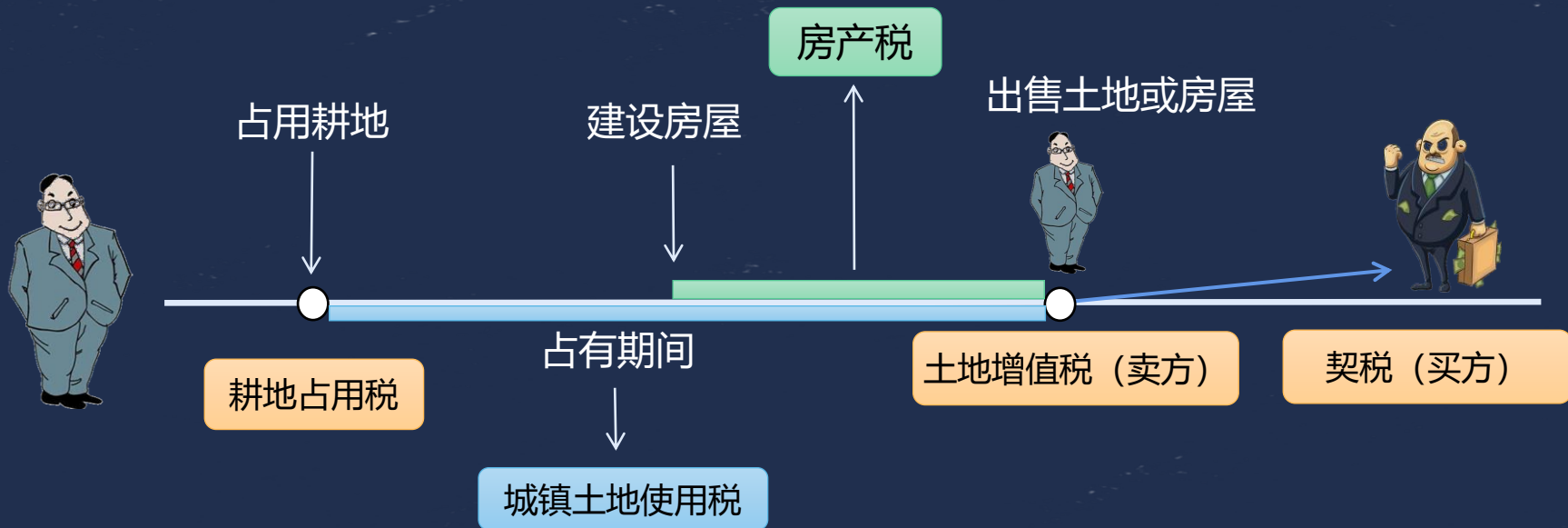
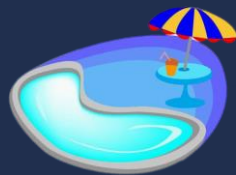


【基础点18】小税种



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



【例题-单选题】 2018年9月张某出租自有住房，当月收取不含增值税租金2500元，当月需偿还个人住房贷款1000元。已知个人出租住房房产税税率为4%。计算张某当月应缴纳房产税税额的下列算式中，正确的是（ ）。

A. $(2500-1000) \times 4\% = 60$ (元)

B. $2500 \times 4\% = 100$ (元)

C. $(2500-1000) \times (1-4\%) \times 4\% = 57.6$ (元)

D. $2500 \times (1-4\%) \times 4\% = 96$ (元)

【答案】 B





【妙招避坑】关于原值的确定：

- 1.原值不扣减折旧；
- 2.包括与房屋不可分割的各种附属设备；
- 3.更换不可随意移动的附属设备和配套设施（+新 - 旧）；
- 4.对原有房屋进行改建、扩建的，要相应增加房屋的原值；
- 5.易损坏、需要经常更换的零配件，更新后不再计入房产原值。



【例题-单选题】甲企业为增值税一般纳税人，其拥有的一处办公用房原值 800000 元。2023年 12 月更换易损坏的室内照明设施配件，价值 200 元，同时将老化的原 50000 元的中央空调更换为价值 60000 元的新风系统。当年 12 月底更换完成，已知房产原值减除比例为 30%，房产税从价计征税率为 1.2%。计算甲企业该房产 2024年度应缴纳房产税税额的下列算式中，正确的是（ ）。

【答案】C

- A. $800000 \times (1-30\%) \times 1.2\%$
- B. $(800000-50000+200) \times (1-30\%) \times 1.2\%$
- C. $(800000+60000-50000) \times (1-30\%) \times 1.2\%$
- D. $(800000+200+60000-50000) \times (1-30\%) \times 1.2\%$



【例题-单选题】甲企业厂房屋原值 2 000万元，2023年 11 月对该厂房进行扩建，2023年底扩建完工并办理验收手续，增加房产原值 500 万元，已知房产税的原值扣除比例为 30%，房产税比例税率为 1.2%，计算甲企业 2024年应缴纳房产税税额的下列算式中，正确的是（ ）。

【答案】 B

A. $2\,000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% + 500 \times 1.2\% = 22.8$ 万元

B. $(2\,000 + 500) \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 21$ 万元

C. $2\,000 \times 1.2\% + 500 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 28.2$ 万元

D. $2\,000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 16.8$ 万元



二、城镇土地使用税——财产税

(一) 征税范围

要点同房产税，不含农村土地，国家、集体也征。

(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



【例题-单选题】甲房地产开发企业开发一住宅项目，实际占地面积12 000平方米，建筑面积24 000平方米，容积率为2，甲房地产开发企业缴纳的城镇土地使用税的计税依据为（ ）平方米。

A.18 000

B.24 000

C.36 000

D.12 000

【答案】 D



【例题-单选题】 甲公司2019年实际占地面积30 000平方米，其中位于市区的办公区占地27 000平方米、职工生活区占地2 000平方米，位于农村的仓库占地1 000平方米。已知城镇土地使用税适用税率每平方米年税额为5元。计算甲公司2019年度应缴纳城镇土地使用税税额的下列算式中，正确的是（ ）。

【答案】 C

A. $27\ 000 \times 5 = 135\ 000$ (元)

B. $(27\ 000 + 1\ 000) \times 5 = 140\ 000$ (元)

C. $(27\ 000 + 2\ 000) \times 5 = 145\ 000$ (元)

D. $30\ 000 \times 5 = 150\ 000$ (元)



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。



契税是在转移过程中，也就是在房地产的交易过程中征收。在持有过程中交的叫房产税。



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。

买方



与土地增值税相反，土地增值税也是财产转移税，由转移方（卖方）交税。



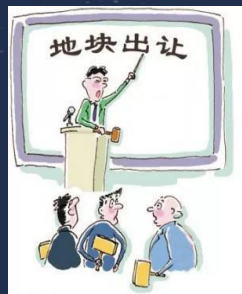
(二) 征税范围

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



土地使用权的出让和转让，实际上是土地使用权交易过程中的两个环节。



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



【例题-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



五、土地增值税——财产转移税

(一) 土地增值税的特征

- 1.属于财产转移税
- 2.以“转让土地使用权、地上建筑物及其附着物取得的增值额为计税依据
- 3.以转让方为纳税人
- 4.征税范围：所有权发生转移，出让不征税。



【例题-多选题】 根据土地增值税法律制度的规定，下列行为中应征收土地增值税的有（ ）。

- A. 个人出租不动产
- B. 企业出售不动产
- C. 企业转让土地使用权
- D. 政府出让土地使用权

【答案】 BC

