

第十章 房产税法、契税法 and 土地增值税法

考情分析

本章为次重点章，土地增值税经常单独或者与增值税、附加税费、契税、印花税等相结合成为计算问答题，平均分 10 分左右，其中房产税和契税各自 2 分左右，土地增值税 6 分左右。

教材结构

- 第一节 房产税法
- 第二节 契税法
- 第三节 土地增值税法

第一节 房产税法

【知识点】征税范围与纳税义务人（★★）

（一）征税范围

项目	解释	备注
开征范围	城市、县城、建制镇和工矿区的房屋，	不包括农村房屋。
征税对象	房产。	【注】房产，是指有屋面和围护结构（有墙或两边有柱），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，不等于建筑物。

（二）纳税义务人

项目	解释		
基本规定	房产税以在征税范围内的房屋产权所有人为纳税人。		
具体规定	产权属于国家所有的	产权所有人	经营管理单位。
	产权属于集体和个人所有的		集体单位和个人。
	产权出典的	承典人。	
	产权所有人、承典人不在房屋所在地的	房产代管人或使用人。	
	产权未确定及租典纠纷未解决的		
	无租使用其他单位房产的	无租使用其他单位房产的应税单位和个人，依照房产余值代缴纳房产税。	

【例题·单选题】（2024）房屋产权未确定及租典纠纷未解决的，其房产税的纳税义务人是（ ）。

- A. 房产使用人
- B. 房产承典人
- C. 房产开发人
- D. 房产出典人

答案：A

解析：产权所有人、承典人不在房屋所在地的，或者产权未确定及租典纠纷未解决的，由房产代管人或者使用人纳税。

【知识点】税率、计税依据和应纳税额的计算（★★★）

（一）税率

计税依据	适用税率（记）	
从价计征 (即按房产原值一次减除 10%~30%后的余值计征)	1.2%。	
从租计征 (即按房产出租的租金收入计征)	一般情况	12%。
	特殊情况	减按 4%，适用于以下情形： (1) 个人出租住房（不区分用途）。 (2) 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。
--	--	------------------

（二）计税依据的一般规定

1. 从价计征

项目	解释
计税依据	房产的 计税余值 。
房产余值	按房产 原值 一次 减除 10%～30% 损耗价值以后的余值。 【提示 1】减除的是损耗价值， 而非折旧 。 【提示 2】具体减除幅度由当地 省、自治区、直辖市 人民政府确定。
房产原值	对依照房产原值计税的房产，不论是否记载在会计账簿固定资产科目中，均应按照房屋原价计算缴纳房产税。 (1) 地价 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。 【提示】 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。 容积率= 建筑面积÷占地面积 (2) 附属设备、配套设施 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。 ②凡以房屋为载体， 不可随意移动 的附属设备和配套设施，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；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。 (3) 改扩建 对原有房屋进行 改建、扩建 的，要相应 增加 房屋的原值。 (4) 地下建筑 ①对于与地上房屋 相连 的地下建筑，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。 ②对于 独立 的地下建筑，需要将房屋原价 折算 为应税房产原值： a. 工业 用途房产以房屋原价的 50%～60% 作为应税房产原值。 b. 商业和其他 用途房产以房屋原价的 70%～80% 作为应税房产原值。 房屋原价折算为应税房产原值的具体比例，由各 省、自治区、直辖市 和计划单列市 财税部门 在上述幅度内自行确定。

【例题·多选题】（2024）下列关于房产税房产原值确认的表述中，符合规定的有（ ）。

- A. 与房屋不可分割的暖气设备价值计入房产原值
- B. 房屋内可移动家具的价值计入房产原值
- C. 房屋扩建的相应增加房产原值
- D. 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地价计入房产原值

答案：ACD

解析：选项 B，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。可移动的家具不是不可分割的，不计入房产原值。

2. 从租计征

项目	解释
计税依据	房产的 不含增值税租金收入 ，包括货币收入和实物收入。
以报酬抵付房租	如果是以劳务或其他形式为报酬抵付房租收入的，应 根据当地同类 房产的租金水平，确定一个标准租金额从租计征。

出租的地下建筑	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。 【对比】 从价计征： （1）对于与地上房屋相连的地下建筑，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。 （2）对于 独立 的地下建筑，需要将房屋原价 折算 为应税房产原值。
---------	---

【例题·单选题】（2022）下列关于地下建筑涉及房产税处理的表述中，正确的是（ ）。

- A. 地下建筑出租的，以其租金收入为计税依据
- B. 与地上相连的地下建筑应单独作为课税对象征收房产税
- C. 自用的工业用途房产，以房屋原价的 70%~80%作为应税房产原值
- D. 房产原价折算为应税房产原值的具体比例，由省级、计划单列市土地管理部门确定

答案：A

解析：选项 B，对于与地上房屋相连的地下建筑，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；选项 C，独立的地下建筑中，工业用途房产以房屋原价的 50~60%作为应税房产原值；选项 D，房屋原价折算为应税房产原值的具体比例，由各省、自治区、直辖市和计划单列市财税部门在上述幅度内自行确定。