



第五章 房产税



目录





【考情分析】

单选、多选、计算题，分值7分左右。



第一节

概述



第一节 概述

房产税的概念：

以房屋为征税对象，按房屋的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。



第一节 概述

房产税的特点：

1. 房产税属于财产税中的个别财产税。
2. 限于征税范围内的经营性房屋。
3. 区别房屋的经营使用方式规定不同的计税依据。



第二节

征税范围、纳税人和税率



第二节 征税范围、纳税人和税率

知识点：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）

提示：

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，**不属于房产**。



第二节 征税范围、纳税人和税率

【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（ ）。

- A. 农村村民的住宅
- B. 县城工业企业的办公楼
- C. 建制镇工业企业的厂房
- D. 市区商场的地下停车场



第二节 征税范围、纳税人和税率

答案： A

解析： 房产税的征税范围不包括农村。



第二节 征税范围、纳税人和税率

知识点：纳税人

房产税以在征税范围内的房屋产权所有人为纳税人。 其

中： 产 权	(1) 属全民所有（国家），其经营管理的单位为纳税人
	(2) 属集体和个人，集体单位和个人为纳税人
	(3) 出典的，承典人为纳税人
	(4) 所有人、承典人均不在房产所在地，房产代管人或使用人为纳税人
	(5) 未确定以及租典纠纷未解决，房产代管人或使用人为纳税人



第二节 征税范围、纳税人和税率

【单选题】 下列各项中，符合房产税纳税义务人规定的是

()。

- A. 产权属于集体的由承典人缴纳
- B. 房屋产权出典的由出典人缴纳
- C. 产权纠纷未解决的由代管人或使用人缴纳
- D. 产权属于国家所有的不缴纳



第二节 征税范围、纳税人和税率

答案：C

解析：选项A，产权属于集体的由集体单位缴纳；选项B，房屋产权出典的由承典人缴纳；选项D，产权属于国家所有的由经管单位缴纳。



第二节 征税范围、纳税人和税率

【多选题】下列情形中，应由房产代管人或者使用人缴纳房产税的有（ ）。

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



第二节 征税范围、纳税人和税率

答案：ABCD

解析：产权所有人、承典人不在房屋所在地的，或者产权未确定及租典纠纷未解决的，由房产代管人或使用人纳税。房屋产权出典的由承典人缴纳。



第二节 征税范围、纳税人和税率

知识点：税率

房产税采用比例税率，其计税依据分为两种：

依据房产计税余值计税的，税率为1.2%；

依据房产租金收入计税的，税率为12%。



第二节 征税范围、纳税人和税率

对个人出租住房，不区分实际用途，均按4%的税率征收房产税。

对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。