

# 初级经济师

## 经济基础知识

### 教材精讲班

#### 第十二章 税收基本制度

##### 考点 7 财产税

一、财产税的特点	
定义	财产税类是对所有以财产为课税对象的税种的总称，是地方政府财政收入的主要来源。
优点	①符合税收的纳税能力原则。 ②课税对象是财产价值，税源比较充分，且相对稳定。 ③具有收入分配的功能。 ④属于直接税，不易转嫁。
缺点	①税收负担存在一定的不公平性。 ②收入弹性较小，变动困难。 ③在经济不发达的时期，课征财产税在一定程度上对资本的形成可能带来障碍。

【多选题】关于财产税的说法，正确的有（ ）。

- A. 课征财产税符合税收的纳税能力原则
- B. 财产税的课税对象是财产价值
- C. 征收财产税的收入弹性较大，为满足财政需要而变动财产税收入较为容易
- D. 财产税具有收入分配功能
- E. 在经济不发达时期，课征财产税会降低投资者的投资积极性

【答案】ABDE

【解析】

优点	①符合税收的纳税能力原则。 ②课税对象是财产价值，税源比较充分，且相对稳定。 ③具有收入分配的功能。 ④属于直接税，不易转嫁。
缺点	①税收负担存在一定的不公平性。 ②收入弹性较小，变动困难。 ③在经济不发达的时期，课征财产税在一定程度上对资本的形成可能带来障碍。

#### 二、房产税

1、纳税人	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。
2、征税对象	房产税的征税对象是房屋。
3、征税范围	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。

4、税率	我国现行房产税采用比例税率。从价计征和从租计征实行不同标准的比例税率。 (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。
5、计税依据	(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

	<p>税依照房产原值一次减除 10%~30%后的余值计算缴纳。</p> <p>(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。</p>
--	---

6、征收管理	<p>(1) 纳税地点。</p> <p>房产税在房产所在地缴纳。房产不在同一地方的纳税人, 应按房产的坐落地点分别向房产所在地的税务机关申报纳税。</p> <p>(2) 纳税期限。</p> <p>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。</p>
--------	--

【多选题】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

【答案】ABC

【解析】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

【多选题】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

【答案】AB

【解析】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。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。

### 三、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。

#### 1. 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, 包括出售、赠与、互换, 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。

### 三、契税

#### 2、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。

### 三、契税

(4) **房屋赠与**。房屋赠与是指房屋产权所有人将房屋无偿转让给他人所有。其中，将自己的房屋转交给他人的法人和自然人，称为房屋赠与人；接受他人房屋的法人和自然人，称为受赠人。房屋赠与的前提必须是产权无纠纷，赠与人 and 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。

### 三、契税

#### (5) 房屋互换。

房屋互换是指房屋所有者之间互相交换房屋的行为。以作价投资（入股）、偿还债务、划转、奖励等方式转移土地、房屋权属的，应当依照税法规定征收契税。对于这些转移土地、房屋权属的形式，可以分别视同土地使用权转让、房屋买卖或者房屋赠与征收契税。土地使用权受让人通过完成土地使用权转让方约定的投资额度或投资特定项目，以此获取低价转让或无偿赠与的土地使用权的，属于契税征收范围，其计税价格由征收机关参照纳税义务人发生时当地的市场价格核定。此外，公司增资扩股中，对以土地、房屋权属作价入股或作为出资投入企业的，征收契税；企业破产清算期间，对非债权人承受企业土地、房屋权属的，征收契税。

### 三、契税

#### 3. 税率

契税实行 3%~5% 的幅度税率。具体执行税率，由各省、自治区、直辖市人民政府在 3%~5% 的幅度内提出，报同级人民代表大会常务委员会决定，并报全国人民代表大会常务委员会和国务院备案。省、自治区、直辖市可以依照上述规定的程序对不同主体、不同地区、不同类型的住房的权属转移确定差别税率。自 2010 年 10 月 1 日起，对个人购买 90 平方米及以下且属家庭唯一住房的普通住房，减按 1% 的税率征收契税。

### 三、契税

#### 4. 计税依据

契税的计税依据不含增值税。由于土地、房屋权属转移方式不同，定价方法不同，因而具体计税依据视不同情况而决定。

(1) 土地使用权出售、房屋买卖，其计税依据为土地、房屋权属转移合同确定的价格，包括承受者应交付的货币、实物、其他经济利益对应的价款。

(2) 土地使用权赠与、房屋赠与，以及其他没有价格的转移土地、房屋权属行为，计税依据为税务机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格依法核定的价格。

(3) 土地使用权互换、房屋互换，其计税依据为所换取的土地使用权、房屋的价格差额。也就是说，互换价格相等时，免征契税；互换价格不等时，由多交付的货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方缴纳契税。

(4) 国有土地使用权出让，其计税依据为承受人为取得该土地使用权而支付的全部经济利益。

### 三、契税

#### 4. 计税依据

(5) 房屋附属设施征收契税的依据：

- ①不涉及土地使用权和房屋所有权转移变动的，不征收契税。
- ②采取分期付款购买房屋附属设施土地使用权、房屋所有权的，应按合同规定的总价款计征契税。
- ③承受的房屋附属设施权属如为单独计价的，按照当地确定的适用税率征收契税；如与房屋统一计价的，适用与房屋相同的契税税率。

#### 5. 应纳税额的计算。

契税应纳税额的计算公式为：应纳税额=计税依据×税率

### 三、契税

#### 6. 征收管理。

(1) 纳税义务发生时间。契税的纳税义务发生时间是纳税人签订土地房屋权属转移合同的当日，或者纳税人取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当日。

(2) 纳税期限。纳税人应当在依法办理土地、房屋权属登记手续前申报缴纳契税。

(3) 纳税地点。契税在土地、房屋所在地的征收机关缴纳。

(4) 其他规定。纳税人应当在依法办理土地、房屋权属登记手续前申报缴纳契税。纳税人办理纳税事宜后，税务机关应向纳税人开具契税完税凭证。纳税人办理有关土地、房屋的权属登记，不动产登记机构应当查验契税完税、减免税凭证或者相关信息。未按照规定缴纳契税的，不动产登记机构不予办理土地、房屋权属登记。在依法办理土地、房屋权属登记前，权属转移合同、权属转移合同性质凭证不生效、无效、被撤销或者被解除的，纳税人可以向税务机关申请退还已缴纳的税款，税务机关应当依法办理。