



《经济法基础》

——精讲课



第六章

财产和行为税 法律制度

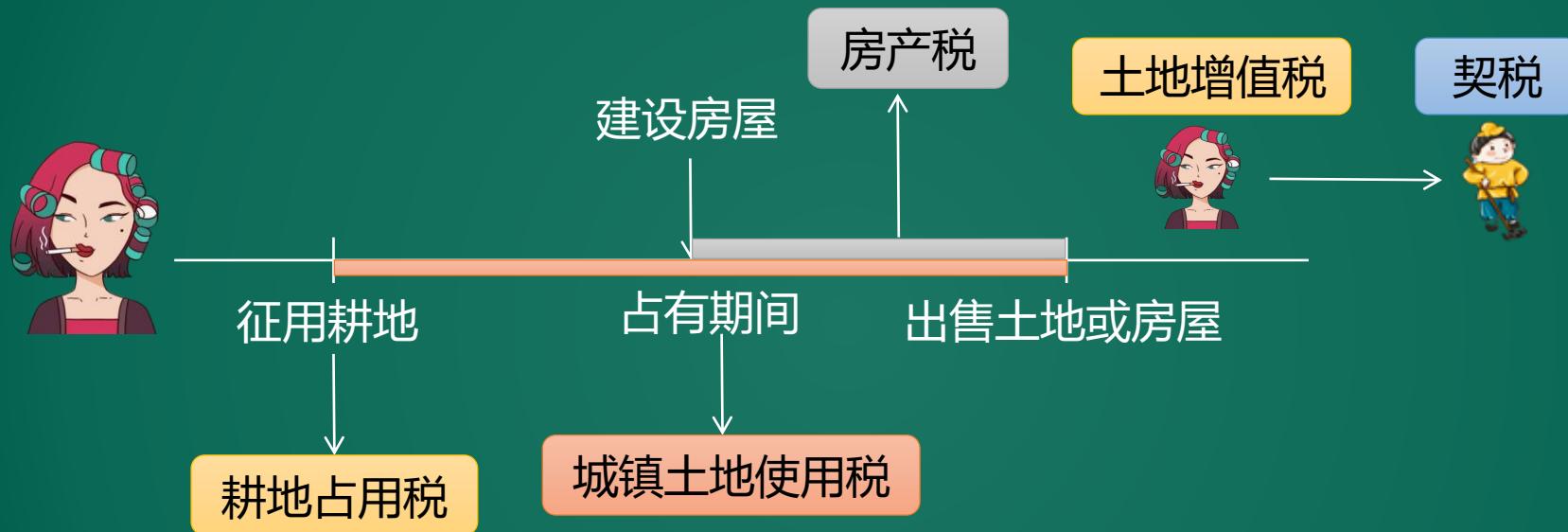


本章考点众多，税种众多，每个税种的内容不多，但聚集起来让考生学习的难度还是比较大的，考生在学习中要注意总结提炼，加以适当的习题熟练掌握考点。

多年来考核平均分值**15分左右**，题型主要为选择和判断题为主。

本章税种较多，学习每一个税种的过程中，涉及到方方面面，但是整体来说，我们要从六个方面去掌握每一个税种，主要是：纳税义务人，征税对象，税率，应纳税额，税收优惠，征收管理。

【与房地相关税种】





考点1：耕地占用税



一、耕地占用税的征税范围

在我国境内占用耕地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的单位和个人。

——何为耕地？

- (1) 基本农田：用于种植农作物的土地；
- (2) 非基本农田：园地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域滩涂以及其他农用地。

杉杉妙招

以农建农，不征税



占用耕地建设“直接为农业生产服务”的生产设施的（农田水利设施），不征收耕地占用税。

【例题·多选题】根据耕地占用税法律制度的规定，下列各项中，不缴纳耕地占用税的有（ ）。

- A. 占用耕地建设储存农用机具的仓库
- B. 占用养殖水面建设专为农业生产服务的灌溉排水设施
- C. 占用竹林地建设木材集材道
- D. 占用天然牧草地建设旅游度假村

【答案】ABC

二、耕地占用税的应纳税额计算

应纳税额 = 实际占用耕地面积（平方米）× 适用定额税率

【提示1】应纳税额应当“一次性”缴纳

【提示2】实际占用耕地包括批准占用耕地面积+未经批准占用的耕地面积

三、耕地占用税的加征规定

1.加征不得超过50%

人均耕地低于0.5亩的地区。

2.加征50% (加按150%征收)

占用“基本农田”

【例题·判断题】 占用基本农田的，应当按照法定的当地适用税额，加按150%征收。 ()

【答案】 √

四、耕地占用税的税收优惠

1. 免征

军事设施、学校、幼儿园、社会福利机构、医疗机构。

农村烈士遗属、因公牺牲军人遗属、残疾军人以及符合农村最低生活保障条件的农村居民，在规定用地标准以内新建自用住宅免征。

2. 减征

农村居民在规定用地标准以内占用耕地新建自用住宅的减半征收。（农村居民经批准搬迁，新建自用住宅占用耕地不超过原宅基地面积的部分，免征耕地占用税）。



【提示】学校内经营性场所、教职工住房和医院
内职工住房不免征。

3.部分减征

减按 2 元/平方米的税额征收

铁路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道、水利工程。



【提示】铁路不包括专用铁路和铁路专用线；公路不包括专

用公路和城区内机动车道



杉杉妙招

铁水公鸡刚飞航

4. 补税规定

按规定免征或减征耕地占用税后，纳税人改变原占地用途，不再属于免征或者减征耕地占用税情形的，应当按照当地适用税额补缴耕地占用税。

5. 纳税退还

(1) 纳税人因“建设项目施工或者地质勘查”临时占用耕地，应当缴纳耕地占用税。纳税人在批准临时占用耕地“期满之日起1年内”依法复垦，恢复种植条件的，“全额退还”已经缴纳的耕地占用税。

(2) 因“挖损、采矿塌陷、压占、污染”等损毁耕地，应当缴纳耕地占用税。自自然资源、农业农村等相关部门认定损毁耕地之日起“3年内”依法复垦或修复，恢复种植条件的，“全额退还”已经缴纳的耕地占用税。

【例题·单选题】2024年7月甲公司开发住宅社区经批准共占用耕地150000平方米，其中800平方米兴建幼儿园，5000平方米修建学校，耕地占用税适用税率为30元/平方米，甲公司应缴纳耕地占用税税额，正确的是（ ）。

- A. $150\ 000 \times 30 = 4\ 500\ 000$ (元)
- B. $(150\ 000 - 800 - 5\ 000) \times 30 = 4\ 326\ 000$ (元)
- C. $(150\ 000 - 5\ 000) \times 30 = 4\ 350\ 000$ (元)
- D. $(150\ 000 - 800) \times 30 = 4\ 476\ 000$ (元)

【答案】B

五、耕地占用税的纳税义务发生时间及纳税期限

1. 纳税义务发生时间

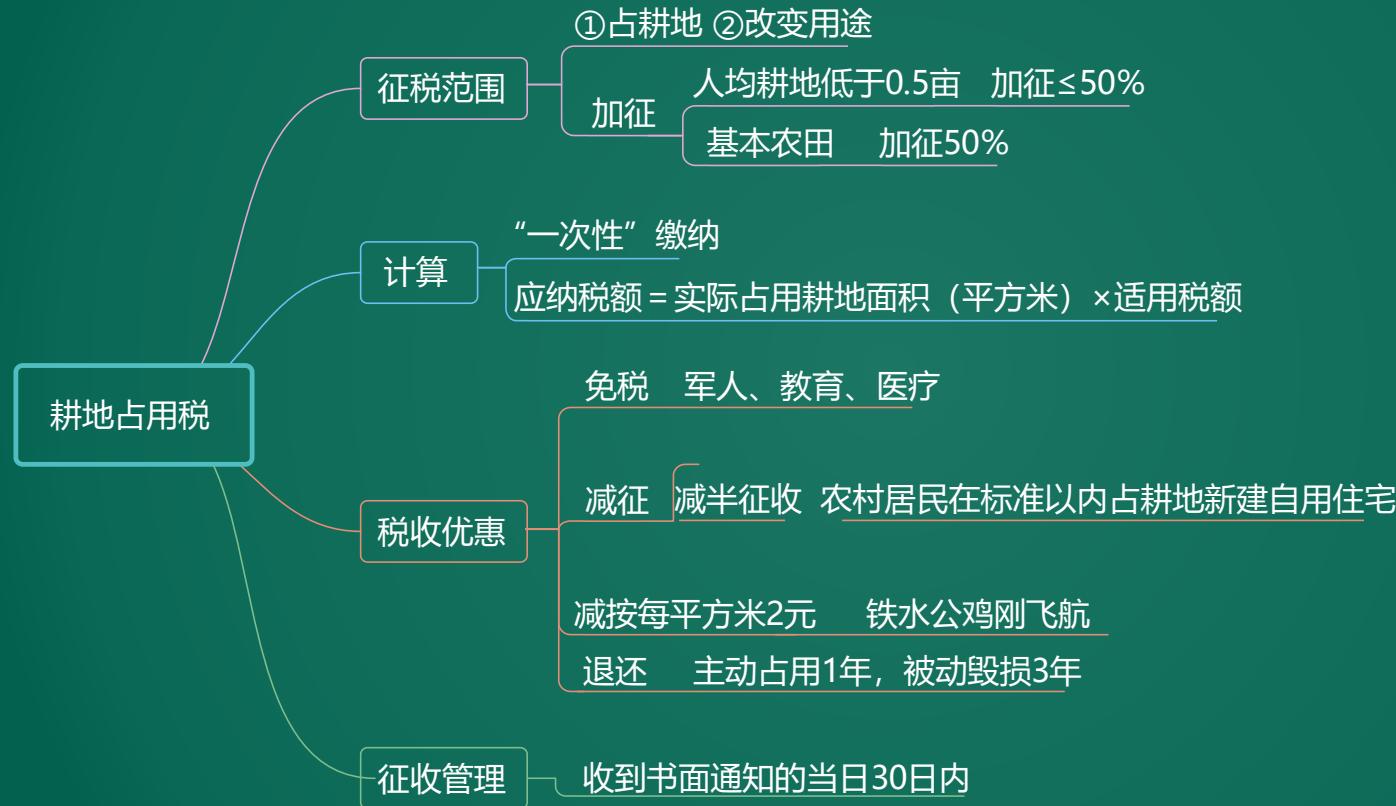
纳税人收到自然资源主管部门办理占用耕地手续的书面通知的当日。

2. 纳税期限

纳税人应当自纳税义务发生之日起30日内申报缴纳耕地占用税。



【杉杉妙招】





考点2：城镇土地使用税



行了，耕地占用税我也给你交了，你可以走了吧



好，那我就先走了

One year later

1年后.....



1年了，我又来了，我来让你给我交城镇土地使用税了



？？？怎么又来了？？？

一、城镇土地使用税的概念

城镇土地使用税是国家在“城市、县城、建制镇和工矿区”范围内，对使用土地的单位和个人，以其实际占用的土地面积为计税依据，按照规定的税额计算征收的一种税。

二、城镇土地使用税的纳税人

谁使用，谁受益，谁纳税

1. 城镇土地使用税由“拥有”土地使用权的单位或个人缴纳。
2. 拥有土地使用权的纳税人不在土地所在地的，由“代管人或实际使用人”缴纳。
3. 土地使用权未确定或权属纠纷未解决的，由“实际使用人”纳税。
4. 土地使用权“共有”的，“共有各方”均为纳税人，以共有各方实际使用土地的面积占总面积的比例，分别计算缴纳城镇土地使用税。



【注意】用于租赁的房屋，由“出租方”缴纳
城镇土地使用税。

【例题·单选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，
下列关于城镇土地使用税纳税人，不正确的（ ）。

- A.土地使用权未确定或权属纠纷未解决的，由实际使用人缴纳
- B.拥有土地使用权的纳税人不在土地所在地的，暂不缴纳
- C.土地使用权共有的，共有各方均为纳税人，由共有各方分别缴纳
- D.城镇土地使用税由拥有土地使用权的单位或个人缴纳

【答案】B

三、城镇土地使用税的征税范围

凡在城市、县城、建制镇、工矿区范围内的土地，不区分国家所有，还是集体所有。

【注意】不包括农村集体所有的土地。

四、城镇土地使用税的税率

采用幅度差别定额税率。

五、城镇土地使用税的计税依据

纳税人“实际占用”的土地面积。

1. 凡由省级人民政府确定的单位组织测定土地面积的，以“测定”的土地面积为准。
2. 尚未组织测定，但纳税人持有政府部门核发的土地使用权证书的，以“证书确定”的土地面积为准。
3. 尚未核发土地使用权证书的，应当由纳税人“据实申报”土地面积，待核发土地使用权证书后再作调整。

【例题·单选题】甲公司购入一宗土地，取得政府部门核发的土地使用证书注明的该宗土地面积为1800平方米。甲公司在该土地上建造办公楼，楼座占地面积为1200平方米，建筑面积5000平方米。甲公司该宗土地应缴纳城镇土地使用税的土地面积为（ ）。

- A.5 000平方米
- B.1 200平方米
- C.8 000平方米
- D.1 800平方米

【答案】D

六、城镇土地使用税的应纳税额计算

1.适用税额

城镇土地使用税执行从量计征。

2.计税公式

“年”应纳税额 = 实际占用应税土地面积（平方米）×适用税额

【提示】上述内容经常与税收优惠结合考核。

【例题·单选题】甲公司2024年实际占地面积30000平方米，其中位于市区的办公区占地27000平方米、职工生活区占地2000平方米，位于农村的仓库占地1000平方米。已知城镇土地使用税适用税率每平方米年税额为5元。计算甲公司2024年度应缴纳城镇土地使用税税额的下列算式中，正确的是（ ）。

- A. $27000 \times 5 = 135000$ (元)
- B. $(27000 + 1000) \times 5 = 140000$ (元)
- C. $(27000 + 2000) \times 5 = 145000$ (元)
- D. $30000 \times 5 = 150000$ (元)

【答案】C

七、城镇土地使用税的税收优惠

内容	税收优惠
非经营行为	<p>免征</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 国家机关、人民团体、军队自用的土地；(2) 由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地；(3) 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地；(4) 市政街道、广场、绿化地带等公共用地；(5) 老年服务机构的自用土地
不免征	公园、名胜古迹内的“索道公司经营用地”

国家鼓 励行为	免征	直接用于农、林、牧、渔业的生产用地;
	减半征收	物流企业自有（包括自用和出租）或承租的 大宗商品仓储设施用地 【提示】物流企业的办公、生活区用地及其他非直接用于大宗商品仓储的土地，不属于减税范围
照顾	免征	自2019年1月1日至2027年供暖结束，对向居民供热收取采暖费的供热企业，为居民供热所使用的土地免征城镇土地使用税。

占用耕地		缴纳了耕地占用税的，从批准征用之日起“满1年后”征收城镇土地使用税
无偿使用	免征	免税单位无偿使用纳税单位的土地
	不免征	纳税单位无偿使用免税单位的土地
全民健身	减半	企业”拥有并运营管理的大型体育场馆，用于体育活动的房产
	免征	其他用于体育活动的房产
房地产开发	免征	经批准开发建设经济适用房的用地
	不免征	其他各类房地产开发用地
各行业免征规定	厂区内地征	包括办公区、生活区、绿化带、机场跑道等 【注意】企业范围内的荒山、林地、湖泊等占地，全额征收城镇土地使用税

各行业免
征规定

厂区外免征

企业的铁路专用线、公路等用地：在厂区以外、与社会公用地段未加隔离的

电力行业用地 (1) 火电厂围墙外的灰场、输灰管、输油(气)管道、铁路专用线用地；(2) 水电站除发电厂房、生产、办公、生活以外的用地；(3) 供电部门的输电线路、变电站用地

盐场的盐滩、盐矿的矿井用地

林场的育林地、运材道、防火道、防火设施用地；林区贮木场、水运码头用地；森林公园、自然保护区用地

水利设施及其管护用地：如水库库区、大坝、堤防、灌渠、泵站等用地

各行业免 征规定	厂区外免征	<p>港口：码头用地</p> <p>机场：飞行区用地、场内外通讯导航设施用地、飞行区四周排水防洪设施用地、场外的跑道用地</p> <p>石油行业：地质勘探、钻井、井下作业、油气田地面工程等施工临时用地；企业厂区以外的铁路专用线、公路及输油管道用地；油气长输管线用地；在城市、县城、建制镇以外工矿区内的消防、防洪排涝、防风、防沙设施用地</p>
-------------	-------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

【例题·单选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，
下列各项中，免征城镇土地使用税的是（ ）。

- A.公园内的索道公司经营用地
- B.直接用于农业的生产用地
- C.企业拥有并运营管理的大型体育场馆用地
- D.纳税单位无偿使用免税单位的土地

【答案】 B



【例题·单选题】甲物流公司位于郊区，2024年度实际占地3 000平方米，其中大宗商品仓储设施用地2000平方米，办公生活区用地1000平方米。已知城镇土地使用税每平方米年税额为3元。计算甲物流公司2024年度应缴纳城镇土地使用税税额（ ）。

- A. $3\ 000 \times 3 = 9\ 000$ (元)
- B. $3\ 000 \times 3 \times 50\% = 4\ 500$ (元)
- C. $2\ 000 \times 3 \times 50\% + 1\ 000 \times 3 = 6\ 000$ (元)
- D. $1\ 000 \times 3 = 3\ 000$ (元)

【答案】C

八、城镇土地使用税的征收管理

1. 纳税义务发生时间

- (1) 纳税人购置新建商品房，为自房屋交付使用之次月起。
- (2) 纳税人购置存量房，为自办理房屋权属转移、变更登记手续，房地产权属登记机关签发房屋权属证书之次月起。
- (3) 纳税人出租、出借房产，为自交付出租、出借房产之次月起。
- (4) 以出让或转让方式有偿取得土地使用权的，为合同约定交付土地时间的次月起；合同未约定交付土地时间的，为合同签订的次月起。

(5) 纳税人新征用的耕地，为自批准征用之日起满1年时。

(6) 纳税人新征用的非耕地，为自批准征用次月起。

2.征收方式及纳税地点——同房产税

2022 年年初实际占地面积为 2000 平方米，
2022 年 4 月该企业为扩大生产，新征用非耕地 3000 平方米。适用年应纳税额 5 元/平方米。我应该交多少城镇土地使用税？



$$2\ 000 \times 5 + 3\ 000 \times 5 \times 8 \div 12$$

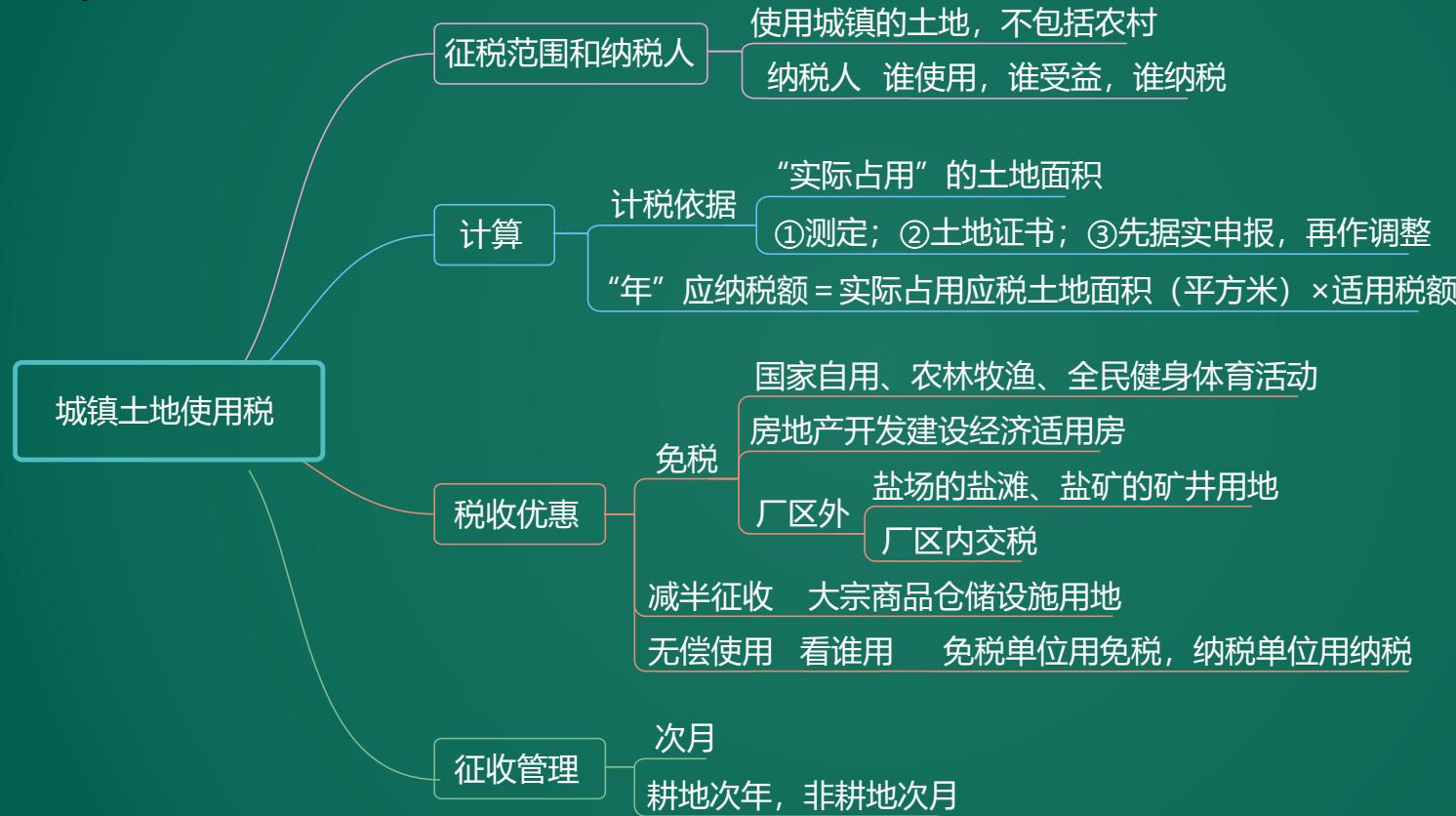
【例题·单选题】某企业 2023 年年初实际占地面积为 2000 平方米, 2023 年 4 月该企业为扩大生产, 根据有关部门的批准, 新征用耕地 3000 平方米。已知该企业所处地段适用年应纳税额 5 元/平方米。该企业 2023 年应缴纳城镇土地使用税, 正确的是 ()。

- A. $2\ 000 \times 5 = 10\ 000$ (元)
- B. $3\ 000 \times 5 = 15\ 000$ (元)
- C. $2\ 000 \times 5 + 3\ 000 \times 5 \times 8 \div 12 = 20\ 000$ (元)
- D. $2\ 000 \times 5 + 3\ 000 \times 5 \times 9 \div 12 = 21250$ (元)

【答案】A



【杉杉妙招】





考点3：房产税



这人终于走了，终于可以继续我的有钱大计了

long long after

很久很久之后.....



我的房子终于盖好了，我决定用这个房子去
开个婚姻介绍所，以后都来我这相亲！



你要生产经营？？嘻嘻，我又来了！

又来？？？



一、房产税的概念

受益人纳税

房产税，是以房产为征税对象，按照房产的计税价值或房产租金收入向房产所有人或经营管理人等征收的一种税。



杉杉妙招

经营性房产

二、房产税的纳税人

具体情形	纳税人
产权属国家所有的	经营管理单位
产权属集体和个人所有的	集体单位和个人
产权出典的	承典人
产权所有人、承典人均不在房产所在地的	房产代管人或者使用人
产权未确定及租典纠纷未解决的	
产权出租	出租人 【提示】应税单位“无租使用”其他单位的房产，由“使用人代缴”房产税

【例题·判断题】房屋产权出典的，应以出典人为房产税纳税人。 ()

【答案】 ×

三、房产税的征税范围

1.房产税的征税范围为城市、县城、建制镇和工矿区的房屋，“不包括农村”。

2.独立于房屋之外的建筑物，如围墙、烟囱、水塔、菜窖、室外游泳池等不属于房产税的征税范围。

3.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。



【例题·多选题】根据房产税法律制度的规定，下列房产中，属于房产税征税范围的有（ ）。

- A.位于县城的企业生产用房屋
- B.市区的室内游泳池
- C.农村的菜窖
- D.市郊公园中的饭店

【答案】ABD

四、房产税应纳税额的计算

计税方法	计税依据	税率	税额计算公式
从价计征	房产余值	1.2%	全年应纳税额 = 应税房产原值× (1 - 扣除比例) ×1.2%
从租计征	房产租金	12%	全年应纳税额 = (不含增值税) 租金收入×12%
个人出租住房			
税收优惠	单位按“市场价格”向 “个人”出租用于“居住”		减按“4%”的税率

1.关于房产原值

(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）。

(2) 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。

(3) 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。对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。

办公用房原值800000元。2020年12月更换易损坏的室内照明设施配件，价值200元；同时将老化的原50000元的中央空调更换为价值60000元的新风系统。当年12月底更换完成，房产原值减除比例为30%，从价计征税率为1.2%。2021年我应该交多少房产税？



$$(800000+60000-50000) \times (1-30\%) \times 1.2\%$$

【例题·单选题】甲企业为增值税一般纳税人，拥有一处房产自用，该房产原值1200万元，已计提折旧100万元。该房产于2021年12月更换了监控系统，新系统价值60万元，原系统价值20万元。已知房产原值减除比例为30%；房产税从价计征税率为1.2%。甲企业该房产2022年度应缴纳房产税税额，正确的是（ ）。

- A. $(1200 - 100 + 60) \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 9.74$ (万元)
- B. $(1200 + 60) \times 1.2\% = 15.12$ (万元)
- C. $(1200 + 100 + 60) \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 11.42$ (万元)
- D. $(1200 - 20 + 60) \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 10.42$ (万元)

【答案】D

【例题·单选题】甲公司为增值税一般纳税人，拥有一栋原值400万元的厂房，2021年12月在厂房外建造了一处价值15万元的水塔，在厂房中安装了一台与厂房不可分割的价值20万元的升降机。已知房产税从价计征税率为1.2%，当地规定的房产原值扣除比例为30%。计算甲公司2022年度该厂房应缴纳房产税税额的下列算式中，正确的是（ ）。

- A. $(400 + 15 + 20) \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 3.654$ (万元)
- B. $(400 + 15) \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 3.486$ (万元)
- C. $400 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 3.36$ (万元)
- D. $(400 + 20) \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 3.528$ (万元)

【答案】D

2.关于投资联营

(1) 对以房产投资联营、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缴房产税。 (真投资)

(2) 对以房产投资收取固定收入、不承担经营风险的，实际上是以联营名义取得房屋租金，应以出租方取得的租金收入为计税依据计缴房产税。 (假投资)

3.关于融资租赁

对于融资租赁的房屋，由“承租人”以“房产余值”计征房产税。

【例题·判断题】对以房产投资联营、投资者参与利润分红、共担风险的，以房产余值作为计税依据计缴房产税。

()

【答案】 √

4. “前半年自用，后半年出租”



甲企业

2024年

自用

3月

出租



杉杉妙招

①画图 ②看谁用



个人

2024年

自住

3月

出租

【例题·单选题】甲公司为增值税一般纳税人，拥有一处原值3 000万元的房产。2024年5月31日甲公司将该自用房产对外出租，取得当年不含增值税租金收入20万元。已知房产税从价计征税率为1.2%，从租计征税率为12%，当地规定的房产原值扣除比例为30%。计算甲公司2024年度该处房产应缴纳房产税税额，正确的是（ ）。

- A. $3\ 000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\%$
- B. $3\ 000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 5 + 20 \times (1 - 30\%) \times 12\%$
- C. $3\ 000 \times 1.2\% \div 12 \times 5 + 20 \times 12\%$
- D. $3\ 000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 5 + 20 \times 12\%$

【答案】D

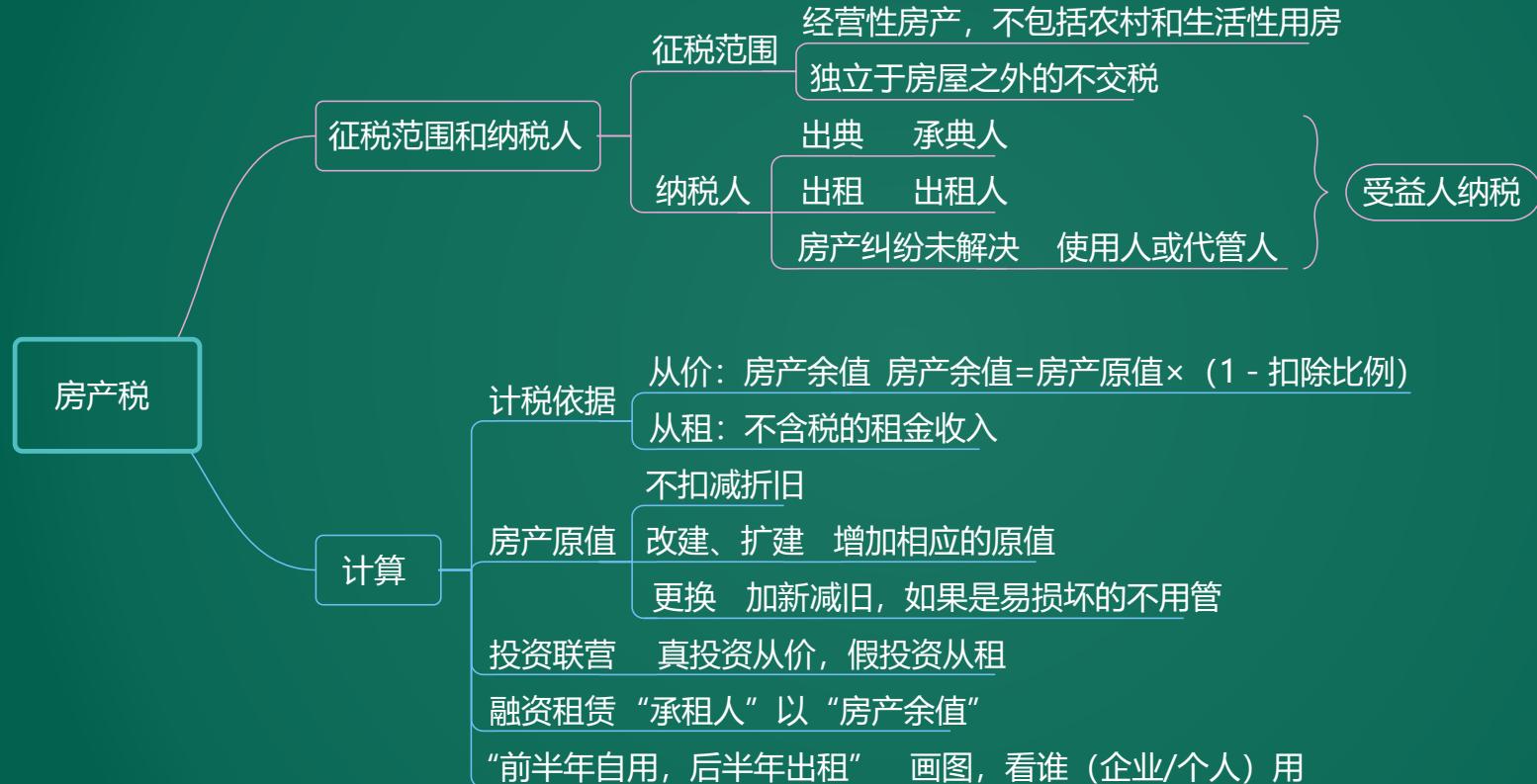
【例题·单选题】赵某2023年年初拥有一栋自有住房，房产原值200万元，3月31日将其对外出租，租期1年，每月按照市场价格收取不含税租金1万元。已知房产税税率从价计征的为1.2%，个人出租住房从租计征的为4%，当地省政府规定计算房产余值的减除比例为30%。2023年赵某上述房产应缴纳房产税税额中，正确的是（ ）。

- A. $1 \times 9 \times 4\% = 0.36$ (万元)
- B. $200 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 3 + 1 \times 9 \times 4\% = 0.78$ (万元)
- C. $200 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 4 + 1 \times 8 \times 4\% = 0.88$ (万元)
- D. $200 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 1.68$ (万元)

【答案】A



【杉杉妙招】



五、税收优惠

房产类别	税收优惠
非经营性房产	<p>国家机关、人民团体、军队自用的房产；由国家财政部门拨付事业经费的单位所有的、本身业务范围内使用的房产；宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产；个人所有非营业用的房产；租金偏低的公房出租；公共租赁住房；高校学生公寓；老年服务机构自用的房产；非营利性医疗机构、疾病控制机构和妇幼保健机构等卫生机构自用的房产；</p> <p>【提示】上述单位的“出租房产、非自身业务使用的生产、营业用房”不属于免税范围</p>

临时房及 停用房	危房、毁损不堪居住房屋停用后； 大修理连续停用半年以上停用期间； 基建工地临时性房屋施工期间	免征
全民健身	“企业”拥有并运营管理的大型体育场馆，其 用于体育活动的房产	减半
	其他用于体育活动的房产	免征

【例题·单选题】根据房产税法律制度的规定，下列各项中，免征房产税的是（ ）。

- A.公园中附设的饮食部所使用的房产
- B.供热企业为居民供热所使用的厂房以外的其他厂房
- C.公立高校的教学楼
- D.企业拥有并运营管理的大型体育场馆

【答案】C

六、房产税的征收管理

1. 纳税义务发生时间

(1) 纳税人将原有房产用于生产经营，从生产经营“之月”起，缴纳房产税。

(2) 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。

(3) 纳税人委托施工企业建设的房屋，从办理验收手续之次月起，缴纳房产税。

(4) 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。

(5) 纳税人购置存量房，自办理房屋权属转移、变更登记手续，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。

(6) 纳税人出租、出借房产，自交付出租、出借本企业房产之次月起，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，自房屋使用或交付之次月起，缴纳房产税。

(8) 融资租赁房屋由承租人自融资租赁合同约定开始日的次月起缴纳房产税；合同未约定开始日的，由承租人自合同签订的次月起缴纳房产税。



杉杉妙招

原有房屋-生产经营当月，其余次月

2.征税方法

按“年”计算、分期缴纳。

3.纳税地点

(1) 房产税在房产所在地缴纳。

(2) 房产不在同一地方的纳税人，应按房产的坐落地点分别向房产所在地的税务机关申报纳税。

【例题·判断题】甲公司委托施工企业建设一栋办公楼，
从该办公楼建成之次月起，缴纳房产税。 ()

【答案】 ×



【杉杉妙招】



征收管理

纳税义务发生时间 原有房屋→生产经营（当月），其余次月
【避坑】委托别人盖房 验收手续之次月

征税方法 按“年”计算，分期缴纳

纳税地点 房产所在地

税收优惠

非经营性房产

国家自用，鼓励 免税

非自用 交税

【注意】非经营房产出租 交税

临时房及停用房、居民供热厂房 免税