

2025年初级经济法基础

主讲人：小迪老师





第六章 财产和行为税 法律制度





本章考情分析

本章属于次重点章节，主要介绍了房产税、契税、土地增值税、城镇土地使用税、耕地占用税、车船税、资源税、环境保护税、印花税，考生需要重点关注各个税种的征税范围和税收优惠以及相关计算。从历年考试来看，本章主要涉及单选题、多选题、判断题、偶尔综合不定项进行考核。2025 年预计分值在 **10 分** 左右。本章复习难度不大，但是考点较多且比较分散，大多数考点需要考生通过理解加记忆来掌握。





近三年题型题量

年份	单选题	多选题	判断题	不定项选 择题	合计
2021	3题 6分	1题 2分	2题 2分	1题 2分	12分
2022	4题 8分	1题 2分	1题 1分	-	11分
2023	2题 4分	-	1题 1分	1题 2分	7分





本章考点地图

考点	要点	题型	重要性	学习时长
房产税	纳税人、征税范围、应纳税额计算、税收优惠	单选 多选 判断	★★★	约 8h
契税	纳税人、征税范围、应纳税额计算、税收优惠		★★★	
土地增值税	纳税人、征税范围、应纳税额计算、税收优惠		★★	
城镇土地使用税	纳税人、征税范围、应纳税额计算、税收优惠		★★★	
耕地占用税	纳税人、征税范围、应纳税额计算、税收优惠		★	





本章考点地图

考点	要点	题型	重要性	学习时长
车船税	纳税人、征税范围、计税依据、税收优惠	单选、多选、判断	★★	约 8h
资源税	纳税人、征税范围、计税依据、应纳税额的计算、税收优惠		★★	
环境保护税	纳税人、征税范围、税收优惠	单选	★★	
印花税	纳税人、征税范围、应纳税额计算、税收优惠	单选、多选、判断	★★	



第一节：房产税法律制度

房产税的纳税人与征税范围

房产税的计算

房产税的税收优惠

房产税的征收管理

第二节：契税法法律制度

契税法纳税人与征税范围

契税法计算

契税法税收优惠



第三节：土地增值税法律制度

- 土地增值税的纳税人与征税范围
- 土地增值税的计算
- 土地增值税的税收优惠
- 土地增值税的征收管理

第四节：城镇土地使用税 法律制度

- 城镇土地使用税的纳税人与征税范围
- 城镇土地使用税的计算
- 城镇土地使用税的税收优惠
- 城镇土地使用税的征收管理



第五节：耕地占用税法律制度

- 耕地占用税的基本规定
- 耕地占用税的计算
- 耕地占用税的税收优惠
- 耕地占用税的征收管理

第六节：车船税法律制度

- 车船税的纳税人与征税范围
- 车船税的计算
- 车船税的税收优惠
- 车船税的征收管理



第七节：资源税法律制度

资源税的纳税人与征税范围

资源税的计算

资源税的税收优惠

第八节：环境保护税法律制度

环境保护税的纳税人及征税范围

环境保护税应纳税额的计算

环境保护税的税收优惠



第九节：印花税法律制度

印花税的纳税人与征税范围

印花税的计算

印花税的税收优惠

印花税的征收管理





第一节 房产税法律制度





考点 1

一、房产税的纳税人与征收范围 (★★☆)

(一) 纳税人

房产税的纳税人，是指在我国城市、县城、建制镇和工矿区（不包括农村）**内拥有房屋产权的单位和个人**，具体包括产权所有人、承典人、房产代管人或者使用人。



情形	纳税人
产权属于国家所有	经营管理单位
产权属于集体和个人所有	集体单位和个人
产权出典	承典人
产权出租	出租人（房屋所有人）
纳税单位和个人无租使用房产管理部门、免税单位及纳税单位的房产	承租人（使用人）



情形	纳税人
产权所有人、承典人均不在房产所在地	房产代管人或者使用人
产权未确定以及租典（租赁、出典）纠纷未解决	
对居民住宅区内业主共有的经营性房产	



拓展训练

【例题-单选题】（2024年）下列关于房产税纳税人的表述中，不正确的是（）。

- A. 房产出租的，承租人为房产税的纳税人
- B. 房产产权属于个人所有的，个人为房产税的纳税人
- C. 房产产权属于集体所有的，集体单位为房产税的纳税人
- D. 房产产权属于国家所有的，其经营管理单位为房产税的纳税人



拓展训练

【答案】 A

【解析】 选项 A，出租人为房产税的纳税人。



拓展训练

【例题-判断题】 张某将个人拥有产权的房屋出典给李某，则李某为该房屋房产税的纳税人。（ ）

【答案】 $\sqrt{\quad}$

【解析】 房屋出典的，承典人（李某）为房产税的纳税人。



（二）征税范围

1. 房产税的征收范围为城市、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、出借的商品房应按照规定征收房产税。





拓展训练

【例题-单选题】（2023 年）下列房产中，不属于房产税征税范围的是（ ）。

- A. 坐落于县城的酒店大楼
- B. 坐落于市区的办公大楼
- C. 坐落于建制镇的生产厂房
- D. 坐落于农村的仓储用房



拓展训练

【答案】 D

【解析】 房产税的征税范围为城市、县城、建制镇和工矿区的房屋，不包括农村的房屋。



 对点练

【例题 6-1 单选题】 下列建筑物中，属于房产税征税范围的是（ ）。

- A. 位于农村的菜窖
- B. 位于县城的厂房
- C. 位于市区的室外游泳池
- D. 位于工矿区的独立烟囱



 对点练

【答案】 B

【解析】 （1）房产税的征税范围为城市、县城、建制镇和工矿区（不包括农村）的房屋；（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对象。





考点 2

二、房产税的计算 (★★☆)

(一) 基本情形

计税方法	计税依据	税率	计税公式
从价计征	以房产原值一次减除10%至30%后的余值为计税依据 (具体扣除比例由省、自治区、直辖市人民政府确定)	1.2%	$\begin{aligned} \text{应纳税额} &= \text{应税房产余值} \times 1.2\% \\ &= \text{应税房产原值} \times (1 - \text{扣除比例}) \times 1.2\% \end{aligned}$



计税方法	计税依据	税率		计税公式
从租计征	以房屋出租取得的 不含增值税租金 收入为计税依据（包括货币收入和实物收入）。免征增值税的，确定计税依据时，租金收入不扣减增值税额	一般情况	12%	应纳税额 = 不含增值税的租金收入 × 12% 或 4%
		个人出租住房（不区分用途）	4%	
		企事业单位、社会团体以及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的住房		



提示一下

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**（不扣减折旧额）。

(2) 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**（如暖气、卫生、通风、照明、煤气等设备；各种管线；电梯、升降机、过道、晒台等）。

(3) 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。



提示一下

(4) 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。



 对点练

【例题 6-2 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 2020 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%。计算甲企业该房产 2021 年度应缴纳房产税税额的下列算式中，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. $(1200-100-20) \times 1.2\% = 12.96$ (万元)
- D. $(1200-20+60) \times (1-30\%) \times 1.2\% = 10.42$ (万元)



 对点练

【答案】 D

【解析】 (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（不扣减折旧额）选项 AC 错误；(2) 对更换房屋附属设备和配套设施的，在将其价值（60 万元）计入房产原值时，可扣减原来相应设备和设施的价值（20 万元），选项 B 错误。



拓展训练

【例题-单选题】（2024年）甲公司是增值税一般纳税人，其拥有一栋原值为 1 200 万元的办公楼，2023 年 10 月将办公楼由出租改成自用，不含增值税的租金收入合计为 50 万元。已知，从租计征的房产税税率为 12%；从价计征的房产税税率为 1.2%，当地规定的扣除比例为 30%。计算甲公司 2023 年度应缴纳房产税税额的下列算式中，正确的是（ ）。

A. $1\ 200 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 3 + 50 \times 12\% = 8.52$ （万元）

B. $1\ 200 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 10.08$ （万元）

C. $50 \times 12\% = 6$ （万元）

D. $1\ 200 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 2 + 50 \times 12\% = 7.68$ （万元）



拓展训练

【答案】 A

【解析】 2023 年 10 月，办公楼由出租改成自用，说明前 9 个月从租计征房产税，后 3 个月从价计征房产税。从租计征的房产税应纳税额 = 不含增值税的租金收入 × 税率 = $50 \times 12\% = 6$ （万元）。从价计征的房产税应纳税额 = 应税房产原值 × (1 - 扣除比例) × 1.2% ÷ 12 × 3 = $1\ 200 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 3 = 2.52$ （万元），因此甲公司该办公楼 2023 年度应缴纳的房产税税额 = $6 + 2.52 = 8.52$ （万元）。



（二）其他情形

1. 投资联营的房产

（1）真投资 - 被投资方交、从价计征 → 有福同享、有难同担

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。

（2）假投资 - 投资方 / 产权人交、从租计征

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，应当以出租方取得的不含增值税的租金收入为计税依据计缴房产税。



2. 融资租赁房屋：由承租人交、从价计征

融资租赁房屋的房产税，由承租人自融资租赁合同约定开始日的次月起依照房产余值缴纳房产税。合同未约定开始日的，由承租人自合同签订次月起依照房产余值缴纳房产税。





考点 3

三、房产税的税收优惠 (★☆☆)

房产类别	税收优惠	
非经营性房产	<p>(1) 国家机关、人民团体、军队“自用”的房产； 【注意】军队空余房产租赁收入暂免征收房产税</p> <p>(2) 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；</p> <p>(3) 宗教寺庙、公园、名胜古迹“自用”的房产；</p> <p>(4) 个人所有“非营业用”的房产；</p>	免征



房产类别	税收优惠	
非经营性 房产	<p>(5) 租金偏低的公房出租；</p> <p>(6) 公共租赁住房；</p> <p>(7) 高校学生公寓；</p> <p>(8) 非营利性医疗机构自用的房产；</p> <p>(9) 老年服务机构自用房产</p> <p>【注意】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>	免征



房产类别	税收优惠	
临时房及 停用房	(10) 危房、毁损不堪居住房屋 停用后 ； (11) 大修理连续停用半年以上 停用期间 ； (12) 基建工地临时房屋 施工期间	免征
全民健身	(13) “ 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
	(14) 其他用于体育活动的房产 【注意】 (13) (14) 用于体育活动的天数 不得低于全年自然天数的 70%	免征



拓展训练

【例题-单选题】（2024年）下列各项中，免征房产税的是（）。

- A. 名胜古迹自用的办公楼
- B. 机械厂的厂房
- C. 公园附设的茶社
- D. 物流公司的仓库



拓展训练

【答案】 A

【解析】 选项 C， 宗教寺庙、 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， 不属于免税范围。





考点 4

四、房产税的征收管理 (★☆☆)

(一) 纳税义务发生时间

将原有房产用于生产经营

• 从生产经营之月起

自行新建房屋用于生产经营

• 从建成之次月起

委托施工企业建设的房屋

• 从办理验收手续之次月起

购置新建商品房

• 自房屋交付使用之次月起



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

出租、出借房产

自交付出租、出借本企业房产之次月起

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



（二）纳税地点

房产税由**房产所在地**的税务机关征收。

（三）纳税期限

房产税**按年计算、分期缴纳**。纳税期限由省、自治区、直辖市人民政府规定。



拓展训练

【例题-多选题】下列各项中，不符合房产税纳税义务发生时间规定的有（ ）。

- A. 纳税人将原有房产用于生产经营，从生产经营之次月起，缴纳房产税
- B. 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
- C. 纳税人委托施工企业建设的房屋，从办理验收手续之月起，缴纳房产税
- D. 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



拓展训练

【答案】 AC

【解析】 选项 A，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；选项 C，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。



【命题点小结】



房产税

征税范围和纳税人

征税范围

经营性房产，不包括农村和生活性用房

独立于房屋之外的不交税

纳税人

出典 承典人

出租 出租人

房产纠纷未解决 使用人或代管人

受益人纳税

计算

计税依据

从价：房产余值 $\text{房产余值} = \text{房产原值} \times (1 - \text{扣除比例})$

从租：不含税的租金收入

不扣减折旧

房产原值

改建、扩建 增加相应的原值

更换 加新减旧，如果是易损坏的不用管

投资联营

真投资从价，假投资从租

融资租赁

“承租人”以“房产余值”



【命题点小结】



房产税

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】军队空余房产租赁收入暂免征收

临时房及停用房、部分用于体育活动的房产 免税

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

