

第四节 财产税类

考点1 财产税的特点★★★★

考点2 房产税★★★★

考点3 契税★★★★

考点4 车船税★

考点1 财产税

概念	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、契税、车船税。
优点	①符合税收的纳税能力原则 ②税源充足，相对稳定 ③具有收入分配功能，避免分配不均 ④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 ③对资本形成带来障碍

【习题演练】

【单选题】(2023 补) 下列税种中，属于财产税的是 ()。

- A. 消费税
- B. 车船税
- C. 个人所得税
- D. 印花税

【答案】B

【解析】财产税是指以各类动产和不动产为征税对象的税种，如房产税、契税和车船税。

考点2 房产税

1. 纳税人	在我国城市，县城，建制镇和工矿区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。 (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。
	(1) 纳税义务发生时间。 ① 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。 ② 纳税人自行新建房屋用于生产经营，从建成之次月起，缴纳房产税。 ③ 纳税人委托施工企业建设房屋，从办理验收手续之次月起，缴纳房产税。 ④ 纳税人购置新建商品房，自房屋交付使用之次月起，缴纳房产税。
	(1) 纳税义务发生时间。 ⑤ 纳税人购置存量房，自办理房屋权属转移、变更登记手续，房地产权属登记机关签发房屋权

6. 征收管理	<p>属证书之次月起，缴纳房产税。</p> <p>⑥纳税人出租、出借房产，自交付出租、出借房产之次月起，缴纳房产税。</p> <p>⑦房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造的商品房，自房屋使用或交付之次月起，缴纳房产税。</p> <p>⑧纳税人因房产的实物或权利状态发生变化而依法终止房产税纳税义务的，其应纳税款的计算截止到房产的实物或权利状态发生变化的当月末。</p> <p>(2) 纳税地点。 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>(3) 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。</p>
---------	---

【习题演练】

【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

【答案】 ABC

【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

【答案】 AB

【解析】 选项 C 错误，计征房产税的租金收入不含增值税。选项 D、E 错误，从价计征的房产税，是以房产余值为计税依据，不是房产的公允价值或房产原值。