

## 第五章 房产税

考点：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**。

考点：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 <b>经营管理的单位</b> 为纳税人
	(2) 属集体和个人， <b>集体单位和个人</b> 为纳税人
	(3) 出典的， <b>承典人</b> 为纳税人
	(4) 所有人、承典人均不在房产所在地， <b>房产代管人或使用人</b> 为纳税人
	(5) 未确定以及租典纠纷未解决， <b>房产代管人或使用人</b> 为纳税人

考点：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%**。

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。

考点：减免税优惠

依据有关规定，下列房产免征房产税：

1. 国家机关、人民团体、军队**自用**的房产
2. 国家财政部门拨付事业经费的单位**自用**的房产
3. **宗教寺庙、公园、名胜古迹**自用的房产

公园、名胜古迹中附设的**营业单位**，如影剧院、饮食部、茶社、照相馆等所使用的房产及出租的房产，**应征收房产税**。

4. 个人拥有的**非营业用**的房产

对个人所有的**营业用房或出租**等非自用的房产，应按照规定**征收房产税**。

5. 对国家拨付事业经费和企业办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园自用的房产免税。
6. 经有关部门鉴定，对毁损不堪居住的房屋和危险房屋，在**停止使用后**，可免征房产税。
7. 凡是在基建工地为基建工地服务的各种工棚、材料棚、休息棚和办公室、食堂等临时性房屋，在**施工期间一律免征**房产税。但是，如果在基建工程结束以后，施工企业将这种临时性房屋交还或者估价转让给基建单位的，应当从基建单位接收的次月起，依照规定征收房产税。
8. 纳税人因房屋大修导致**连续停用半年以上**的，在房屋大修期间免征房产税。
9. 纳税单位与免税单位共同使用的房屋，按各自使用的部分划分，分别征收或免征房产税。
10. 老年服务机构**自用**的房产暂免征收房产税。
11. 对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。
12. 铁道部（现为中国铁路总公司）所属铁路运输企业自用的房产，免征房产税。
13. 对为高校学生提供住宿服务，按照国家规定的收费标准收取住宿费的高校学生公寓免征房产税，该优惠政策执行至2027年12月31日。
14. 自2019年6月1日至2025年12月31日，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构自有或其通过承租、无偿使用等方式取得并用于提供社区养老、托育、家政服务的房产，免征房产税。

考点：计税依据

按**房产余值**计税和按**租金收入**计税两种。

(一) 从租计征 (租金计税):

应纳税额 = **租金收入** × 适用税率 12%

(二) 从价计征 (余值计税):

应纳税额 = 房产计税**余值** × 适用税率 1.2%

房产计税**余值** = 应税房产原值 × (1 - 扣除比例 10%~30%)

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. 更换房屋附属设施和配套设施的, 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。
3. 凡在房产税征收范围内的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、地下人防设施等征收房产税。
4. 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。
5. 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。

(三) 两种计税方法的适用范围

1. 经营自用房屋—从价计征; 出租房屋—从租计征。
2. 产权出典的房产, 由承典人按**余值**缴纳房产税。
3. 投资联营房产的计税依据。
  - (1) 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**作为计税依据计征房产税;
  - (2) 以房产投资, 收取固定收入, 不承担联营风险的, 按**租金收入**计算缴纳房产税。
4. 融资租赁房产的计税依据
  - (1) 融资租赁合同约定开始日的次月起依据房产**余值**计算征收;
  - (2) 未约定开始日的, 自合同签订之日起计算缴纳。

考点: 应纳税额的计算

(一) 地上建筑物

从价计征: 年应纳税额 = 应税房产原值 × (1 - 扣除比例) × 1.2%

从租计征: 应纳税额 = 租金收入 × 12%

个人出租住房, 不区分用途, 税率 4%。

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。

(二) 独立地下建筑物

1. 工业用房产

房屋原价的 50~60%作为应税房产原值

应纳房产税的税额 = 应税房产原值 × 【1 - (10%~30%)】 × 1.2%

2. 商业和其他用房产

房屋原价的 70~80%作为应税房产原值

应纳房产税的税额 = 应税房产原值 × 【1 - (10%~30%)】 × 1.2%

3. 出租的地下建筑, 按照出租地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。

考点: 纳税义务发生时间

1. 纳税人自建房屋用于生产经营, 自**建成之日**的次月起缴纳房产税;
2. 纳税人委托施工企业建房的, 从办理**验收手续之日**的次月起纳税; 在办理验收手续前已使用或出租、出借的新建房屋, 应按规定计征房产税。
3. 纳税人购置新建商品房, 自**房屋交付使用**之次月起缴纳房产税。
4. 纳税人购置存量房地产, 自**房地产权属登记机关签发房屋权属证书**之次月起缴纳房产税。
5. 纳税人出租、出借房产, 自交付出租、出借房产**之次月**起缴纳房产税。
7. 房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造的商品房, 自房产使用或交付**之次月**起计征房产税。

## 第六章 车船税

考点：税目、税额

名称	计税单位	备注
乘用车 (排气量)	每辆	核定载客人数9人(含)以下
商用车	每辆	核定载客人数9人(包括电车)以上
	整备质量每吨	1、包括半挂牵引车、挂车、客货两用汽车、三轮汽车和低速载货汽车等 2、挂车按照货车税额50%计算

其他车辆 (专用作业车)	整备质量每吨	不包括拖拉机
摩托车	每辆	
船舶	净吨位 每吨	包括：港作车船、工程船、泵船、浮桥用船、辅助动力帆船等
游艇	艇身长度每米	<b>【提示】</b> 1. <b>不包括</b> ：船舶上装备的救生艇筏和长度小于5米的艇筏。 2. 拖船、非机动驳船分别按机动船舶税额的 <b>50%</b> 计算

注意：

1. 拖船按照发动机功率每1千瓦折合净吨位0.67吨计算征收车船税。
2. 境内单位和个人租入外国籍船舶的，不征收车船税。境内单位和个人将船舶出租到境外的，应依法征收车船税。

考点：减免税基本优惠

1. 捕捞、养殖渔船。
2. 军队、武装警察部队专用的车船。
3. 警用车船。
4. 悬挂应急专用号牌的国家综合性消防救援车辆和国家综合性消防救援专用船舶免征车船税。
5. 依照法律规定应当予以免税的外国驻华使领馆、国际组织驻华代表机构及其有关人员的车船。
6. 对节能汽车，减半征收车船税
7. 对新能源车船，免征车船税

1. 购置的新车船，购置当年的应纳税额自纳税义务发生的**当月**起按月计算。

应纳税额=年应纳税额÷12×应纳税月份数

2. 在一个纳税年度内，已完税的车船被盗抢、报废、灭失的，纳税人可以凭有关管理机关出具的证明和完税证明，向纳税所在地的主管税务机关申请退还自被盗抢、报废、灭失月份起至该纳税年度终了期间的税款。
3. 已办理退税的被盗抢车船失而复得的，纳税人应当从公安机关出具相关证明的当月起计算缴纳车船税。
4. 已缴纳车船税的车船在同一纳税年度内办理转让过户的，不另纳税，也不退税。

考点：保险机构代收代缴

从事机动车第三者责任强制险业务的保险机构有代缴义务，包括欠缴税款的滞纳金。

考点：委托交通运输部门海事管理机构代为征收船舶车船税

1. 在交通运输部直属海事管理机构（以下简称海事管理机构）登记的应税船舶，其车船税由**船舶港所在地**的税务机关委托当地**海事管理机构**代征。
2. 海事管理机构受船舶港所在地的税务机关委托，在办理船舶登记手续或受理年度船舶登记信息报告时，代征船舶车船税。
3. 对于以前年度未依照《车船税法》及其实施条例的规定缴纳船舶车船税的，**海事管理机构**应代征欠缴税款，并按规定加收滞纳金。

考点：车船税的申报缴纳

车船税按年申报，分月计算，一次性缴纳。

纳税年度为公历1月1日至12月31日。

## 第七章 契税

考点：征税范围

契税的征税对象为发生土地使用权和房屋所有权**权属转移**的土地和房屋。

其具体征税范围包括：

（一）土地使用权出让

（二）土地使用权转让

**不包括土地承包经营权和土地经营权的转移。**

（三）房屋买卖

1、以房产**抵债**或**实物交换**房屋：按房产**折价款**缴纳契税。

2、以房产作投资或作股权转让（房地产企业以自建商品房投资交土地增值税）

以自有房产作股投入本人独资经营的企业，免纳契税。（无需办理房产变更手续，也不办理契税手续）

3、买房拆料或翻建新房，应照章征收契税。

（四）房屋赠与

区分赠与和继承：

1、各种赠与不动产行为，都是契税征税范围，受赠人缴纳契税；以获奖方式取得房屋产权的，其实质是接受赠与房产，**应缴纳契税**。

2、继承要加以区分：

（1）法定继承人继承土地、房屋权属，**免征契税**；

（2）非法定继承人根据遗嘱承受死者生前的土地、房屋权属，属于赠与行为，**应征收契税**。

（五）房屋交换

双方交换价值相等，免纳契税；

其价值不相等的，由**支付差价方**按差价缴纳契税。

（六）其他情形

下列情形发生土地、房屋权属转移的，**承受方**应当依法缴纳契税：

（1）因共有不动产份额变化的；

（2）因共有人增加或者减少的；

（3）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者监察机关出具的监察文书等因素，发生土地、房屋权属转移的；

（4）以作价投资（入股）、偿还债务、划转、奖励等方式转移土地、房屋权属的，应当依照规定征收契税。

考点：减免税基本优惠

有下列情形之一的，免征契税

1. 国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋权属用于办公、教学、医疗、科研和军事设施。

2. 非营利性的学校、医疗机构、社会福利机构承受土地、房屋权属用于办公、教学、医疗、科研、养老、救助。

3. 承受荒山、荒地、荒滩土地使用权用于农、林、牧、渔业生产。

4. 婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属。

对比：

夫妻因离婚分割共同财产发生土地、房屋权属变更的，免征契税。

5. 法定继承人通过继承承受土地、房屋权属。

6. 依照法律规定应当予以免税的外国驻华使馆、领事馆和国际组织驻华代表机构承受土地、房屋权属。

考点：计税依据

项目	计税依据	备注
(1) 土地使用权出让	成交价格 (不含增值税)	承受者应交付的货币、实物、其他经济利益对应的价款
(2) 出售		
(3) 房屋买卖		
<p>【提示 1】承受已装修房屋的，应将<b>包括装修费用在内</b>的费用计入承受方应交付的<b>总价款</b>。</p> <p>【提示 2】房屋附属设施（包括停车位、机动车库、非机动车库、顶层阁楼、储藏室及其他房屋附属设施）与房屋为<b>同一不动产单元</b>的，计税依据为承受方应交付的<b>总价款</b>，并适用与房屋<b>相同的税率</b>；房屋附属设施与房屋为不同不动产单元的，计税依据为转移<b>合同确定的成交价格</b>，并按当地确定的适用税率计税。</p>		

提示：

土地使用权出让的，计税依据包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、征收补偿费、城市基础设施配套费、实物配建房屋等应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。对承受国有土地使用权应支付的土地出让金，应计征契税。不得因减免土地出让金而减免契税。

考点：计税依据

项目	计税依据	备注
(4) 土地使用权赠与	核定价格 (参照“市场价格”)	
(5) 房屋赠与		
(6) 其他没有价格的		
(6) 土地使用权互换	互换价格差额 (互换价格相等的，计税依据为 0)	支付差额的一方 缴纳契税
(7) 房屋互换		

项目	计税依据	备注
(8) 土地使用权及所附建筑物、构筑物等转让	承受方应交付的总价款	包括在建的房屋、其他建筑物、构筑物和其他附着物
(9) 以划拨方式取得的土地使用权	补缴的土地使用权出让价款为计税依据	划拨土地性质改为出让：补缴价款+合同确定成交价格为计税依据 划拨土地性质没有改变：合同确定成交价格为计税依据

【总结】

有成交价格按成交价格，没有成交价格按市场价格，互换的按差额，补交的按补交金额。

考点：应纳税额的计算

应纳税额=计税依据×适用税率