率征收房产税； 企事业单位、社会团体以及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的住房，减按 4% 的税率征收房产税。

【提示 1】个人出租住房，不区分用途（是指不管承租方是居住还是办公），都按 4% 的税率征收房产税。

【提示 2】个人出租商铺，按 12% 的税率征收房产税。

(三) 房产税应纳税额的计算

应纳税额=房产计税余值（或租金收入）×适用税率

其中：房产计税余值=房产原值×（1-原值减除率）

(四) 房产税的减免

- (1) 国家机关、人民团体、军队自用的房产，免征房产税；
- (2) 由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的房产，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) 个人所有的非营业用房产，免征房产税；但是，对个人所有的营业用房或出租等非自用的房产，应按照规定征收房产税。
- (5) 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。
- (6) 不在开征地区范围内的工厂、仓库，不应征收房产税。
- (7) 经财政部批准免税的其他房产。根据房产税有关政策规定，下列房产可免征房产税：
 - 1) 为社区提供养老、托育、家政等服务的机构自有或其通过承租、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。
 - 2) 经有关部门核实属危房，不准使用的房产，可免征房产税。
 - 3) 自 2004 年 8 月 1 日起，对军队空余房产租赁收入暂免征收房产税；此前已征收税款不予退还，未征税款不再补征。
 - 4) 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，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。
 - 5) 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，免征税额由纳税人在申报缴纳房产税时自行计算扣除。纳税人需要免征房产税，应在房屋大修前向税务机关报送证明材料。
 - 6) 纳税单位与免税单位共同使用的房屋，按各自使用的部分划分，分别征收或免征房产税。
 - 7) 老年服务机构自用的房产，免征房产税。
 - 8) 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。
 - 9) 对从原高校后勤管理部门剥离出来而成立的进行独立核算并有法人资格的高校后勤经济实体，免征房产税。
 - 10) 房地产开发企业开发的商品房在出售前，不征收房产税。但对出售前房地产开发企业已使用或出租、出借的商品房应按规定征收房产税。
 - 11) 自 2016 年 1 月 1 日起，国家机关、军队、人民团体、财政补助事业单位，居民委员会、村民委员会拥有的体育场馆，用于体育活动的房产，免征房产税。

企业拥有并运营管理的大型体育场馆，其用于体育活动的房产，减半征收房产税。

(8) 对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4% 的税率征收房产税。

对利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用以上政策。

(9) 对公租房免征房产税。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征房产税优惠政策。

【例-单选题】下列房产中，应征收房产税的是（ ）。

- A. 企业无租使用免税单位的房产
- B. 宗教寺庙自用的房产
- C. 老年服务机构自用的房产
- D. 个人自有自用的非营业用房

网校答案：A

网校解析：本题考查房产税的征收。企业无租使用免税单位的房产，应由使用人代为缴纳房产税。选项 BCD 都免征房产税。

【例-多选题】下列关于房产税的说法，正确的有（ ）。

- A. 农村地区自用房产不需要缴纳房产税，如是出租房屋则需要按租金的 4% 缴纳房产税
- B. 公园自用的房产不需要缴纳房产税
- C. 房地产开发企业开发的商品房在出售前，不征收房产税
- D. 对个人所有的房产均免征房产税
- E. 军队自用房产应缴纳房产税

网校答案：BC

网校解析：选项 A 错误，房产税的征税范围不包括农村，所以只要是位于农村的房产，不论自住还是出租都不缴纳房产税。选项 D 错误，对个人所有的营业用房或出租等非自用的房产，应征收房产税。选项 E 错误，军队自用的房产免征房产税。