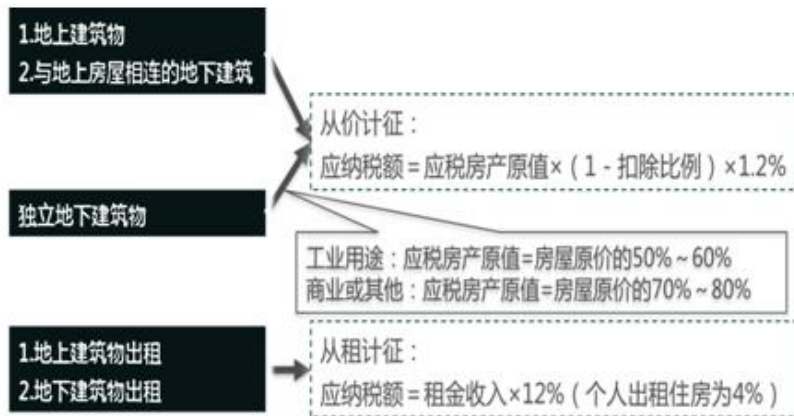


专题四：房产税、城镇土地使用税和耕地占用税

一、房产税

1. 纳税义务人	<p>房产税的纳税义务人是指房屋的产权所有人</p> <p>(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</p> <p>(2) 产权出典的由承典人缴纳</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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）</p>
2. 征税范围	<p>(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</p> <p>【提示】要注意房产不等于建筑物</p> <p>(2) 征税范围——城市、县城、建制镇、工矿区</p>

3. 计税依据与应纳税额的计算



从价计征	一般规定	<p>(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）</p> <p>(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</p> <p>(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</p>
	特殊规定	<p>(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</p> <p>(2) 融资租赁房屋，从价计征</p> <p>(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</p>
从租计征	免租期间由产权所有人按照房产余值纳税	

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。

二、城镇土地使用税

1. 征税范围	城市、县城、建制镇和工矿区的国家所有和集体所有的土地。不包括农村集体所有的土地
2. 纳税人	(1) 拥有土地使用权的单位或个人 (2) 使用权人不在土地所在地的，为使用人和代管人 (3) 未确定或权属纠纷未解决的，为使用人 (4) 共有的，共有各方分别纳税 (5) 承租集体建设用地的，为直接承租人
3. 应纳税额	全年应纳税额=实际占用应税土地面积 (m ²) × 定额税率
4. 计税依据	实际占用的土地面积 (测定面积→证书面积→申报面积 (发证后再作调整)) 对单独建造的地下建筑用地，按应纳税款的 50% 征收土地使用税 (证书面积→投影面积)
5. 定额税率	城镇土地使用税采用定额税率，同一地区最高与最低税额之间相差 20 倍 降低有度 (30%)，提高报批

6. 税收优惠

法定免税	省市自治区确定的减免税
(1) 国家机关、人民团体、军队、事业单位、非营利性医疗机构、疾病控制机构、妇幼保健机构等卫生机构、中国人民银行总行所属分支机构、宗教寺庙、公园、名胜古迹自用土地 (2) 市政街道、广场、绿化地带等公共用地 (3) 直接用于农林牧渔的生产用地 (不含副产品加工和生活办公用地) (4) 开山填海，从使用的月份起免缴土地使用税 5 年至 10 年 (5) 企业办学校、医院、托儿所等能区分的，免征 (6) 免税单位无偿使用纳税单位的土地免征；反之照章征收；免税单位纳税单位共同使用的按面积比例计算征收 (7) 对改造安置住房建设用地 (8) 企业的铁路、公路等用地在厂区外、与社会用地未隔离的暂免 (9) 企业厂区以外的公共绿化用地暂免 (厂区以内的绿地正常交) (10) 对物流企业自有的 (包括自用和出租) 大宗商品仓储设施用地和物流企业承租用于大宗商品仓储设施的土地，减按所属土地等级适用税额标准的 50% 计征	(1) 个人所有的居住房屋及院落用地 (2) 房产管理部门在房租调整改革前经租的居民住房用地 (3) 免税单位职工家属宿舍用地 (4) 集体和个人举办的学校、医院、托儿所、幼儿园用地

城镇土地使用税。	
----------	--

7. 纳税义务发生时间

【对比】房产税 VS 车船税 VS 土地使用税

房产税	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；其他情形，次月起纳税
土地使用税	纳税人新征用的耕地，自批准征用之日起满1年时开始纳税；其他情形，次月起纳税
车船税	购置当月发生纳税义务

三、耕地占用税

1. 纳税人	占用耕地建房或从事其他非农业建设的单位或个人 【解释】耕地范围广，菜园、花圃、经济林木、鱼塘等都算
2. 征税范围	建房或从事其他非农业建设而占用的国家所有或集体所有的耕地
3. 应纳税额	=应税土地面积×适用税额
4. 定额税率	实行地区差别幅度定额税率 【提示1】在人均耕地低于0.5亩的地区，省、自治区、直辖市可以根据当地经济发展情况，适当提高耕地占用税的适用税额，但提高的部分不得超过确定的适用税额的50% 【提示2】占用基本农田的，应当按照适用税额加按150%

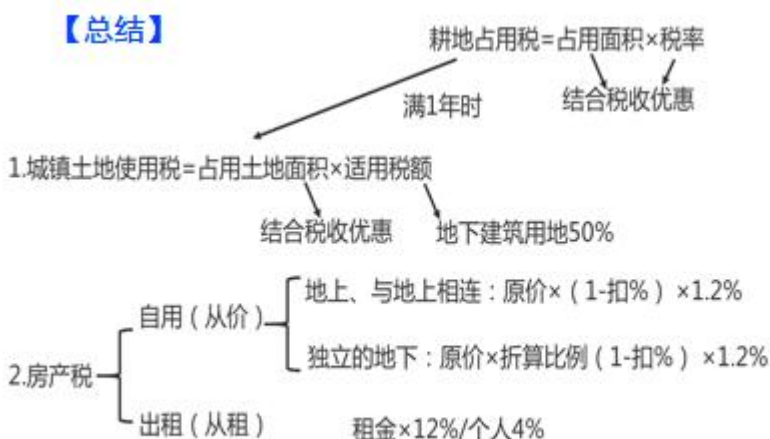
5. 税收优惠

免税	减征
(1) 军事设施、学校、幼儿园、社会福利机构、医疗机构占用耕地 (2) 农村烈士遗属、因公牺牲军人遗属、残疾军人、符合农村最低生活保障的农村居民，在规定标准内新建自用住宅	(1) 铁路、公路、机场跑道、停机坪、港口、航道、水利工程占用耕地，减按2元/m ² 征收 (2) 农村居民在标准内占地新建自用住宅，减半征收；经批准搬迁的，新建自用住宅≤原宅基地部分免征，减免后改变用途不属于优惠情形的需补缴

【注意】

- ① 临时占用耕地，先税后返。
- ② 占用林地、牧地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域等从事非农业建设的，需缴纳。
- ③ 建设直接为农业生产服务的生产设施占用的，无需缴纳。

【提示】纳税期限：收到通知之日起30日内



专题五：印花税

一、纳税人

1. 基本规定

在中国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人具体规定

纳税人	解释
-----	----

书立应税凭证	对应税凭证有直接权利义务关系的单位和个人，不包括担保人、证人、鉴定人
采用委托贷款方式书立的借款合同	受托人和借款人，不包括委托人
按买卖合同或者产权转移书据税目缴纳印花税的拍卖成交确认书	拍卖标的的产权人和买受人，不包括拍卖人
证券交易	对证券交易的出让方征收，不对受让方征收

2. 在我国境外书立在境内使用的应税凭证的单位和个人，需要缴纳印花税。具体包括：

- (1) 应税凭证的标的为不动产的，该不动产在境内；
- (2) 应税凭证的标的为股权的，该股权为中国居民企业的股权；
- (3) 应税凭证的标的为动产或者商标专用权、著作权、专利权、专有技术使用权的，其销售方或者购买方在境内，但不包括境外单位或者个人向境内单位或者个人销售完全在境外使用的动产或者商标专用权、著作权、专利权、专有技术使用权；
- (4) 应税凭证的标的为服务的，其提供方或者接受方在境内，但不包括境外单位或者个人向境内单位或者个人提供完全在境外发生的服务。

二、税目与税率

(一) 税目（列举的征税，未列举的不征税） 合同、产权转移书据、营业账簿等。

1. 合同（指书面合同）

(1) 借款合同

①范围：银行业金融机构、经国务院银行业监督管理机构批准设立的其他金融机构与借款人的借款合同；

【提示】征收印花税的借款合同至少有一方是金融机构。

②同业拆借合同、民间借贷合同不缴纳印花税

(2) 融资租赁合同

(3) 买卖合同——动产买卖合同

①不包括个人书立的动产买卖合同；

②发电厂与电网之间、电网与电网之间签订的购售电合同缴纳印花税；但电网与用户之间签订的供用电合同不征收印花税

(4) 承揽合同

(5) 建设工程合同

分包是另一次行为，因此总包合同、分包合同应该按照各自记载金额纳税，而不能差额缴纳印花税

(6) 运输合同

①指货运合同和多式联运合同；

②不包括旅客运输合同；

③不包括管道运输合同

(7) 技术合同

①不包括专利权、专有技术使用权转让书据——产权转移书据；

②包括技术开发、转让、咨询、服务等合同；

③技术服务合同包括技术服务合同、技术培训合同和技术中介合同；

④一般的法律、会计、审计等方面的咨询不属于技术咨询，其所立的合同不贴印花

(8) 租赁合同

(9) 保管合同

(10) 仓储合同

(11) 财产保险合同

①不包括再保险合同；

②财产保险合同属于印花税的征税范围；人寿保险合同不属于印花税的征税范围

2. 产权转移书据

(1) 土地使用权出让书据；

(2) 土地使用权、房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据(不包括土地承包经营权和土地经营权转移)；

- (3) 股权转让书据(不包括应缴纳证券交易印花税的);
 (4) 商标专用权、著作权、专利权、专有技术使用权转让书据

【提示】转让包括买卖(出售)、继承、赠与、互换、分割

3. 营业账簿

记载资金的账簿, 不包括其他账簿

4. 证券交易

转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证

【提示】企业之间书立的确定买卖关系、明确买卖双方权利义务的订单、要货单等单据, 且未另外书立买卖合同的, 应当按规定缴纳印花税。

(二) 税率——比例税率

应税凭证	税率
借款合同、融资租赁合同	0.05‰
产权转移书据中的土地使用权出让书据, 土地使用权、房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据, 股权转让书据(不包括应缴纳证券交易印花税的)	0.5‰
营业账簿	0.25‰
租赁合同、保管合同、仓储合同、财产保险合同、证券交易	1‰
其他, 包括买卖合同, 承揽合同, 建设工程合同, 运输合同, 技术合同, 产权转移书据中的商标专用权、著作权、专利权、专有技术使用权转让书据	0.3‰

【提示】证券交易印花税对证券交易的出让方征收, 不对受让方征收。

三、应纳税额的计算

(一) 印花税计税依据的具体规定

税目	计税依据
借款合同	借款金额——本金, 非利息
融资租赁合同	租金

买卖合同、建设工程合同、产权转移书据	价款 【提示】采用以货换货方式进行商品交易签订的买卖合同, 按合同所载的购、销合计金额计税
承揽合同	报酬
运输合同	运输费用, 不包括所运货物的金额、装卸费和保险费等。 ● 境内的货物多式联运, 采用在起运地统一结算全程运费的, 以全程运费作为运输合同的计税依据, 由起运地运费结算双方缴纳印花税; ● 采用分程结算运费的, 以分程的运费作为计税依据, 分别由办理运费结算的各方缴纳印花税
技术合同	价款、报酬或者使用费。 【提示】对技术开发合同, 只就合同所载的报酬金额计税, 研究开发经费不作为计税依据

租赁合同	租金
保管合同	保管费
仓储合同	仓储费
财产保险合同	保险费, 不包括所保财产的金额
营业账簿	账簿记载的实收资本(股本)、资本公积合计金额。 已缴纳印花税的营业账簿, 以后年度记载的实收资本(股本)、资本公积合计金额比已缴纳印花税的实收资本(股本)、资本公积合计金额增加的, 按增加部分计算

	应纳税额，未增加的，不再计算应纳税额
证券交易	成交金额。 证券交易无转让价格的，按照办理过户登记手续时该证券前一个交易日收盘价计算确定计税依据；无收盘价的，按照证券面值计算确定计税依据

（三）应纳税额的计算

应纳税额 = 计税依据 × 适用税率

1. 同一应税凭证载有两个以上税目事项并分别列明金额的，按各自适用的税目税率分别计算应纳税额；未分别列明金额的，从高适用税率；
2. 未履行的应税合同、产权转移书据，已缴纳的印花税不予退还及抵缴税款；
3. 纳税人多贴的印花税票，不予退税及抵缴税款。
4. 应税合同、产权转移书据未列明金额，在后续实际结算时确定金额的，纳税人应当于书立应税合同、产权转移书据的首个纳税申报期申报应税合同、产权转移书据书立情况，但不缴纳税款；在实际结算后下一个纳税申报期，以实际结算金额计算申报缴纳印花税。

【提示】 退还或者抵缴印花税的前提：

- （1）以纳税申报方式、而非贴花方式缴纳印花税；
- （2）实际结算金额小于应税凭证所列金额，且各方变更应税凭证所列金额。

四、税收优惠

（一）印花税法规定的免税政策

1. 应税凭证的副本或者抄本。

【提示】 如副本或抄本视同正本使用的，则应计税；

2. 依法给予免税的外国驻华使馆、领事馆和国际组织驻华代表机构为获得馆舍书立的应税凭证；
3. 中国人民解放军、中国人民武装警察部队书立的应税凭证；
4. 农民、家庭农场、农民专业合作社、农村集体经济组织、村民委员会购买农业生产资料或者销售农产品书立的买卖合同和农业保险合同；
5. 无息或者贴息借款合同、国际金融组织向中国提供优惠贷款书立的借款合同；
6. 财产所有权人将财产赠与政府、学校、社会福利机构、慈善组织书立的产权转移书据；
7. 非营利性医疗卫生机构采购药品或者卫生材料书立的买卖合同；
8. 个人与电子商务经营者订立的电子订单；

国务院可以规定减免税，报全国人大常委会备案。

（二）其他税收优惠

1. 对铁路、公路、航运、水路承运快件行李、包裹开具的托运单据，暂免贴印花；
2. 军事物资运输。凡附有军事运输命令或使用专用的军事物资运费结算凭证，免纳印花税；
3. 抢险救灾物资运输；
4. 各类发行单位之间，以及发行单位与订阅单位或个人之间书立的征订凭证，暂免征印花税；
5. 对资产公司收购、承接和处置不良资产，免征购销合同和产权转移书据应缴纳的印花税；
6. 企业改制过程中有关印花税优惠政策。

（1）实行公司制改造的企业在改制过程中成立的新企业（重新办理法人登记的），其新启用的资金账簿记载的资金或因企业建立资本纽带关系而增加的资金，凡原已贴花的部分可不再贴花，未贴花的部分和以后新增加的资金按规定贴花；

（2）以合并或分立方式成立的新企业，其新启用的资金账簿记载的资金，凡原已贴花的部分可不再贴花，未贴花的部分和以后新增加的资金按规定贴花；

（3）企业改制前签订但尚未履行完的各类应税合同，改制后需要变更执行主体的，对仅改变执行主体、其余条款未作变动且改制前已贴花的，不再贴花；

（4）企业因改制签订的产权转移书据免于贴花。

7. 对经国务院和省级人民政府决定或批准进行的国有（含国有控股）企业改组改制而发生的上市公司国有股权无偿转让行为，暂不征收证券（股票）交易印花税。对不属于上述情况的上市公司国有股权无偿转让行为，征收证券（股票）交易印花税；

8. 股权分置改革过程中因非流通股股东向流通股股东支付对价而发生的股权转让，暂免征收印花税；
9. 在融资性售后回租业务中，对承租人、出租人因出售租赁资产及购回租赁资产所签订的合同，不征收印花税；
10. 对发电厂与电网之间、电网与电网之间（国家电网公司系统、南方电网公司系统内部各级电网互供电量除外）签订的购售电合同按购销合同征收印花税。电网与用户之间签订的供用电合同不属于印花税列举征税的凭证，不征收印花税；
11. 对廉租住房、经济适用住房经营管理单位与廉租住房、经济适用住房相关的印花税以及廉租住房承租人、经济适用住房购买人涉及的印花税予以免征；
12. 对个人出租、承租住房签订的租赁合同，免征印花税。对个人销售或购买住房暂免征收印花税；
13. 对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税予以免征；在商品住房等开发项目中配套建造安置住房的，按改造安置住房建筑面积占总建筑面积的比例免征印花税；
14. 公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占 总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的印花税。对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税、印花税；对公租房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花税；
15. 对与高校学生签订的高校学生公寓租赁合同，免征印花税；

16. 6 税 2 费减半征收

2022. 1. 1~2024. 12. 31 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% 的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

（一）纳税地点

（1）纳税人为单位的	应向机构所在地的主管税务机关申报纳税
（2）纳税人为个人的	应向应税凭证书立地或纳税人居住地的主管税务机关申报纳税
（3）不动产产权发生转移的	应向不动产所在地的主管税务机关申报纳税

（二）扣缴的规定

1. 纳税人为境外单位或者个人

在境内有代理人的，以其境内代理人为扣缴义务人；在境内没有代理人的，由纳税人自行申报纳税

2. 证券登记结算机构为证券交易印花税的扣缴义务人，应当向其机构所在地的主管税务机关申报解缴税款以及银行结算的利息

（三）纳税义务发生时间——行为税

1. 一般规定

纳税人书立应税凭证或者完成证券交易的当日

2. 证券交易印花税扣缴义务发生时间证券交易完成的当日

（四）纳税期限

应税合同、产权转移书据印花税可以按季或者按次申报缴纳，应税营业账簿印花税可以按年或者按次申报缴纳

按季计征	自季度、年度终了之日起 15 日内申报缴纳税款
按年计征	
按次计征	自纳税义务发生之日起 15 日内申报缴纳税款
证券交易印花税按周解缴	证券交易印花税扣缴义务人应自每周终了之日起 5 日内申报解缴税款以及银行结算的利息

（五）特殊缴纳方式

可以采用粘贴印花税票或者由税务机关依法开具其他完税凭证的方式缴纳；

印花税票粘贴在应税凭证上的，由纳税人在每枚税票的骑缝处盖戳注销或者画销；印花税票由国务院税务主管部门监制。