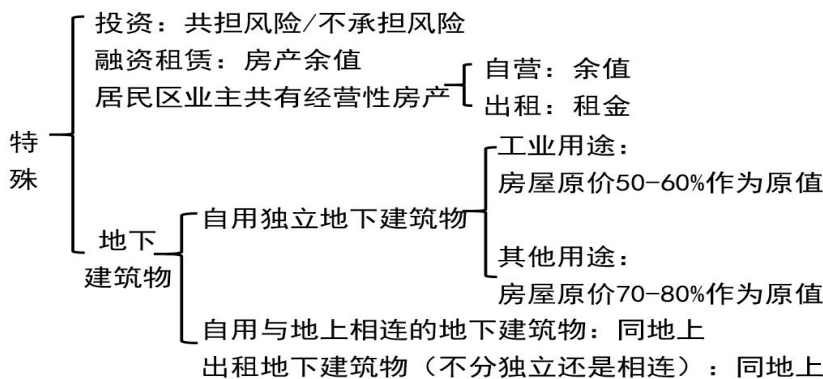
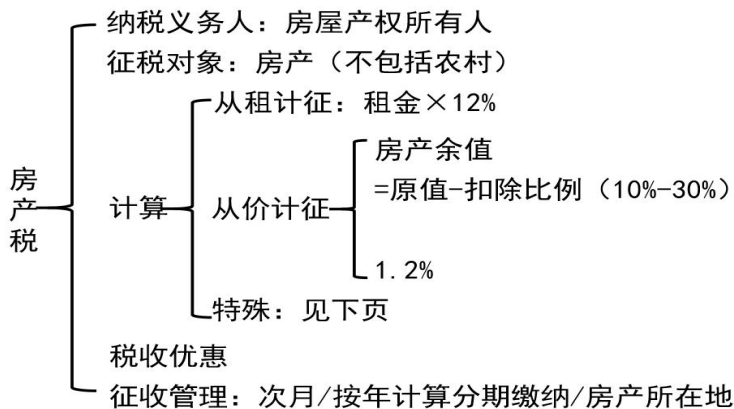


第五章 房产税

【考情分析】

单选、多选，分值 10 分左右。



补充考点 1 减免税优惠

一、减免税基本规定

依据有关规定，下列房产免征房产税：

1. 国家机关、人民团体、军队自用的房产

自用房产指单位本身的办公用房和公务用房。

2. 国家财政部门拨付事业经费的单位自用的房产

自用的房产是指这些单位本身的业务用房。

包括实行差额预算管理的事业单位本身自用的房产免征房产税，不包括经费来源实行自收自支的事业单位。

3. 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产

公园、名胜古迹中附设的营业单位，如影剧院、饮食部、茶社、照相馆等所使用的房产及出租的房产，应征收房产税。

4. 个人拥有的非营业用的房产

对个人所有的营业用房或出租等非自用的房产，应按照规定征收房产税。

二、减免税特殊规定

1. 企业办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园自用的房产免税。

2. 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。

3. 自 2004 年 8 月 1 日起，对军队空余房产租赁收入暂免征收房产税。

4. 凡是在基建工地为基建工地服务的各种工棚、材料棚和办公室、食堂等临时性房屋，在施工期间一律免征房产税。但是，如果在基建工程结束以后，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，依照规定征收房产税。

5. 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。
6. 纳税单位与免税单位共同使用的房屋，按各自使用的部分划分，分别征收或免征房产税。
7. 老年服务机构自用的房产暂免征收房产税。
8. 对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。
9. 自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对为高校学生提供住宿服务，按照国家规定的收费标准收取住宿费的高校学生公寓免征房产税。
10. 自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对农产品批发市场、农贸市场专门用于经营农产品的房产，暂免征收房产税。对同时经营其他产品的农产品批发市场和农贸市场使用的房产，按其他产品与农产品交易场地面积的比例确定征免房产税。
11. 自 2019 年 1 月 1 日至 2021 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可以在 50% 的税额幅度内减征房产税。
12. 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有或其通过承租、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。
13. 自 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，依据“六税两费”优惠政策相关规定，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。

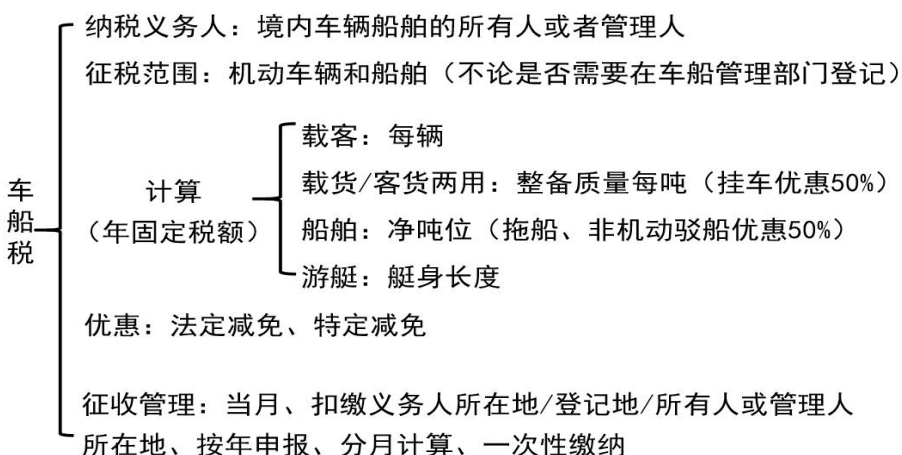
补充考点 2 纳税义务发生时间

1. 原有房产用于生产经营的，从生产经营之月起缴纳房产税；
 2. 纳税人自建房屋用于生产经营，自建成之日的次月起缴纳房产税；
 3. 纳税人委托施工企业建房的，从办理验收手续之日的次月起纳税；在办理验收手续前已使用或出租、出借的新建房屋，从使用或出租、出借的当月起计征房产税。
 4. 纳税人购置新建商品房，自房屋交付使用次月起缴纳房产税。
 5. 纳税人购置存量房地产，自房产证签发次月起缴纳房产税。
 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。
 7. 房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造的商品房，自房产使用或交付次月起缴纳房产税。
- 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，其应纳税款的计算应截止到房产的实物或权利状态发生变化的当月末

第六章 车船税

【考情分析】

单选、多选。年均分值在 6-8 分之间。



减免税优惠

（一）法定减免

1. 捕捞、养殖渔船。
2. 军队、武装警察部队专用的车船。
3. 警用车船。
4. 悬挂应急专用号牌的国家综合性消防救援车辆和国家综合性消防救援专用船舶免征车船税。
5. 依照法律规定应当予以免税的外国驻华使领馆、国际组织驻华代表机构及其有关人员的车船。
6. 对节约能源、使用新能源的车船可以减征或者免征车船税。
7. 对受严重自然灾害影响纳税困难以及有特殊原因确需减税、免税的，可以减征或者免征车船税。（具体减免期限和数额由省、自治区、直辖市人民政府确定，报国务院批准）
8. 省、自治区、直辖市人民政府根据当地实际情况，可以对公共交通工具，农村居民拥有并主要在农村地区使用的摩托车、三轮汽车和低速载货汽车定期减征或者免征车船税。

（二）特定减免

1. 经批准临时入境的外国车船和香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的车船，不征收车船税。
2. 按照规定缴纳船舶吨税的机动船舶，自《车船税法》实施之日起5年内免征车船税。
3. 机场、港口内部行驶或作业的车船，自《车船税法》实施之日起5年内免征车船税。

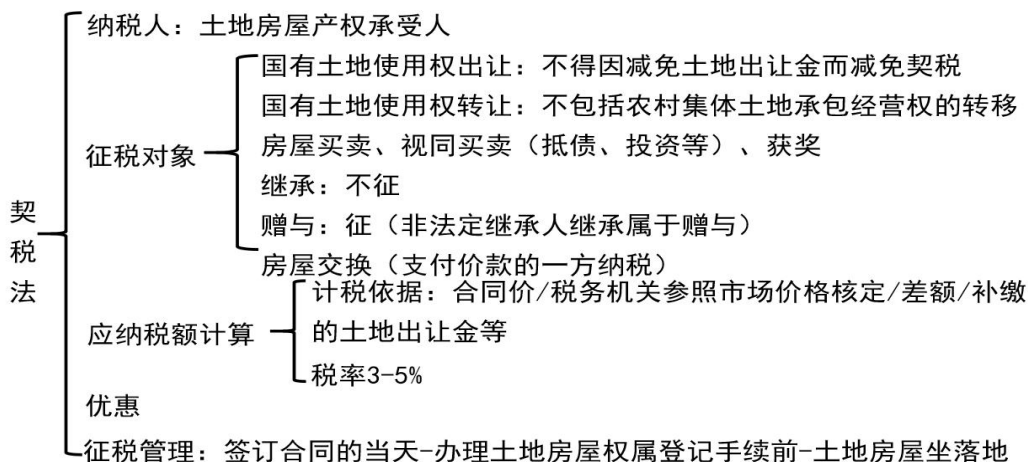
（三）节能、新能源车船减免

1. 对节能汽车，减半征收车船税
 2. 对新能源车船，免征车船税
- 包括纯电动商用车、插电式（含增程式）混合动力汽车、燃料电池商用车。
纯电动乘用车和燃料电池乘用车不属于车船税征收范围，对其不征车船税。

第七章 契 税

【考情分析】

单选、多选。年均分值在6-8分之间。



减免税优惠

一、减免税基本规定

1. 国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋用于办公、教学、医疗、科研和军事设施的，免征契税。
2. 非营利性的学校、医疗机构、社会福利机构承受土地、房屋权属用于办公、教学、医疗、科研、养老、救助。

3. 承受荒山、荒地、荒滩土地使用权用于农、林、牧、渔业生产。
4. 婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属。
5. 法定继承人通过继承承受土地、房屋权属。
6. 依照法律规定应当予以免税的外国驻华使馆、领事馆和国际组织驻华代表机构承受土地、房屋权属。
7. 土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用，重新承受土地、房屋权属。
8. 因不可抗力灭失住房，重新承受住房权属。

上述第7条、第8条规定的免征或者减征契税的具体办法，由省、自治区、直辖市人民政府提出，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。

二、减免税特殊规定

1. 售后回租等有关契税政策

(1) 对金融租赁公司开展售后回租业务，承受承租人房屋、土地权属的，照章征税。对售后回租合同期满，承租人回购原房屋、土地权属的，免征契税。

(2) 单位、个人以房屋、土地以外的资产增资，相应扩大其在被投资公司的股权持有比例，无论被投资公司是否变更工商登记，其房屋、土地权属不发生转移，不征收契税。

(3) 个体工商户的经营者将其个人名下的房屋、土地权属转移至个体工商户名下，或个体工商户将其名下的房屋、土地权属转回原经营者个人名下，免征契税。合伙企业的合伙人和合伙企业之间与之相同。

2. 已缴纳契税的购房者，权属变更前退房的，退税，变更后退房的，不退税。

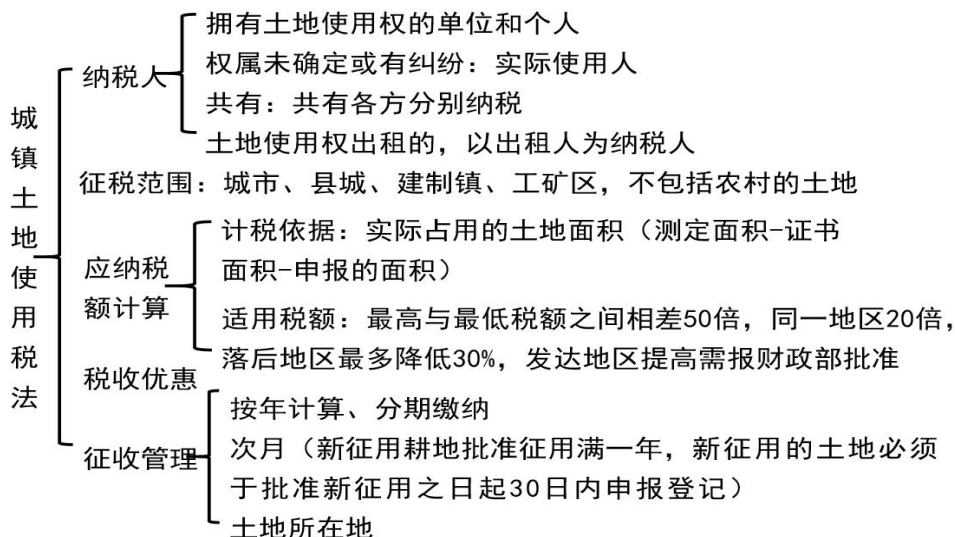
3. 公租房经管单位购买住房作为公租房的，免契税。

4. 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，承受房屋、土地用于提供社区养老、托育、家政服务的，免征契税。

第八章 城镇土地使用税

【考情分析】

单选、多选。年均分值在4-6分之间。



一、减免税基本规定

(一) 国家机关、人民团体、军队自用的土地

(二) 由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地

注意：企业办的学校、医院、托儿所、幼儿园，其自用的土地免征土地使用税。

(三) 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地

(四) 市政街道、广场、绿化地带等公共用地，非社会性的公共用地不能免税，如企业内部绿化、广场、道路用地不免。

(五) 直接用于农、林、牧、渔业的生产用地

指直接从事种植、养殖、饲养的专业用地。农副产品加工厂占地和从事农、林、牧、渔业生产单位的生活、办公用地不包括在内。

(六) 自行开山填海整治的土地和改造的废弃土地，从使用的月份起免缴土地使用税 5 年至 10 年。

二、减免税特殊规定

1. 免税单位无偿使用纳税单位的土地（如公安、海关等单位使用铁路、民航等单位的土地），免征城镇土地使用税。纳税单位无偿使用免税单位的土地，纳税单位应照章缴纳城镇土地使用税。

纳税单位与免税单位共同使用、共有使用权土地上的多层建筑，对纳税单位可按其占用的建筑面积占建筑总面积的比例计征城镇土地使用税。

2. 除经批准开发建设经济适用房的用地外，对于各类房地产开发用地一律不得减免城镇土地使用税。

3. 企业绿化用地

企业厂区（包括生产、办公及生活区）以内的绿化用地征收，厂区外的公共绿化用地和向社会开放的公园用地，暂免。

4. 企业的铁路专用线、公路等用地

企业厂区（包括生产、办公及生活区）以内的征收，厂区外、与社会公用地段未加隔离的暂免。

5. 盐场、盐矿用地

盐场、盐矿的生产厂房、办公、生活区用地征收，盐场的盐滩、盐矿的矿井用地暂免。盐场、盐矿的其他用地由省、自治区、直辖市税务局根据实际情况确定优惠。

6. 自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对专门经营农产品的农产品批发市场、农贸市场使用（包括自有和承租，下同）的房产、土地，暂免征收城镇土地使用税。对同时经营其他产品的农产品批发市场和农贸市场使用的房产、土地，按其他产品与农产品交易场地面积的比例确定征免城镇土地使用税。

7. 民航机场用地

机场飞行区（包括跑道、滑行道等）用地、场内外通信导航设施用地和飞行区四周排水防洪设施用地、机场场外道路用地免征；

机场工作区（包括办公、生产和维修用地及候机楼、停车场）用地、生活区用地、绿化用地，机场场内道路用地，征收。

8. 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有或其通过承租、无偿使用等方式取得并用于提供社区养老、托育、家政服务的土地，免征城镇土地使用税。

9. 为支持公共交通发展，自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对城市公交站场、道路客运站场、城市轨道交通系统运营用地，免征城镇土地使用税。

10. 物流企业大宗商品仓储设施用地

自 2020 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50% 计征城镇土地使用税。

11. 自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日按以下规定执行：

(1) 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% 的税额幅度内减征城镇土地使用税等“六税两费”。

(2) 增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户已依法享受城镇土地使用税等“六税两费”其他优惠政策的，可叠加享受上述优惠政策。

12. 省、自治区、直辖市税务局确定减免土地使用税的优惠

(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。

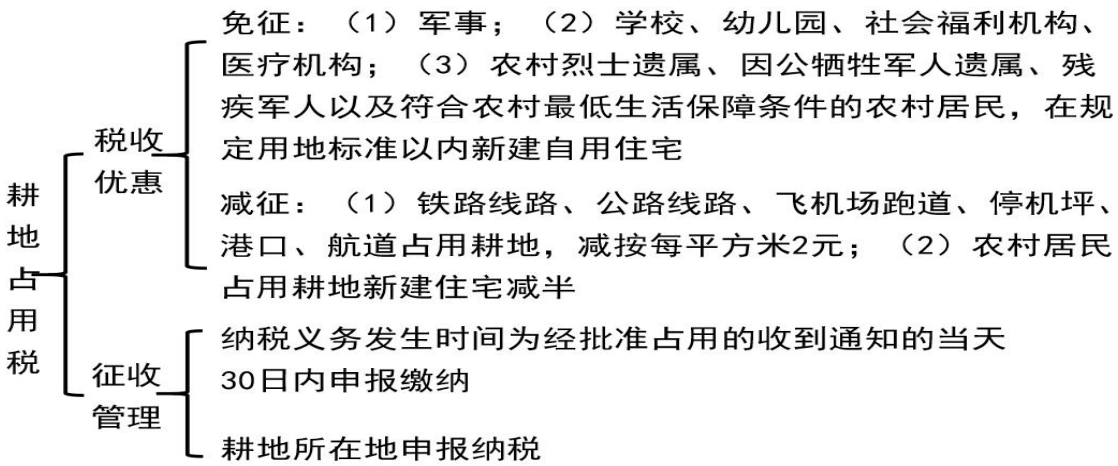
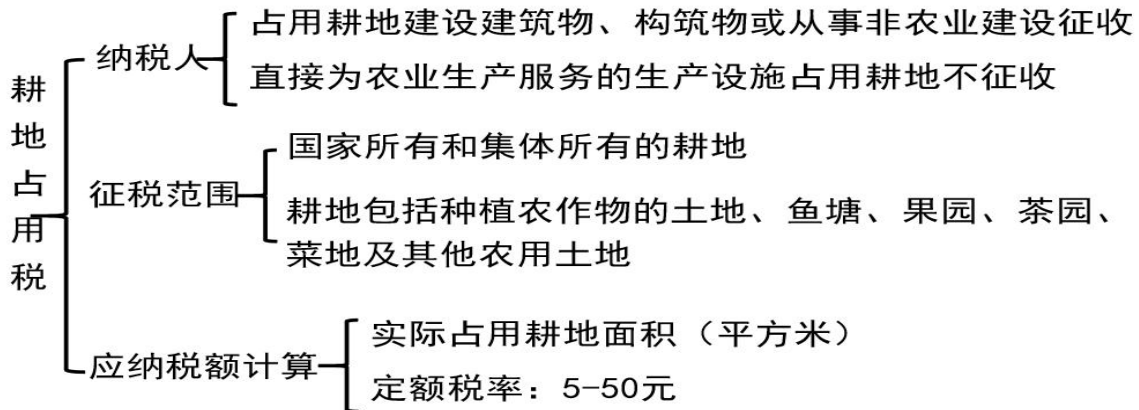
(3) 免税单位职工家属宿舍用地。

(4) 集体和个人举办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园用地。

第九章 耕地占用税

【考情分析】

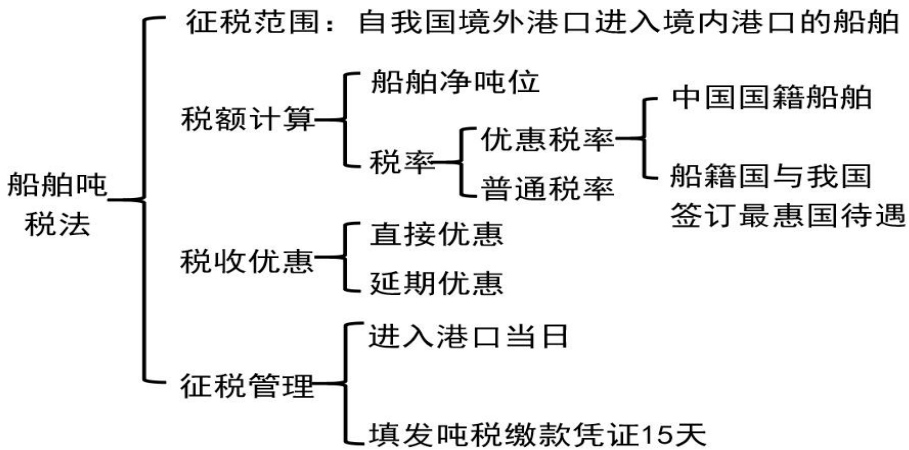
单选、多选。年均分值在 4-6 分之间。



第十章 船舶吨税

【考情分析】

单选、多选。分值在 2-4 分之间。



一、直接优惠

下列船舶免征船舶吨税：

1. 应纳税额在人民币 50 元以下的船舶。
2. 自境外以购买、受赠、继承等方式取得船舶所有权的初次进口到港的空载船舶。
3. 吨税执照期满后 24 小时内不上下客货的船舶。
4. 非机动船舶（不包括非机动驳船），是指自身没有动力装置，依靠外力驱动的船舶。
5. 捕捞、养殖渔船，是指在中华人民共和国渔业船舶管理部门登记为捕捞船或者养殖船的船舶。
6. 避难、防疫隔离、修理、改造、终止运营或者拆解，并不上下客货的船舶。
7. 军队、武装警察部队专用或者征用的船舶。
8. 警用船舶。
9. 依照法律规定应当予以免税的外国驻华使领馆、国际组织驻华代表机构及其有关人员的船舶。

二、延期优惠

在《吨税执照》期限内，应税船舶发生下列情形之一的，海关按照实际发生的天数批注延长《吨税执照》期限：

1. 避难、防疫隔离、修理、改造，并不上下客货。
2. 军队、武装警察部队征用。