

第十章 房产税法、契税法 and 土地增值税法

重点章，预计分值在 10 分以上。其中土增税考计算问答题，分值在 8 分左右。

考点 1: 房产税的纳税人和征税对象

【例题·单选题】下列关于房产税纳税义务人的表述中，符合税法规定的是（ ）。

- A. 房屋出租的，由承租人纳税
- B. 房屋产权出典的，由出典人纳税
- C. 无租使用房产管理部门房产，由房产管理部门纳税
- D. 房屋出租并约定有免租金期的，免收租金期由产权所有人纳税

答案：D

解析：选项 A，房产税以在征税范围内的房屋产权所有人为纳税人，房屋出租的，由出租人纳税。选项 B，房屋产权出典的，由于在房屋出典期间，产权所有人已无权支配房屋，因此，税法规定由对房屋具有支配权的承典人为纳税人。选项 C，无租使用其他单位房产的应税单位和个人，依照房产余值代缴纳房产税。选项 D，房屋出租并约定有免租金期的，免收租金期由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。

考点 2: 房产税的税率

【例题·多选题】下列有关房产税税率的表述符合现行规定的有（ ）。

- A. 工厂拥有并使用的车间适用 1.2% 的房产税税率
- B. 个体户房屋用于自办小卖部的适用 1.2% 的房产税税率
- C. 个人住房出租用于某企业存放货物，适用 12% 的房产税税率
- D. 个人住房出租，不区分用途，按照 4% 的房产税优惠税率计税

答案：ABD

考点 3: 房产税的计税依据和应纳税额计算

【例题·多选题】下列项目中，应以房产租金作为计税依据征收房产税的有（ ）。

- A. 以融资租赁方式租入的房屋
- B. 以经营租赁方式租出的房屋
- C. 居民住宅区内业主自营的共有经营性房屋
- D. 以收取固定收入、不承担联营风险方式投资的房屋

答案：BD

解析：A 项，以融资租赁方式租入的房屋，由承租人按房产余值从价计征；C 项，居民住宅区内业主自营的共有经营性房屋，从价计征。

【例题·单选题】某公司 2022 年购进一处房产，2023 年 5 月 1 日用于投资联营（收取固定收入，不承担联营风险），投资期 3 年，当年取得固定收入 160 万元。该房产原值 3 000 万元，当地政府规定的减除幅度为 30%，该公司 2023 年应缴纳的房产税为（ ）万元。

- A. 21.2
- B. 27.6
- C. 29.7
- D. 44.4

答案：B

解析：应纳房产税

$$\begin{aligned} &= 3\,000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \times 4 \div 12 + 160 \times 12\% \\ &= 27.6 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

【例题·单选题】某单独建造的地下商业用房，房屋原价为 3 000 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%，计算房产余值扣除比例为 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

$$= 3\,000 \times 70\% \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \times 6 \div 12 + 30 \times 6 \times 12\% = 30.42 \text{ (万元)}。$$

【例题·单选题】某上市公司2022年以5 000万元购得一处高档会所，然后加以改建，支出500万元在后院新建一露天泳池，支出500万元新增中央空调系统，拆除200万元的照明设施，再支付500万元安装智能照明和楼宇声控系统，会所于2022年底改建完毕并对外营业。当地规定计算房产余值扣除比例为30%，2023年该会所应缴纳房产税（ ）。

- A. 42万元
- B. 48.72万元
- C. 50.4万元
- D. 54.6万元

答案：B

解析：2023年应缴纳房产税

$$= (5\,000 + 500 - 200 + 500) \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \\ = 48.72 \text{ (万元)}$$

【例题·单选题】张兰拥有两处房产，一处原值150万元的房产供自己和家人居住，另一处原值80万元的房产于2023年7月1日出租给王新居住，按市场价每月取得不含增值税租金收入2 400元。张兰当年应缴纳的房产税为（ ）元。

- A. 432
- B. 576
- C. 1 728
- D. 3 456

答案：B

解析：应纳房产税 = $2\,400 \times 4\% \times 6 = 576$ （元）

考点 4：房产税的税收优惠

【例题·多选题】下列房产中，免征房产税的有（ ）。

- A. 宗教寺庙自用房产
- B. 公园自用的办公楼
- C. 军队自用办公用房
- D. 个人拥有的营业用房

答案：AC

解析：选项D，不属于免税房产，应照章缴纳房产税。

考点 5：房产税的纳税义务发生时间

【例题·多选题】下列关于房产税纳税义务发生时间的表述中，正确的有（ ）。

- A. 纳税人自行新建房屋用于生产经营，从建成之日起缴纳房产税
- B. 纳税人将原有房产用于生产经营，从生产经营之日起缴纳房产税
- C. 纳税人出租房产，自交付出租房产之次月起缴纳房产税
- D. 房地产开发企业自用本企业建造的商品房，自房屋使用之次月起缴纳房产税

答案：BCD

解析：纳税人自行新建房屋用于生产经营从建成之次月起缴纳房产税。

考点 6: 契税的纳税人和征税范围

【例题·多选题】下列获得房屋产权的行为中, 需要缴纳契税的有 ()。

- A. 企业以自有房产投资于另一企业并取得相应的股权
- B. 取得抵债房屋
- C. 等价交换房屋
- D. 中奖取得房产

答案: ABD

解析: 选项 A, 企业以自有房产投资于另一企业并取得相应的股权, 应照章缴纳契税; 选项 B, 以偿还债务的方式转移土地、房屋权属的, 参照土地使用权出让、出售或房屋买卖确定契税适用税率、计税依据等计算缴纳契税; 选项 C, 土地使用权互换、房屋互换, 互换价格相等的, 互换双方计税依据为零; 互换价格不相等的, 以其差额为计税依据, 由支付差额的一方缴纳契税。等价交换的情况下, 双方的计税依据均为零, 无须缴纳契税; 选项 D, 以获奖方式取得房屋产权, 实质上是接受赠与房产的行为, 也应缴纳契税。

考点 7: 契税的计税依据和税额计算

【例题·单选题】居民甲将一套价值为 100 万元的一居室住房与居民乙交换成一套两居室住房, 支付给乙换房差价款 50 万元, 当地契税税率为 4%。则甲应缴纳的契税为 ()。

- A. 0 万元
- B. 6 万元
- C. 4 万元
- D. 2 万元

答案: D

解析: 等价交换房屋、土地权属的免征契税, 交换价格不等时, 由多交付货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方缴纳契税, 故, 甲应纳契税税额=50×4%=2 (万元)。

考点 8: 契税税收优惠的一般规定和特殊规定

【例题·单选题】依据契税的有关规定, 下列项目中可以免征契税的有 ()。

- A. 军事单位承受土地、房屋用于军事设施的
- B. 承受荒山、荒地、荒滩土地使用权, 并用于农、林、牧、渔业生产
- C. 婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属
- D. 因不可抗力灭失住房, 重新承受住房权属

答案: ABC

解析: 选项 D: 因不可抗力灭失住房, 重新承受住房权属, 由省、自治区、直辖市决定免征或者减征契税。

考点 9: 土地增值税纳税人和征税范围

【例题·单选题】下列房地产交易行为中, 应当计算缴纳土地增值税的是 ()。

- A. 房地产公司出租高档住宅
- B. 县城居民之间互换自有居住用房屋 (已经税务机关核实)
- C. 非营利的慈善组织将合作建造的房屋转让
- D. 房地产开发企业代客户进行房地产开发, 开发完成后向客户收取代建收入

答案: C

解析: 选项 ABD 不需要缴纳土地增值税。

考点 10: 土地增值税应税收入与扣除项目

【例题·单选题】房地产开发企业在确定土地增值税的扣除项目时, 允许单独扣除的税金是 ()。

- A. 增值税、印花税
- B. 房产税、城市维护建设税
- C. 城市维护建设税、教育费附加
- D. 印花税、城市维护建设税

答案：C

解析：房地产开发企业在确定土地增值税的扣除项目时，允许单独扣除的税金为城市维护建设税、教育费附加。

考点 11：土地增值税的计算与清算

【例题·单选题】某国有企业 2015 年 5 月在市区购置一栋办公楼，支付价款 8 000 万元。2024 年 5 月，该企业将办公楼转让，取得含增值税收入 10 000 万元，该企业增值税选择简易计税。办公楼经税务机关认定的重置成本价为 12 000 万元，成新率 70%。该企业在缴纳土地增值税时计算的增值额为（ ）万元。

- A. 400
- B. 1 488.33
- C. 1 490
- D. 200

答案：B

解析：（1）房屋及建筑物的评估价格=12 000×70%=8 400（万元）

（2）转让环节缴纳的增值税=（10 000-8 000）/1.05×5%=95.24（万元）

（3）城建及教育费附加、地方教育附加=95.24×（7%+3%+2%）=11.43（万元）

（4）应纳印花税=10 000×0.05%=5（万元）

（5）增值额=（10 000-95.24）-（8 400+11.43+5）=1 488.33（万元）。

【例题·单选题】下列情形中，纳税人应当进行土地增值税清算的是（ ）。

- A. 取得销售许可证满 1 年仍未销售完毕的
- B. 转让未竣工结算房地产开发项目 50% 股权的
- C. 直接转让土地使用权的
- D. 房地产开发项目尚未竣工但已销售面积达到 50% 的

答案：C

解析：下列情形中，纳税人应当进行土地增值税清算：

- （1）房地产开发项目全部竣工、完成销售的；
- （2）整体转让未竣工决算房地产开发项目的；
- （3）直接转让土地使用权的。

【例题·单选题】房地产开发企业进行土地增值税清算时，下列各项中，允许在计算增值额时扣除的是（ ）。

- A. 加罚的利息
- B. 已售精装修房屋的装修费用
- C. 逾期开发土地缴纳的土地闲置费
- D. 未取得建筑安装施工企业开具发票的扣留质量保证金

答案：B

解析：选项 ACD 不得扣除。

考点 12：土地增值税的税收优惠

【例题·多选题】下列各项中，属于土地增值税免税范围的有（ ）。

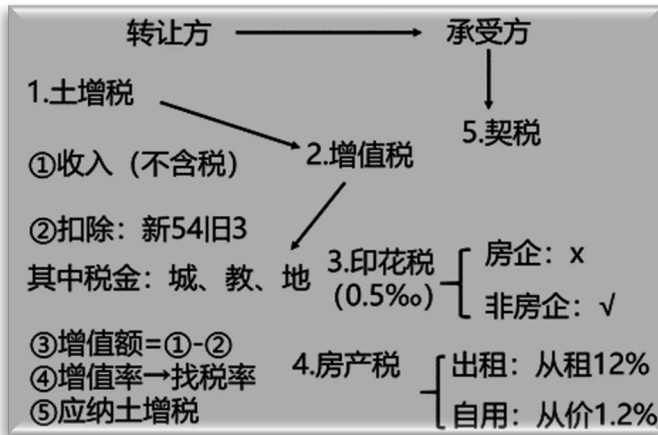
- A. 因国家建设需要依法征用、收回的房地产
- B. 个人之间互换自有居住用房地产（经税务机关核实）
- C. 个人因工作调动而转让购买满 5 年的经营性房产
- D. 因国家建设需要而搬迁，由纳税人自行转让房地产

答案：ABD

解析：选项 C 由于是经营性房产，所以要缴纳土地增值税。

跨章节知识点

【冬冬总结思路】



【例题·计算分析题】位于市区的某工业企业利用厂区空地建造写字楼，2023年发生的相关业务如下：

(1) 按照国家有关规定应付土地出让金 3900 万元，该公司缴纳了契税，另支付有关登记费、手续费等 104 万元。

(2) 写字楼开发成本 3 000 万元，其中装修费用 500 万元。

(3) 写字楼开发费用中的利息支出为 300 万元（不能提供金融机构证明）。

(4) 写字楼于 2023 年 8 月竣工验收，将总建筑面积的 1/2 销售，签订销售合同，取得含增值税销售收入 6 825 万元；将另外 1/2 的建筑面积出租，预收从 2023 年 9 月到 2024 年 8 月的一年期含税租金收入 15.75 万元。

（其他相关资料：该企业所在省规定，按土地增值税暂行条例规定的最高限计算扣除房地产开发费用；当地适用的契税税率为 4%；销售和出租该不动产增值税均采用简易计税方法计算。）

要求：根据上述资料，按下列序号计算回答问题，每问需计算出合计数。

(1) 计算企业在计算土地增值税时应扣除的取得土地使用权所支付的金额。

(2) 计算企业在计算土地增值税时应扣除的开发成本的金额。

(3) 计算企业在计算土地增值税时应扣除的开发费用的金额。

(4) 计算企业在计算土地增值税时应扣除的有关税金及教育费附加、地方教育附加。

(5) 计算企业应缴纳的土地增值税。

(6) 计算企业 2023 年 8 月应缴纳的增值税、城市维护建设税和教育费附加、地方教育附加。

(7) 计算企业 2023 年应缴纳的房产税。

答案：

(1) 取得土地使用权所支付的金额

$$=[3900+3900 \times 4\%+104] \times 50\% = 2\,080 \text{ (万元)}$$

(2) 应扣除的开发成本的金额=3 000×50%

$$=1\,500 \text{ (万元)}$$

(3) 应扣除的开发费用的金额=(2 080+1 500)×10%=358 (万元)

$$(4) \text{应扣除的有关税金及教育费附加、地方教育附加} = 6\,825 / (1+5\%) \times 5\% \times (7\%+3\%+2\%) + 6\,825 \times 0.05\% = 42.41 \text{ (万元)}$$

$$(5) \text{扣除项目合计} = 2\,080 + 1\,500 + 358 + 42.41 = 3\,980.41 \text{ (万元)}$$

$$\text{不含增值税收入} = 6\,825 - 6\,825 \div (1+5\%) \times 5\% = 6\,500 \text{ (万元)}$$

$$\text{增值率} = (6\,500 - 3\,980.41) \div 3\,980.41 \times 100\% = 63.30\%$$

适用税率 40%，速算扣除系数 5%。

应缴纳的土地增值税

$$= (6\,500 - 3\,980.41) \times 40\% - 3\,980.41 \times 5\%$$

=808.82 (万元)

(6) 应缴纳的增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加
= $(6\,825 + 15.75) / (1 + 5\%) \times 5\% \times (1 + 7\% + 3\% + 2\%) = 364.84$ (万元)

(7) 应缴纳的房产税 = $15.75 \div (1 + 5\%) \times 4/12 \times 12\% = 0.6$ (万元)