

第十章 房产税法、契税法 and 土地增值税法

本章考情分析

房产税、契税法为《税法》考试中的非重点税种，命题主要有单项选择题、多项选择题，每个税种分值 2-3 分。

土地增值税是考试中的重点税种，小税种当中的重点。除单项选择题、多项选择题外，每年都有计算问答题、综合题，一般分值 5-8 分左右。

本章思维导图



第一节 房产税法

概述

房产税是以房屋为征税对象，按房屋计税余值或租金收入为计税依据，向房屋产权所有人征收的一种财产税。



房产则是指有屋面和围护结构（有墙或两边有柱），能够遮风避雨，可供人们在其中生产、工作、学习、娱乐、居住或储藏物资的场所。

【提示 1】 独立于房屋之外的建筑物，如围墙、烟囱、水塔、变电塔、油池油柜、酒窖菜窖、酒精池、糖蜜池、室外游泳池、玻璃暖房、砖瓦石灰窑以及各种油气罐等，则不属于房产。

【提示 2】 房地产开发企业建造的商品房（相当于仓库里的库存商品），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。

一、纳税人（熟悉）

房产税以在征税范围内的房屋产权所有人或房屋支配者为纳税人。

下列情形下，**纳税义务人的确定**：

序号	情形	纳税义务人
1	产权属国家所有的	经营管理单位
2	产权属集体和个人所有的	集体单位和个人
3	产权出典的	承典人按房产余值缴纳房产税
4	房屋出租	经营租赁 出租人纳税
		融资租赁 承租人按房产余值缴纳房产税
5	产权所有人、承典人不在房屋所在地的	房产代管人或使用人
6	产权未确定及租典纠纷未解决的	
7	无租使用房产管理部门、免税单位及纳税单位房产（如企业无租使用	使用人代缴

政府机构办公楼用于办公)	
--------------	--

【例题·多选题】下列情形中，应由房产代管人或使用人缴纳房产税的有（ ）。

- A. 房屋产权未确定的
- B. 房屋承典人不在房屋所在地
- C. 房屋产权所有人不在房屋所在地
- D. 房屋租典纠纷未解决

答案：ABCD

解析：产权所有人、承典人不在房屋所在地的；产权未确定或者租典纠纷未解决的，应由房产代管人或者使用人纳税。

二、征税范围

房产税在**城市、县城、建制镇和工矿区**征收。（不包括农村）

【例题·单选题】下列房屋及建筑物中，属于房产税征税范围的是（ ）。

- A. 农村的居住用房
- B. 建在室外的露天游泳池
- C. 个人拥有的市区经营性用房
- D. 尚未使用或出租而待售的商品房

答案：C

解析：选项 A，房产税的征税范围为城市、县城、建制镇和工矿区，不包括农村；选项 B，房产税以房产为征税对象，所谓房产，是指有屋面和围护结构（有墙或两边有柱），能够遮风避雨，可供人们在其中生产、学习、工作、娱乐、居住或储藏物资的场所，对于建在室外的露天游泳池，不属于房产税的征税范围；选项 D，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。

三、税率

情形	税率
从价计征（经营自用）	1.2%
从租计征（出租）	一般情况 12% 1. 对个人出租住房， 不区分用途等情形 4% 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

四、计税依据

房产税计税依据有从价计征和从租计征两种方式

（一）对经营自用的房屋，以房产的计税余值作为计税依据

房产余值 = 房产原值 × (1 - 原值减除比例)

所谓计税余值，是指依照税法规定按房产原值一次减除 10% 至 30% 的损耗价值以后的余额。其中：

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。（不减除折旧）

【提示】房产原值以不含增值税的价格确定。

2. 房产原值应包括与房屋不可分割的各种附属设备或一般不单独计算价值的配套设施

（1）主要有：暖气、卫生、通风、照明、煤气等设备；各种管线，如蒸汽、压缩空气、石油、给水排水等管道及电力、电讯、电缆导线；电梯、升降机、过道、晒台等。

（2）属于房屋附属设备的水管、下水道、暖气管、煤气管等从最近的探视井或三通管算起，电灯网，照明线从进线盒联接管算起。

（3）不可随意移动的附属设备和配套设施：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。

3. 纳税人对原有房屋进行改建、扩建，要相应增加房屋原值。

4. 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，原零配件的原值也不扣除。

5. 大地小房问题



对按照房产原值计税的房产，无论会计上如何核算，房产原值均应包含地价，包括为取得土地使用权支付的价款、开发土地发生的成本费用等。

宗地容积率 = $\frac{\text{总建筑面积}}{\text{总占地面积}} \leq 0.5$ ，按房产建筑面积的 2 倍计算土地面积并据此确定计入房产原值的地价。

6. 对出租房产，租赁双方签订的租赁合同约定有免收租金期限的，免收租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。

7. 地下建筑问题

(1) 与地上房屋相连的地下建筑

如房屋的地下室、地下停车场、商场的地下部分等



按照地上房屋建筑征收房产税。

(2) 独立的地下建筑（单独计税）

用途	应税房产原值	应纳税额
工业用途	房屋原价的 50%~60%	应税房产原值 × [1 - (10%~30%)] × 1.2%
商业和其他用途	房屋原价的 70%~80%	应税房产原值 × [1 - (10%~30%)] × 1.2%
【提示】 折算具体比例，由各省、自治区、直辖市和计划单列市财政和税务部门在上述幅度内自行确定		

8. 从价计征方式下应纳税额 = 应税房产原值 × (1 - 原值减除比例) × 1.2%

【例题·单选题】 某单独建造的地下商业用房，房屋原价为 3000 万元，1~6 月份该房屋为自用，7~12 月份该房屋出租，月租金 30 万元。当地规定的房屋原价折算为应税房产原值的比例为 70%，计算房产余值原值减除比例为 30%。则该房产当年应纳房产税（ ）万元。

- A. 23.94
- B. 25.2
- C. 30.42
- D. 39.42

答案：C

解析：应纳房产税 = $3000 \times 70\% \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \times 6 \div 12 + 30 \times 6 \times 12\% = 30.42$ （万元）。