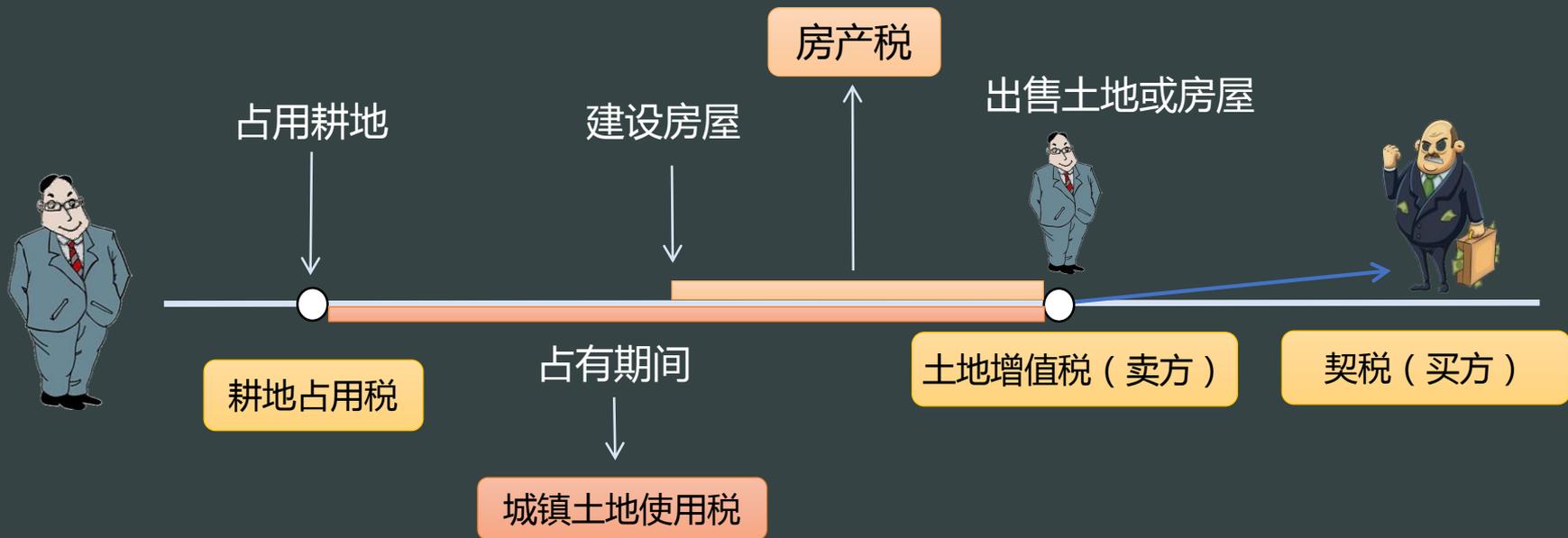


# 【基础点18】小税种



## 一、房产税——财产税



### (一) 征税范围

1.房产税的征收范围为城市、县城、建制镇和工矿区的房屋，不包括农村。**非农村**

2.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。**房子**

3.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、出借的商品房应按照规定征收房产税。**经营用房**

## (二) 应纳税额的计算



计税方法	计税依据	税率	税额计算公式
从价计征	房产余值	1.2%	全年应纳税额 = 应税房产原值 × (1 - 扣除比例) × 1.2%
从租计征	房产租金	12%	全年应纳税额 = (不含增值税) 租金收入 × 12%
税收优惠	个人出租住房		减按“4%”的税率
	单位按“市场价格”向“个人”出租用于“居住”		



**【例题-多选题】**（2024年）根据房产税法律制度的规定，下列房产中，属于房产税征税范围的有（ ）。

- A.位于县城的企业生产用房屋
- B.市区的室内游泳池
- C.农村的菜窖
- D.市郊公园中的饭店

**【答案】 ABD**

**【例题-判断题】**（2024年）纳税人出租房屋的，房产税的计税基础为含增值税的租金收入。（ ）

**【答案】** ×





**【例题-单选题】**（2024年）某企业一幢房产原值为600000元，已知房产税税率为1.2%，当地规定的房产税扣除比例为30%，该房产年度应缴纳的房产税税额为（ ）元。

A.9360

B.7200

C.5040

D.2160

**【答案】 C**

## 二、城镇土地使用税——财产税



### (一) 征税范围

**城市，县城，建制镇，工矿区**范围内的土地。无论是国家所有的还是集体所有的土地，都需要缴纳城镇土地使用税。

### (二) 城镇土地使用税的计算

年应纳税额=实际占用应税土地面积（平方米）×适用税额



**【例题-单选题】** 根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列土地中，不征收城镇土地使用税的是（ ）。

- A. 位于农村的集体所有土地
- B. 位于工矿区的集体所有土地
- C. 位于县城的国家所有土地
- D. 位于城市的公园内索道公司经营用地

**【答案】 A**



**【单选题】** 甲房地产企业开发一住宅项目，实际占地面积12000平方米，建筑面积24000平方米，容积率为2，甲房地产企业缴纳城镇土地使用税的计税依据为（ ）平方米。

- A.18000
- B.24000
- C.36000
- D.12000

**【答案】 D**

### 三、耕地占用税——行为税

#### (一) 征税范围

境内占用耕地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的单位和个人。

耕地，是指用于种植农作物的土地。占用园地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域滩涂以及其他农用地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设。（农、林、牧、渔）



## (二) 应纳税额的计算——一次性缴纳

应纳税额=实际占用耕地面积(平方米)×适用税额



**【例题-单选题】** 根据耕地占用税法律制度的规定，下列情形中，不缴纳耕地占用税的是（ ）。

- A. 占用渔业水域滩涂建设海上乐园的
- B. 占用林地兴建农田水利设施的
- C. 占用养殖水面建设城市公园的
- D. 占用耕地建设经济技术开发区的

**【答案】 B**



## 四、契税——财产转移税

### （一）契税的特征

- 1.属于财产转移税，在我国境内转移土地、房屋权属时征收。
- 2.以当事人双方签订的合同（契约）中所确定的价格为计税依据。
- 3.以“权属承受的单位和个人”为纳税人。

**杉杉妙招** 契税是买房税，雪上加霜税

## (二) 征税范围



包括	(1) 土地使用权出让、土地使用权转让 (包括出售、赠与、互换)。 (2) 房屋买卖、赠与、互换。 (3) 以土地、房屋权属作价投资 (入股)、偿债、划转、奖励等
不包括	土地、房屋典当、分拆 (分割)、抵押以及出租等行为

不涉及权属转移



出让



转让



土地使用权无论是出让还是转让，都是要交契税的。  
就是因为契税是**买方税**。买方身份均为单位或个人不涉及政府。



**【例题-单选题】**根据契税法律制度的规定，下列各项中，属于契税纳税人的是（ ）。

- A.抵押商铺的李某
- B.转让土地使用权的乙公司
- C.出租住房的王某
- D.受让土地使用权的甲公司

**【答案】 D**



**【多选题】** 下列选项中，不属于契税纳税人的有( )。

- A.土地、房屋抵债的抵债方
- B.房屋赠与中的受赠方
- C.房屋赠与中的赠与方
- D.土地、房屋投资的投资方

**【答案】 ACD**



### (三) 契税的应纳税额

1. 税率 : 3% ~ 5%的幅度比例税率。

#### 2. 计税依据

(1) 成交价格。

(土地使用权出让、出售, 房屋买卖)

## 特殊情况下成交价格确定



适用情形	成交价格
土地使用权及所附建筑物、构筑物	承受方应交付的总价款
土地使用权出让	土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、征收补偿费、城市基础设施配套费、实物配建房屋等应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款
承受已装修房屋	装修费用应计入总价款



**【单选题】** 2023年10月，甲广告公司从乙公司购入一处写字楼，支付不含增值税价款500万元。该写字楼乙公司账面原值300万元，已提折旧75万元。契税税率为4%。甲广告公司当月应缴纳契税额的下述算式中，正确的是（ ）。**【答案】 B**

A.  $300 \times 4\% = 12$  万元

B.  $500 \times 4\% = 20$  万元

C.  $[500 - (300 - 75)] \times 4\% = 11$  万元

D.  $(300 - 75) \times 4\% = 9$  万元



**【单选题】** 2022年5月甲公司获赠原值200万元的房产一处，税务机关核定的不含增值税价格为300万元。已知契税适用税率为4%。甲公司获赠该房产应缴纳契税税额为（ ）。

**【答案】 C**

- A. 8 万元
- B. 4.16 万元
- C. 12 万元
- D. 12.48 万元

## （四）契税的税收优惠



法定免征契税：

（1）国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋权属，用于办公、教学、医疗、科研和军事设施；

（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；

**杉杉妙招** 生前赠与交税，死后继承不交税



**【单选题】** 2019年陈某继承父母的一套住房，当年与王某结婚并在不动产权证书上增加王某的姓名。2022年陈某与王某将该套住房转让给李某，随后李某将该套住房出租给郑某。上述事项中，契税的纳税入是（ ）。

- A.李某
- B.王某
- C.陈某
- D.郑某

**【答案】 A**



考试顺利!

