

第十章 房产税、契税和土地增值税

考点 1: 房产税的纳税人和征税对象

【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: A 项,房产税的征税范围不包括农村; B 项,以房产为征税对象,但独立于房屋之外的建筑物(如水塔、围墙、室外游泳池等)不属于房屋,不征房产税; D 项,房地产开发公司已建成完工但未使用、出租和出借的商品房,不征房产税。

考点 2: 房产税的税率

【例题·单选题】李某在 2021 年 4 月将一处住房出租给别人居住(已签订合同)。下列各项税务处理中,正确的是()。

- A.应按 4%的税率缴纳房产税
- B.应按 5%的征收率缴纳增值税
- C.应按 20%的税率缴纳个人所得税
- D.应按 3%~5%税率缴纳契税

答案: A

考点 3: 房产税的计税依据和应纳税额计算

【例题·多选题】下列项目中,应以房产租金作为计税依据征收房产税的有()。

- A.以融资租赁方式租入的房屋
- B.以经营租赁方式租出的房屋
- C.居民住宅区内业主自营的共有经营性房屋
- D.以收取固定收入、不承担联营风险方式投资的房屋

答案: BD

解析: A 项,以融资租赁方式租入的房屋,由承租人按房产余值从价计征; C 项,居民住宅区内业主自营的共有经营性房屋,从价计征。

【例题·单选题】某企业 2021 年 3 月投资 1 500 万元取得 5 万平方米的土地使用权,缴纳契税 60 万元,用于建造面积为 4 万平方米的厂房,建造成本和费用为 2 000 万元,2021 年能竣工验收并投入使用,对该厂房征收房产税所确定的房产原值是()万元。

- A.3 500
- B.3 200
- C.3 560
- D.3 000

答案: C

解析: 房产原值包含地价,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。

【例题·单选题】某工业企业 2021 年 2 月自建的厂房竣工并投入使用。该厂房的原值为 8 000 万元,其中用于储存物资的非独立的地下室为 800 万元。假设房产原值的减除比例为 30%,地下房屋应税房产原值为房产原值的 60%。该企业 2021 年应缴纳房产税()万元。

- A.56
- B.59.14

C.61.60

D.53.76

答案: A

解析: 只有单独建造的地下建筑, 才按照房产原值的一定比例计算应税房产原值。应纳税额=8 000×(1-30%)×1.2%×10÷12=56(万元)。

考点 4: 房产税的税收优惠

【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。

考点 5: 房产税的纳税义务发生时间

【例题·多选题】下列关于房产税纳税义务发生时间的表述中, 正确的有()。

- A.纳税人自行新建房屋用于生产经营, 从建成之月起缴纳房产税
- B.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
- C.纳税人出租房产, 自交付出租房产之次月起缴纳房产税
- D.房地产开发企业自用本企业建造的商品房, 自房屋使用之次月起缴纳房产税

答案: BCD

考点 6: 契税的计税依据和税额计算

【例题·单选题】赠与房屋时, 确定契税计税依据所参照的价格或价值是()。

- A.房屋原值
- B.摊余价值
- C.协议价格
- D.市场价格

答案: D

解析: 土地使用权赠与、房屋赠与, 其计税依据由征收机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格核定。

【例题·单选题】居民甲将一套价值为 100 万元的一居室住房与居民乙交换成一套两居室住房, 支付给乙换房差价款 50 万元, 当地契税税率为 4%。则甲应缴纳的契税为()。

- A.0 万元
- B.6 万元
- C.4 万元
- D.2 万元

答案: D

解析: (1) 等价交换房屋、土地权属的免征契税, 交换价格不等时, 由多交付货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方缴纳契税; (2) 甲应纳契税税额=50×4%=2(万元)。

【例题·单选题】甲企业 2021 年 1 月因无力偿还乙企业已到期的债务 3 000 万元, 经双方协商甲企业同意以自有房产偿还债务, 该房产的原值 5 000 万元, 净值 2 000 万元, 评估现值 9 000 万元, 乙企业支付差价款 6 000 万元, 双方办理了产权过户手续, 则乙企业计缴契税的计税依据是() 万元。

A.5 000

B.6 000

C.9 000

D.2 000

答案：C

解析：以房产抵偿债务，按照房屋的折价款作为计税依据缴纳契税，本题中的折价款为9 000万元。

考点 7：契税税收优惠的一般规定和特殊规定

【例题·单选题】下列行为中，应当缴纳契税的是（ ）。

- A.个人以自有房产投入本人独资经营的企业
- B.企业将自有房产与另一企业的房产等价交换
- C.法定继承人通过继承承受土地
- D.企业以自有房产投资于另一企业并取得相应的股权

答案：D

解析：选项 A，以自有房产作股投入本人独资经营的企业，免纳契税；选项 B，等价交换房屋、土地权属的，免征契税；选项 C，法定继承人通过继承承受土地，免征契税。

【例题·单选题】下列房产转让的情形中，产权承受方不缴纳契税的是（ ）。

- A.将房产赠与非法定继承人
- B.互换价格不等的房屋
- C.以获奖方式承受土地、房屋权属
- D.以自有房产投资入股本人独资经营的企业

答案：D

解析：选项 A：法定继承，免征契税；将房产赠与非法定继承人，承受方照章缴纳契税。选项 B：房屋互换，互换价格不等时，由多支付货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方缴纳契税。选项 C：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，承受方应当依照规定缴纳契税。

【例题·多选题】以下选项中获取的房屋权属中，可以免征契税的有（ ）。

- A.医院购买用于门诊部的商铺
- B.因债转股新设立的公司承受原企业的房屋
- C.全资公司的母公司划转的房屋
- D.公租房经营单位购买住房作为公租房

答案：ABCD

解析：以上选项均免征契税。

考点 8：土地增值税纳税人和征税范围

【例题·单选题】下列房地产交易行为中，应当计算缴纳土地增值税的是（ ）。

- A.房地产公司出租高档住宅
- B.县城居民之间互换自有居住用房屋
- C.非营利的慈善组织将合作建造的房屋转让
- D.房地产开发企业代客户进行房地产开发，开发完成后向客户收取代建收入

答案：C

解析：选项 ABD 不需要缴纳土地增值税。

考点 9：土地增值税应税收入与扣除项目

【例题·单选题】房地产开发企业在确定土地增值税的扣除项目时，允许单独扣除的税金是（ ）。

- A.增值税、印花税
- B.房产税、城市维护建设税

- C.城市维护建设税、教育费附加
- D.城镇土地使用税、城市维护建设税

答案：C

解析：房地产开发企业在确定土地增值税的扣除项目时，允许单独扣除的税金为城市维护建设税、教育费附加。

考点 10：土地增值税的计算与清算

【例题·单选题】下列情形中，纳税人应当进行土地增值税清算的是（ ）。

- A.取得销售许可证满 1 年仍未销售完毕的
- B.转让未竣工结算房地产开发项目 50%股权的
- C.直接转让土地使用权的
- D.房地产开发项目尚未竣工但已销售面积达到 50%的

答案：C

解析：下列情形中，纳税人应当进行土地增值税清算：

- (1) 房地产开发项目全部竣工、完成销售的；
- (2) 整体转让未竣工决算房地产开发项目的；
- (3) 直接转让土地使用权的。

【例题·单选题】房地产开发企业进行土地增值税清算时，下列各项中，允许在计算增值额时扣除的是（ ）。

- A.加罚的利息
- B.已售精装修房屋的装修费用
- C.逾期开发土地缴纳的土地闲置费
- D.未取得建筑安装施工企业开具发票的扣留质量保证金

答案：B

解析：选项 ACD 不得扣除。

【例题·计算问答题】2017 年 4 月，税务机关对某房地产开发公司开发的房产项目进行土地增值税清算。该房地产开发公司提供的资料如下：

- (1) 2016 年 6 月以 17 760 万元拍得一宗土地使用权，并缴纳了契税。
- (2) 自 2016 年 7 月起，对受让土地 50%的面积进行一期项目开发，发生开发成本 6 000 万元、管理费用 200 万元、销售费用 400 万元、银行贷款凭证显示利息支出 600 万元，允许扣除的有关税金及附加 290 万元。

- (3) 2017 年 3 月该项目实现全部销售，共计取得不含税收入 31 000 万元。
(其他相关资料：当地适用的契税税率为 5%，不考虑土地价款抵减增值税销售额的因素，该项目未预缴土地增值税)

要求：根据上述资料，按照下列序号回答问题，如有计算需计算出合计数。

- (1) 简要说明房地产开发成本包含的项目。
- (2) 简要说明房地产开发费用的扣除标准。
- (3) 计算该公司清算土地增值税时允许扣除的土地使用权支付金额。
- (4) 计算该公司清算土地增值税时允许扣项目金额的合计数。
- (5) 计算该公司清算土地增值税时应缴纳的土地增值税。

【答案及解析】

(1) 房地产开发成本包括土地征用及拆迁补偿费（包括土地征用费、耕地占用税等）、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用等。

(2) 纳税人能够按转让房地产项目计算分摊利息支出并能提供金融机构贷款证明的：允许扣除的房地产开发费用=利息+(取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本)×5%以内。

纳税人不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构贷款证明的(包含全部使用自有资金没有利息支出的情况)，允许扣除的房地产开发费用=(取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本)×10%以内。

本题适用第一种情况。

(3) 取得土地使用权所支付的金额包括地价款和取得土地使用权时按国家规定缴纳的有关费用。清算土地增值税时允许扣除的土地使用权支付金额= $17\,760 \times (1+5\%) \times 50\% = 9\,324$ (万元)。

(4) 房地产开发费用= $600 + (9\,324 + 6\,000) \times 5\% = 1\,366.2$ (万元)。加计扣除= $(9\,324 + 6\,000) \times 20\% = 3\,064.8$ (万元)。扣除项目金额合计数= $9\,324 + 6\,000 + 1\,366.2 + 290 + 3\,064.8 = 20\,045$ (万元)。(本题没有给出计算开发费用的具体比例，默认用5%计算)

(5) 增值额= $31\,000 - 20\,045 = 10\,955$ (万元)，
增值率=增值额/扣除项目金额
= $10\,955 / 20\,045 \times 100\% = 54.65\%$ ，
适用税率为40%，速算扣除系数为5%。
应纳土地增值税= $10\,955 \times 40\% - 20\,045 \times 5\%$
= $3\,379.75$ (万元)。

考点 11：土地增值税的税收优惠

【例题·多选题】下列各项中，属于土地增值税免税范围的有()。

- A.因国家建设需要依法征用、收回的房地产
- B.个人之间互换自有居住用房地产
- C.个人因工作调动而转让购买满5年的经营性房产
- D.因国家建设需要而搬迁，由纳税人自行转让房地产

答案：ABD

解析：选项C由于是经营性房产，所以要缴纳土地增值税。