

# 中级经济师

## 经济基础知识

### 教材精讲班

#### 第四节 财产税类

财产税特点★★

房产税★★★★

契税★★★★

车船税★★

#### 考点1 财产税特点

<b>概念</b>	财产税是对所有财产为课税对象的税种的总称。我国现行财产税有房产税、车船税。
<b>优点</b>	一、符合税收的纳税能力原则 二、税源充足，相对稳定 三、具有收入分配功能，避免分配不均 四、直接税，不易转嫁
<b>缺点</b>	税收负担存在一定的不公平性 收入弹性较小 对资本形成带来障碍

#### 考点2 房产税

<b>1. 纳税人</b>	在我国城市，县城，建制镇和工矿区内拥有房屋产权的单位和个人。具体包括产权所有人、承典人、房产代管人或者使用人。
<b>2. 征税对象</b>	房产税的征税对象是房屋。
<b>3. 征税范围</b>	房产税的征税范围为城市、县城、建制镇和工矿区的房屋。 独立于房屋之外的建筑物，如围墙、烟囱、水塔、菜窖、室外游泳池等不属于房产税的征税范围。

<b>4. 税率</b>	我国现行房产税采用比例税率。 (1) 从价计征的，税率为1.2%。 (2) 从租计征的，税率为12%。 从2001年1月1日起，对个人按市场价格出租的居民住房减按4%税率征收房产税。
<b>5. 计税依据</b>	(1) 从价计征的房产税的计税依据。从价计征的房产税，是以房产余值为计税依据。房产税依照房产原值一次减除10%~30%后的余值计算缴纳。 (2) 从租计征的房产税的计税依据。房产出租的，以房屋出租取得的租金收入为计税依据，计算缴纳房产税。计征房产税的租金收入不含增值税。

<b>6. 征收管理</b>	(1) 纳税地点。 房产税在 <b>房产所在地</b> 缴纳。房产不在同一地方的纳税人，应按房产的坐落地点分别向 <b>房产所在地</b> 的税务机关申报纳税。 (2) 纳税期限。 房产税实行按年计算、分期缴纳的征收方法，具体纳税期限由省、自治区、直辖市人民政府规定。
----------------	---

【多选题】(2020) 下列建筑物中，不属于房产税的征税范围的是( )。

- A. 农村的房屋    B. 农村的菜窖    C. 城市的露天游泳池  
D. 县城的商铺    E. 市区的房屋

网校答案：ABC

网校解析：本题考查房产税的征税范围。独立于房屋之外的建筑物，如围墙、烟囱、水塔、菜窖、室外游泳池等不属于房产税的征税范围。

【多选题】（2020）关于房产税计税依据的说法,正确的有（  ）。

- A. 从价计征的房产税,是以房产余值为计税依据  
B. 房产出租的,以房屋出租取得的租金收入为计税依据  
C. 计征房产税的租金收入不含消费税,含增值税  
D. 从价计征的房产税,是以房产公允价值为计税依据  
E. 从价计征的房产税,是以房产原值为计税依据

网校答案：AB

### 考点 3 契税

契税是以在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属为征税对象，向产权承受人征收的一种财产税。征收契税有利于增加地方财政收入，有利于保护合法产权，避免产权纠纷。

纳税人	在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人。土地、房屋权属是指土地使用权和房屋所有权。转移土地、房屋权属，是指下列行为：
	①土地使用权出让。 ②土地使用权转让，包括 <b>出售、赠与、互换</b> ，不包括土地承包经营权和土地经营权的转移。 ③房屋买卖、赠与、互换。
	单位是指企业单位、事业单位、国家机关、军事单位和社会团体以及其他组织。个人是指个体经营者及其他个人，包括中国公民和外籍人员。

### 契税征税范围

契税以在我国境内转移土地、房屋权属的行为作为征税对象。土地、房屋权属未发生转移的，不征收契税。契税的具体征税范围包括以下五项内容：

（1）**国有土地使用权出让**。国有土地使用权出让是指土地使用者向国家交付土地使用权出让费用，国家将国有土地使用权在一定年限内让与土地使用者的行为。

（2）**土地使用权的转让**。土地使用权的转让是指土地使用者以出售、赠与、互换方式将土地使用权转移给其他单位和个人的行为。土地使用权的转让不包括土地承包经营权和土地经营权的转移。

（3）**房屋买卖**。房屋买卖是指以货币为媒介，出卖者向购买者过渡房产所有权的交易行为。

（4）**房屋赠与**。房屋赠与的前提必须是产权无纠纷，赠与人和受赠人双方自愿。由于房屋是不动产，价值较大，故法律要求赠与房屋应有书面合同（契约），并到房地产管理机关或农村基层政权机关办理登记过户手续，才能生效。如果房屋赠与行为涉及涉外关系，还需公证处证明和外事部门认证，才能有效。

房屋的**受赠人原则上要按规定缴纳契税**。

对于《中华人民共和国继承法》规定的法定继承人（包括配偶、子女、父母、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母）继承土地、房屋权属的，**不征收契税**；非法定继承人根据遗嘱承受死者生前的土地房屋权属，属于赠与行为，**应征收契税**。

以**获奖方式取得房屋产权**，实质上是接受赠与房产的行为，也应缴纳契税