



第六章

财产和行为税制度



第六章 财产和行为税制度

【大纲要求】

理解房产税、城镇土地使用税、土地增值税、契税、耕地占用税、印花税、城市维护建设税、车船税、车辆购置税、船舶吨税、环境保护税、资源税、烟叶税等各税种及其基本规定，掌握各项税收应纳税额的计算方法。【2024年变化】



第六章 财产和行为税制度

【考情分析】

历年考试时单选、多选以及案例分析题都会涉及到本章的内容，分数一般在17分左右。

本章为财政税收的重点章节，主要讲述了十三种税的基本制度。本章的显著特点是税种多，但内容相对简单，可以按照税制要素的构成对比着学习和记忆。

| 单选 | 多选 | 案例分析题 | 合计 |
|------|------|-------|--------|
| 5题5分 | 1题2分 | 5题10分 | 11题17分 |



第一节

房产税和城镇土地使用税



第一节 房产税和城镇土地使用税

【知识点】房产税

一、房产税概述：

1. 房产税：以房屋为征税对象，以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。

房产：指有屋面和围护结构，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。独立于房屋的建筑物如围墙、暖房、水塔、烟囱、室外游泳池等不属于房产，但室内游泳池属于房产。



第一节 房产税和城镇土地使用税

一、房产税概述：

2. 特点【补充】

- (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。



第一节 房产税和城镇土地使用税

二、房产税的纳税人和征税范围

1. 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。**

不在开征地区范围内的工厂、仓库，不应征收房产税。

【提示】房地产开发企业开发的商品房在出售前，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。



第一节 房产税和城镇土地使用税

2. 纳税人

| 产权具体情况 | 纳税人 |
|-------------------|--|
| 产权属全民所有的 | 由经营管理单位纳税 |
| 产权属集体和个人所有的 | 由集体单位和个人纳税 |
| 产权出典的 | 由承典人纳税 |
| 产权所有人、承典人不在房屋所在地的 | 由房产代管员或者使用人纳税 |
| 产权未确定及租典纠纷未解决的 | |
| 无租使用其他房产的 | 由房产使用人纳税 【提示】依照房产余值缴纳 |
| 融资租赁的房产 | 承租人自合同约定开始日的次月；若未约定开始日的，自合同签订 的次月 【提示】依照房产余值缴纳 |



第一节 房产税和城镇土地使用税

2. 纳税人

| 产权具体情况 | 纳税人 |
|--|---|
| 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 |
| 纳税单位与免税单位 共同使用的房屋 【新增】 | 按各自使用的部分划分， 分别征收或免征 房产税 |
| 【强调】 外商投资企业、外国企业和组织以及外籍个人依照《房产税暂行条例》缴纳房产税 | |



第一节 房产税和城镇土地使用税

三、房产税应纳税额的计算

| 计税方法 | 计税依据 | 税率 | 计税公式 |
|------|--|------------------------|---|
| 从价 | 房产计税余值 =房产原值* \times (1-原值减除 率) | 年税率1.2% | 年应纳税额=应税房 产原值 \times (1-原值 减除率) \times 1.2% |
| 从租 | 租金收入 | 12%或4% (对个 人出租住房4%) | 应纳税额=不含增值 税租金收入 \times 12%或 4% |



第一节 房产税和城镇土地使用税

【提示】（1）无论会计上如何核算，房产原值均应包含地价，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。

（2）对于宗地容积率低于0.5的，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。

宗地容积率=房屋的总建筑面积÷宗地面积。



第一节 房产税和城镇土地使用税

【提示】（3）房屋附属设备和配套设施房产税的计算。

①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。其主要有：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、电信、电缆导线；电梯、升降机、过道、晒台等。

②对于**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；

③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。 **【新增】**



第一节 房产税和城镇土地使用税

【提示】（3）房屋附属设备和配套设施房产税的计算。

④为了维持和增加房屋的使用功能或使房屋满足设计要求，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。

⑤**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**。 **【新增】**



第一节 房产税和城镇土地使用税

【提示】（4）具备房屋功能的地下建筑房产税的计算。

具备房屋功能的地下建筑，包括与地上房屋相连的地下建筑以及完全建在地面以下的建筑、地下人防设施等均应当依照有关规定征收房产税。

对于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，应将地下部分与地上房屋视为一个整体，按照地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。**【新增】**



第一节 房产税和城镇土地使用税

【例题】 赵某2023年1月31日将自有住房出租，当月交付使用，每月收取不含税租金5000元，计算赵某2023年应缴纳房产税。

解析： 个人出租住房减按4%的税率计征房产税。房产税
 $=5000 \times 11 \times 4\% = 2200$ （元）



第一节 房产税和城镇土地使用税

【例题】 甲公司与乙公司签订租赁合同，出租一套房产，租赁期为1年，其中，合同约定第一个月为免租期。租金共为10万元，房产原值200万元。试计算甲公司当年应缴纳的房产税税额（注：该省规定按房产原值一次扣除30%后的余值计税）。

解析： 应纳房产税税额=10×12%+200×（1-30%）
×1.2%÷12=1.34（万元）。