



第六章

财产和行为税法律制度



第六章 财产和行为税法律制度

【考情分析】

本章主要介绍了9个小税种，主要围绕“房、地、车船、其他”等方面，考点较多，但复习难度不大。

本章属于重点章节，在近3年的考试中，本章的平均分值为9分。2024年删除“船舶吨税”、“烟叶税”内容，增加“印花税证券交易减半政策”、大量过期政策时间延续。本章考试的题型一般为单项选择题、多项选择题和判断题。



第六章 财产和行为税法律制度

第一单元 “房地”相关税收法律制度

第二单元 “车船”相关税收法律制度

第三单元 “其他”相关税收法律制度



第一单元

“房地”相关税收法律制度



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考点1】房产税（★★★）

房产税，是以**房产**为征税对象，按照房产的计税价值或房产租金收入向房产所有人等征收的一种税。

1. 房产税的纳税人

房产税的纳税人，是指在我国**城市、县城、建制镇和工矿区**内拥有房屋产权的单位和**个人**。（不含农村）



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【注意】具体规定

具体情况	谁是纳税人？
(1) 产权属于 国家所有 的	经营管理的单位
(2) 产权属于 集体和个人 的	集体单位和个人
(3) 产权 出典 的	承典人
(4) 房产 出租 的	房产产权所有人 (出租人)
(5) 产权所有人、承典人均 不在房产所在地 的	房产代管人或者使用人
(6) 产权未确定以及租典 纠纷未解决 的	
(7) 居民住宅区内 业主共有 的经营性房产	
(8) 应税单位 和 个人 无租使用其他单位的房产	使用人



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·单选题】根据房产税法律制度的规定，下列房产中，不属于房产税征税范围的是（ ）。（2023年）

- A. 坐落于建制镇的生产厂家
- B. 坐落于农村的仓储用房
- C. 坐落于市区的商业办公楼
- D. 坐落于县城的酒店大楼

答案：B

解析：房产税的征税范围为城市、县城、建制镇和工矿区的房屋，其中城市是指国务院批准设立的市，其征税范围为市区、郊区和市辖县城，不包括农村。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·判断题】产权未确定以及租典纠纷未解决的，暂不征收房产税。（ ）（2018年）

答案：×

解析：产权未确定以及租典纠纷未解决的，由房产代管人或者使用人纳税。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·单选题】关于房产税纳税人的下列表述中，不符合法律制度规定的是（ ）。（2012年）

- A. 房屋出租的，承租人为纳税人
- B. 房屋产权所有人不在房产所在地的，房产代管人或使用人为纳税人
- C. 房屋产权属于国家的，其经营管理单位为纳税人
- D. 房屋产权未确定的，房产代管人或使用人为纳税人

答案：A

解析：房屋出租的，出租人为房产税的纳税人。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

2. 房产税的征税范围

房产税的征税范围为城市、县城、建制镇和工矿区的房屋。

(不含农村)

【解释】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对象。

【注意】房地产开发企业建造的商品房：

(1) 出售前	不征收房产税
(2) 出售前房地产开发企业已使用或出租、出借	征收房产税



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·单选题】根据房产税法律制度的规定，下列各项中，不属于房产税征税范围的是（ ）。（2018年）

- A. 建制镇工业企业的厂房
- B. 农村的村民住宅
- C. 市区商场的地下车库
- D. 县城商业企业的办公楼

答案：B

解析：房产税的纳税人是指在我国城市、县城、建制镇和工矿区（不包括农村）内拥有房屋产权的单位和个人。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·判断题】房地产开发企业建造的商品房在出售前已经使用或者出租、出借的，不缴纳房产税。（ ）（2016年）

答案：×

解析：房地产开发企业建造的商品房在出售前已经使用或者出租、出借的，应当缴纳房产税。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

3. 房产税的计税依据（按年计征）

（1）从价计征

应纳税额=房产原值×（1-扣除比例）×1.2%

【解释】以房产原值一次减除10%~30%后的余值为计税依据。（不扣减折旧额）



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【注意】凡以房屋为载体，不可随意移动的附属设备和配套设施，如给排水、采暖、消防、中央空调、电气及智能化楼宇设备等，无论在会计核算中是否单独记账与核算，都应计入房产原值，计征房产税。

【解释】纳税人对原有房屋进行改建、扩建的，要相应增加房屋的原值。对更换房屋附属设备和配套设施的，在将其价值计入房产原值时，可扣减原来相应设备和设施的价值；对附属设备和配套设施中易损坏、需要经常更换的零配件，更新后不再计入房产原值。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

(2) 从租计征

应纳税额=租金收入（包括货币收入和实物收入）×12%（或4%）

【解释】出租房产计征房产税的租金收入不含增值税。

【注意】税率为“4%”的具体情况：

①对个人出租住房，不区分用途，按4%的税率征收房产税；

②对企事业单位、社会团体以及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的住房，减按4%的税率征收房产税。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

(3) 以房产投资联营

①投资者参与投资利润分红、 共担风险 的，房产所有权已经转移给被投资方。（真投资）	被投资方按照 房产余值 作为计税依据计征房产税。（从价）
②投资者 收取固定收入、不承担经营风险 的，视同出租，房产所有权未发生转移。（假投资）	投资方按照“ 租金收入 ”作为计税依据计征房产税。（从租）

(4) 融资租赁

融资租赁房屋的房产税，由**承租人**自融资租赁合同约定开始日的**次月**起依照**房产余值**缴纳房产税。合同未约定开始日的，由承租人**自合同签订**的次月起依照房产余值缴纳房产税。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·单选题】甲公司为增值税一般纳税人，其拥有的厂房原值5000万元，已提折旧2000万元。已知房产原值减除比例为30%。房产税从价计征税率为1.2%。计算甲公司该厂房年度应缴纳房产税税额的下列算式中，正确的是（ ）。（2022年）

- A. $2000 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 16.8$ （万元）
- B. $(5000-2000) \times (1-30\%) \times 1.2\% = 25.2$ （万元）
- C. $5000 \times 1.2\% = 60$ （万元）
- D. $5000 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 42$ （万元）



第一单元 “房地”相关税收法律制度

答案：D

解析：（1）房产原值，是指纳税人按照会计制度规定，在账簿固定资产科目中记载的房屋原价（不扣减折旧额），选项AB错误；

（2）从价计征房产税的，年应纳税额=应税房产原值×（1-扣除比例）×1.2%，选项C错误，选项D正确。



第一单元 “房地” 相关税收法律制度

【考题·单选题】甲企业为增值税一般纳税人，其拥有的厂房原值2000万元，2020年10月对该厂房进行改建，新安装智能化设备价值300万元。2020年底完工并办理验收手续。已知当地规定的房产税扣除比例为30%，房产税税率为1.2%。计算甲企业该厂房2021年度应缴纳房产税税额的下列算式中，正确的是（ ）。（2022年）

- A. $2000 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 16.8$ （万元）
- B. $2000 \times 1.2\% + 300 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 26.52$ （万元）
- C. $(2000+300) \times (1-30\%) \times 1.2\% = 19.32$ （万元）
- D. $2000 \times (1-30\%) \times 1.2\% + 300 \times 1.2\% = 20.4$ （万元）



第一单元 “房地”相关税收法律制度

答案：C

解析：（1）纳税人对原有房屋进行改建、扩建的，要相应增加房屋的原值。

（2）本题是对甲企业“拥有”（自用）的房产计算房产税，应当从价计征房产税，应纳税额=改建后应税房产原值（2000+300）×（1-扣除比例30%）×税率1.2%。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·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%。根据房产税法律制度的规定，张某当月应缴纳房产税税额的下列计算中，正确的是（ ）。（2019年）

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）



第一单元 “房地”相关税收法律制度

答案：B

解析：对个人出租住房，不区分用途，按4%的税率征收房产税。张某应纳房产税=2500×4%=100元。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·判断题】对以房产投资联营、投资者参与投资利润分红、共担风险的，按房产余值作为计税依据计缴房产税。

() (2020年)

答案：√

解析：对以房产投资联营、投资者参与投资利润分红、共担风险的，按房产余值作为计税依据计缴房产税。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·多选题】根据房产税法律制度的规定，下列各项中，应当计入房产原值，计征房产税的有（ ）。（2013年）

- A. 独立于房屋之外的烟囱
- B. 中央空调
- C. 房屋的给水、排水管道
- D. 室外游泳池

答案：BC

解析：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对象。故选项A、D不应计征房产税。