第六章 财产和行为税法律制度

【考题·单选题】根据房产税法律制度的规定，下列选项中，属于房产税征税范围的是（ ）。

- A. 菜窖
- B. 室外游泳池
- C. 位于建制镇的商铺
- D. 工厂的围墙

答案：C

解析：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，ABD选项不正确。

甲企业（一般纳税人）有原值为3000万元的房产，2024年1月1日将其用于对乙企业（一般纳税人）投资联营，投资期限为10年，承担投资风险。已知，当地省政府规定的房产原值扣除比例为20%，房产税税率为1.2%。乙企业2024年应缴纳房产税（ ）万元。

- A. 7.2
- B. 0
- C. 36
- D. 28.8

答案：D

解析：对外投资联营的房产，由于该企业承担投资风险，房屋产权转移到被投资方，由被投资方以房产余值计算缴纳房产税，乙企业2024年应缴纳房产税=3000×（1-20%）×1.2%=28.8（万元）。

甲企业为增值税一般纳税人，拥有一处原值为100万元的商铺，2023年8月31日出租该商铺，租期1年，每月不含税租金1万元。已知房产税从租计征的税率为12%，从价计征的税率为1.2%，当地省政府规定计算房产余值的减除比例为30%。甲企业2024年就该商铺应缴纳房产税的计算列式中，正确的是（ ）。

- A. $1 \times 8 \times 12\% + 100 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \times 4/12$
- B. $1 \times 4 \times 12\%$
- C. $1 \times 8 \times 12\% + 100 \times (1 - 30\%) \times 1.2\%$
- D. $100 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \times 8/12$

答案：A

解析：2023年8月31日出租商铺，租期1年，所以从2023年9月—2024年8月从租计征房产税，2024年9月—12月从价计征房产税。2024年从租计征的房产税税额=1×8×12%，2024年从价计征的房产税税额=100×（1-30%）×1.2%×4/12。

根据房产税法律制度的规定，下列关于房产税纳税义务发生时间的说法，正确的是（ ）。

- A. 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
- B. 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
- C. 纳税人委托施工企业建设的房屋，从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
- D. 纳税人自行新建房屋用于生产经营，从建成之月起，缴纳房产税

答案：A

解析：选项B：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；选项D：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。

甲公园位于市郊，2024年实际占用土地面积400万平方米，其中索道公司经营用地3万平方米。已知，城镇土地使用税适用税率每平方米年税额为5元。计算甲公园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. $3 \times 5 = 15$ （万元）
- B. $400 \times 5 = 2000$ （万元）
- C. $(400 + 3) \times 5 = 2015$ （万元）
- D. $(400 - 3) \times 5 = 1985$ （万元）

答案：A

解析：公园自用土地免征城镇土地使用税，索道公司经营用地照章征税。

甲企业位于市区，为增值税一般纳税人，甲企业共占地60000平方米，其中办公用房占地20000平方米，厂区以内的铁路专用线占地30000平方米，厂区以外、与社会公用地段未加隔离的铁路专用线占地10000平方米。已知城镇土地使用税每平方米年税额为6元。计算甲企业应缴纳城镇土地使用税税额的下列算式中，正确的是（ ）。

- A. $(20000 + 30000 + 10000) \times 6$
- B. $(20000 + 30000) \times 6$
- C. 20000×6
- D. $(30000 + 10000) \times 6$

答案：B

解析：对企业的铁路专用线、公路等用地除另有规定者外，在企业厂区（包括生产、办公及生活区）以内的，应照章征收城镇土地使用税；在厂区以外、与社会公用地段未加隔离的，暂免征收城镇土地使用税。

根据契税法法律制度的规定，下列各项中，属于契税纳税人的是（ ）。

- A. 以房屋抵债的债务人

- B. 房屋互换支付差价方
- C. 出售商品房的房地产开发企业
- D. 承租房屋的个人

答案： B

解析： 选项A：以偿还债务方式转移房屋权属的，以房屋权属的承受方（债权人）为契税的纳税人。选项C：契税的纳税人，是指在我国境内承受土地、房屋权属转移的单位和个人，出售方不缴纳契税。选项D：房屋出租不属于契税的征税范围。

根据契税法律制度的规定，下列各项中，属于契税征税范围的是（ ）。

- A. 土地使用权出让
- B. 出租商铺
- C. 房屋典当
- D. 土地使用权抵押

答案： A

解析： 选项BCD：土地、房屋典当、抵押以及出租等行为，不属于契税的征税范围。

陈某将其一套价值60万元的住房与李某的一套价值90万元的住房互换，陈某以现金方式补偿给李某差价；另将一套价值100万元的门面房与王某的门面房等价互换。已知当地契税适用税率为3%，则下列关于上述房产应纳契税的表述中，正确的是（ ）。（上述金额均不含增值税）

- A. 陈某应纳契税=（90-60）×3%=0.9（万元）
- B. 陈某应纳契税=（90-60）×3%+100×3%=3.9（万元）
- C. 李某应纳契税=（90-60）×3%=0.9（万元）
- D. 王某应纳契税=100×3%=3（万元）

答案： A

解析： 土地使用权互换、房屋互换，互换价格相等的，互换双方计税依据为零；互换价格不相等的，以其差额为计税依据，由支付差额的一方缴纳契税。所以互换住房，应由陈某缴纳契税，且陈某应纳契税=（90-60）×3%=0.9（万元），李某不缴纳契税；互换门面房，互换价格相等，陈某和王某对互换门面房均不需要缴纳契税。

根据契税法律制度的规定，下列情形中，应计算缴纳契税的是（ ）。

- A. 非营利性的养老服务机构承受房屋权属用于养老
- B. 员工因表现优异获得单位奖励的房屋
- C. 法定继承人通过继承承受房屋权属
- D. 夫妻因离婚分割共同财产发生房屋权属变更

答案：B

解析：选项ACD：免征契税。

位于市区的某生产企业拥有一栋办公楼，办公楼的原值为10000万元，已经提取折旧500万元。2024年5月，将该办公楼转让，签订产权转移书据。该栋办公楼经税务机关认定的重置成本价为8500万元，经评估该办公楼七成新。计算该企业土地增值税允许扣除的评估价格的下列算式中，正确的是（ ）。

- A. $10000 \times 70\%$
- B. $(10000 - 500) \times 70\%$
- C. $8500 \times 70\%$
- D. $(8500 - 500) \times 70\%$

答案：C

解析：评估价格=重置成本价×成新度折扣率=8500×70%=5950（万元）。

甲房地产开发企业2024年5月转让自建的商品房，取得不含税销售额1000万元，扣除项目金额合计460万元。已知，土地增值税的税率为50%，速算扣除系数为15%。计算甲房地产开发企业土地增值税税额的下列算式中，正确的是（ ）。

- A. $(1000 - 460) \times 50\% - 460 \times 15\%$
- B. $1000 \times 50\% - 460 \times 15\%$
- C. $(1000 - 460) \times 50\%$
- D. $1000 \times 50\% - (1000 - 460) \times 15\%$

答案：A

解析：土地增值税应纳税额=增值额×适用税率-扣除项目金额×速算扣除系数。

根据土地增值税法律制度的规定，下列各项中，应缴纳土地增值税的是（ ）。

- A. 因国家建设需要依法征收的房地产
- B. 个人转让住房
- C. 房地产进行重新评估而产生的评估增值
- D. 企业建造普通标准住宅出售，增值额超过扣除项目金额50%

答案：D

解析：选项AB：免征土地增值税。选项C：不征收土地增值税。选项D：纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，予以免税；超过20%的，应按全部增值额缴纳土地增值税。

根据耕地占用税法律制度的规定，下列情形中，应征收耕地占用税的是（ ）。

- A. 占用天然牧草地建设旅游度假村

- B. 占用园地建设木材集材道
- C. 占用林地建设储存农用机具的仓储设施
- D. 占用养殖水面建设专为农业生产服务的灌溉排水设施

答案：A

解析：选项BCD：占用园地、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建设“直接为农业生产服务的生产设施”的，不缴纳耕地占用税。

某学校经批准占用耕地10000平方米，其中教学楼占地8000平方米，教职工住房占地2000平方米。已知，当地适用的耕地占用税税额为每平方米45元。有关该学校应当缴纳的耕地占用税，下列算式正确的是（ ）。

- A. 10000×45
- B. 8000×45
- C. 2000×45
- D. $10000 \times 45 \times 50\%$

答案：C

解析：学校占用耕地，免征耕地占用税，但学校内经营性场所和教职工住房占用耕地，按照当地适用税额缴纳耕地占用税。

甲企业经批准占用一处基本农田和一处园地，均用来建设厂房，实际占用基本农田的面积为15000平方米，实际占用园地的面积为8000平方米。已知，当地适用的耕地占用税税额为每平方米10元，占用基本农田的，按照当地适用税额加按150%征收。有关甲企业应缴纳耕地占用税税额的下列算式中，正确的是（ ）。

- A. $15000 \times 10 + 8000 \times 10 \times 150\%$
- B. $15000 \times 10 \times 150\% + 8000 \times 10$
- C. $15000 \times 10 \times (1 + 150\%) \times 50\%$
- D. $15000 \times 10 \times 50\% + 8000 \times 10$

答案：B

解析：占用基本农田的，按照当地适用税额加按150%征收，应纳耕地占用税=实际占用耕地面积×适用税额×150%。