

专题五：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	房产税的纳税义务人是指房屋的产权所有人 (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 (2) 产权出典的由承典人缴纳 (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 (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 (5) 无租使用其它单位房产的单位和個人，使用人代为缴纳房产税（按照房产余值）
2. 征税范围	(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 【提示】 要注意房产不等于建筑物 (2) 征税范围——城市、县城、建制镇、工矿区

【例题·多选题】 下列情形中，应由房产代管人或使用人缴纳房产税的有（ ）。

- A. 房屋产权未确定的
- B. 房屋承典人不在房屋所在地
- C. 房屋产权所有人不在房屋所在地
- D. 房屋租典纠纷未解决

答案：ABCD

解析：产权所有人、承典人不在房屋所在地的；产权未确定或者租典纠纷未解决的，应由房产代管人或者使用人纳税。

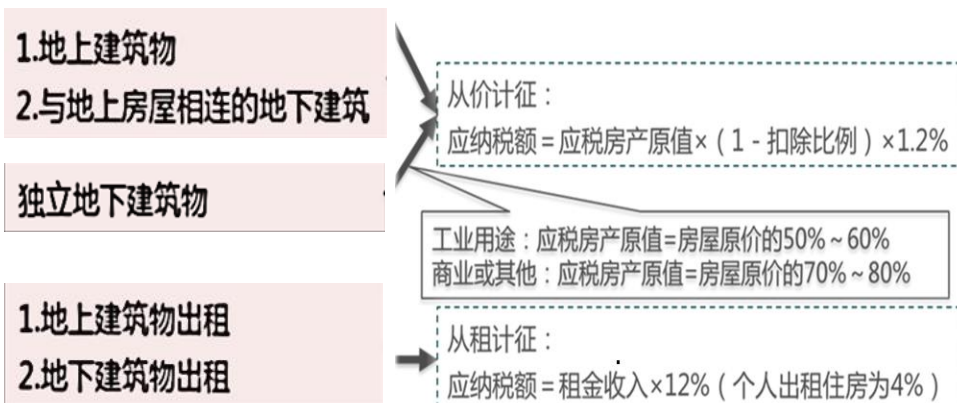
【例题·单选题】 下列房屋及建筑物中，属于房产税征税范围的是（ ）。

- A. 农村的居住用房
- B. 建在室外的露天游泳池
- C. 个人拥有的市区经营性用房
- D. 尚未使用或出租而待售的商品房

答案：C

解析：选项 A，房产税的征税范围为城市、县城、建制镇和工矿区，不包括农村；选项 B，房产税以房产为征税对象，所谓房产，是指有屋面和围护结构（有墙或两边有柱），能够遮风避雨，可供人们在其中生产、学习、工作、娱乐、居住或储藏物资的场所，对于建在室外的露天游泳池，不属于房产税的征税范围；选项 D，房地产开发企业建造的商品房，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。

3. 计税依据与应纳税额的计算



【例题·单选题】某单独建造的地下商业用房，房屋原价为 3000 万元，1~6 月份该房屋为自用，7~12 月份该房屋出租，月租金 30 万元。当地规定的房屋原价折算为应税房产原值的比例为 70%，计算房产余值扣除比例为 30%。则该房产当年应纳房产税（ ）万元。

- A.23.94 B.25.2
C.30.42 D.39.42

答案：C

解析：应纳房产税=3000×70%×(1-30%)×1.2%×6÷12+30×6×12%=30.42（万元）。

【例题·单选题】张兰拥有两处房产，一处原值 150 万元的房产供自己和家人居住，另一处原值 80 万元的房产于 2021 年 7 月 1 日出租给王新居住，按市场价每月取得不含增值税租金收入 2400 元。张兰当年应缴纳的房产税为（ ）元。

- A.432 B.576
C.1152 D.3456

答案：B

解析：应纳房产税=2400×4%×6=576（元）

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	

【例题】A 公司支付 4000 万元取得 20000 平方米土地使用权，新建房屋建筑面积 8000 平方米，工程造价 1800 万元。

答案：宗地容积率=8000÷20000=0.4<0.5，应按建筑面积的 2 倍确认土地面积（8000×2）并计算地价计入房产原值。

每平方米土地价款=4000÷20000=0.2（万元），

则新建房屋的应税房产原值=1800+8000×2×0.2=5000（万元）。

【例题·单选题】甲公司 2021 年年初房产原值为 8000 万元，3 月与乙公司签订租赁合同，约定自 2021 年 4 月起将原值 500 万元房产租赁给乙公司，租期 3 年，月租金 2 万元（不含税），2021 年 4~6 月为免租使用期间。甲公司所在地计算房产税余值减除比例为 30%，甲公司 2021 年度应缴纳的房产税为（ ）万元。

- A.65.49 B.66.21
C.66.54 D.67.26

答案：C

解析：方法一：时间分段法

从价计征=8000×(1-30%)×1.2%×1/2+7500×(1-30%)×1.2%×1/2=33.6+31.5=65.1（万元）；

从租计征=2×6×12%=1.44（万元）；

应缴纳的房产税=65.1+1.44=66.54（万元）

方法二：原值分段法

从价计征=7500×(1-30%)×1.2%+500×(1-30%)×1.2%×1/2=65.1(万元);

从租计征=2×6×12%=1.44(万元);

应缴纳的房产税=65.1+1.44=66.54(万元)

【例题·单选题】某公司2020年购进一处房产,2021年5月1日用于投资联营(收取固定收入,不承担联营风险),投资期3年,当年取得固定收入160万元(不含增值税)。该房产原值3000万元,当地政府规定的房产计税余值的扣除比例为30%。该公司2021年应缴纳的房产税为()万元。

A.21.2

B.27.6

C.29.7

D.44.4

答案: B

解析:对于以房产投资联营,投资者参与投资利润分红,共担风险的,按房产的计税余值作为计税依据计征房产税;对以房产投资,收取固定收入,不承担联营风险的,实际是以联营名义取得房产租金,应由出租方按租金收入计算缴纳房产税。该公司自5月1日起对外投资联营,收取固定收入,视为出租,以取得的固定收入从租计税,所以2021年应缴纳的房产税

=3000×(1-30%)×1.2%×4/12+160×12%

=27.6(万元)。

4.税收优惠

(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) 对按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。

(15) 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50% 的税额幅度内减征房产税。

【例题·多选题】下列各项中，符合房产税法有关规定的有（ ）。

- A. 对按政府规定价格出租的公有住房和廉租住房，暂免征收房产税
- B. 居民个人出租的住房免征房产税
- C. 名胜古迹管理部门所用的房产免征房产税
- D. 公园小卖部房产免征房产税

答案：AC

解析：选项 BD 征收房产税。