



第五节 其他税种纳税审核方法

【知识点】房产税税收优惠

1. 国家机关、人民团体、军队**自用的房产**免征房产税。

【注意】上述免税单位出租房产以及非自身业务使用的生产、营业用房不属于免税范围。

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**免征房产税。

【注意】由国家财政部门拨付事业经费的单位，其经费来源实行自收自支后，应征收房产税。



第五节 其他税种纳税审核方法

3. 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产免征房产税。

【注意】 附设的营业用房或出租的房产依法缴纳房产税。

4. 个人所有非营业用房免征房产税。

【注意】 个人所有的营业用房或出租用房依法缴纳房产税。

5. 企业办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园自用的房产，
免征房产税。

【注意】 该考点经常出现在企业所得税综合题中。



第五节 其他税种纳税审核方法

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. 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。

8. 纳税单位与免税单位**共同使用的房屋**，按各自使用的部分分别征收或免征房产税。

9. **房地产开发企业建造的商品房**，在出售前不征收房产税；但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。



第五节 其他税种纳税审核方法

10. 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、办公室、食堂、茶炉房、汽车房等临时性房屋，不论是施工企业自行建造还是由基建单位出资建造，交施工企业使用的，**在施工期间，一律免征房产税。**

基建工程结束后，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**，依照规定缴纳房产税。



第五节 其他税种纳税审核方法

11. 至2027年12月31日，对**高校学生公寓**免征房产税。

12. 至2027年12月31日，对农产品批发市场、农贸市场（包括自有和承租）**专门用于**经营农产品的房产、土地，暂免征收房产税和城镇土地使用税。

13. 至2027年12月31日，对**饮水工程运营单位**自用的生产、办公用房产、土地，免征房产税、城镇土地使用税。



第五节 其他税种纳税审核方法

14. 至2027年12月31日，对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税。

15. 由财政部门拨付事业经费的文化单位于2022年12月31日前转制为企业的，自转制注册之日起至2027年12月31日对其自用房产免征房产税。（新）



第五节 其他税种纳税审核方法

【知识点】房产税征收管理

一、房产税纳税义务发生时间

1. 原有房产用于生产经营→从生产经营之月起。
2. 自行新建房屋用于生产经营→从建成之次月起。
3. 委托施工企业建房→从办理验收手续之次月起。
4. 购置新建商品房→自房屋交付使用之次月起。



第五节 其他税种纳税审核方法

5. 购置存量房地产→自签发房屋权属证书次月起。

6. 出租、出借房产→自交付房产之次月起。

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缴纳。



第五节 其他税种纳税审核方法

【简答题（历年考题，修订）】某企业2024年6月15日将其一处厂房对外出租，一次性收取3年租金。

请分析厂房出租对房产税计税方式的影响，一次性收取租金的房产税是分摊计税还是在当年一次性全额计税？



第五节 其他税种纳税审核方法

答案：

厂房出租前（2024年1月-6月），从价计征房产税，税率是1.2%；

厂房对外出租后（2024年7月-12月），从租计征房产税，税率是12%。

一次性收取租金的房产税，要分摊计税，不能一次性全额计税，因为房产税按年计算，分期缴纳，不属于本年的租金，即使预收也不计算房产税。



第五节 其他税种纳税审核方法

二、房产税纳税地点为房产所在地。

房产不在同一地方的，按**房产的坐落地点**分别向房产所在地的税务机关缴纳。



第五节 其他税种纳税审核方法

【知识点】城镇土地使用税纳税义务人

1. 拥有土地使用权的单位和个人。
2. 土地使用权未确定或权属纠纷未解决的→实际使用人。
3. 土地使用权共有的，由共有各方分别纳税→按各自实际使用的土地面积计税。
4. 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纳税。



第五节 其他税种纳税审核方法

【知识点】城镇土地使用税适用税率

1. 有幅度的定额税率。

2. 经济落后地区，税额可适当降低，但降低额不得超过税率表中规定的最低税额的30%。



第五节 其他税种纳税审核方法

【知识点】城镇土地使用税计税依据

1. 城镇土地使用税以纳税人实际占用的土地面积为计税依据。
2. 由省级政府确定的单位组织测定→以测定的面积为准。
3. 尚未组织测定，但纳税人持有政府部门核发的土地使用证书→以证书确认的土地面积为准。
4. 尚未核发土地使用证书的→由纳税人申报土地面积，据以纳税，待核发土地使用证书后再作调整。



第五节 其他税种纳税审核方法

【2023年简答题（修订）】2024年9月，A公司将其持有的展览馆投资给全资子公司B，该展览馆购入时间为2016年8月，缴纳相关税费后的入账价值为840万元，投资给B公司时的不含增值税公允价值为1500万元。

假定房产税的适用税率和城镇土地使用税的计税税额不变，展览馆转到B公司后，应交的房产税和城镇土地使用税与A公司相比是否有变化，请简要说明。



第五节 其他税种纳税审核方法

答案：展览馆转到B公司后，应交的房产税有变化，城镇土地使用税无变化。

理由：A公司以房产投资于B公司，B公司房产的入账价值将调整至公允价值（1500万元），房产税的计税基础发生变化（增加660万元）。

而城镇土地使用税的计税依据为实际占用的土地面积，上述交易完成后，展览馆的实际占用土地的面积未发生变化，所以城镇土地使用税无变化。



第五节 其他税种纳税审核方法

【知识点】城镇土地使用税税收优惠

1. 国家机关、人民团体、军队**自用**的土地→本身的办公用地和公务用地。
2. 由国家财政部门拨付事业经费的单位**自用**的土地→本身的业务用地。
3. 宗教寺庙、公园、名胜古迹**自用**的土地。

【特别提示】公园、名胜古迹中附设的营业单位如影剧院、饮食部、茶社、照相馆等使用的土地不属于免税范围，应按规定缴纳城镇土地使用税。



第五节 其他税种纳税审核方法

4. 市政街道、广场、绿化地带等公共用地。

5. 直接用于农、林、牧、渔的生产用地→不包括农副产品加工场地和生活办公用地。

6. 经批准开山填海整治的土地和改造的废弃土地，从使用的月份起免缴土地使用税5~10年。

7. 免税单位无偿使用纳税单位的土地，免征城镇土地使用税。纳税单位无偿使用免税单位的土地，纳税单位应照章缴纳城镇土地使用税。



第五节 其他税种纳税审核方法

8. 企业办的学校，医院，托儿所，幼儿园自用的土地，免征城镇土地使用税。

【注意】该考点经常出现在企业所得税综合题中。

9. 对**企业厂区以外的**公共绿化用地和**向社会开放的**公园用地，暂免征收城镇土地使用税；对**企业厂区（包括生产、办公及生活区）以内的**绿化用地，应照章征收城镇土地使用税。



第五节 其他税种纳税审核方法

10. 至2027年12月31日止，对**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，减按所属土地等级适用税额标准的**50%**计征城镇土地使用税。

11. 至2027年12月31日，对城市公交站场、道路客运站场、城市轨道交通系统运营用地，**免征**城镇土地使用税。



第五节 其他税种纳税审核方法

【知识点】城镇土地使用税征收管理

一、城镇土地使用税纳税义务发生时间

1. 购置新建商品房→自房屋交付使用之**次月起**。
2. 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。
3. 出租、出借房产→自交付出租、出借房产之次月起。



第五节 其他税种纳税审核方法

4. 以出让或转让方式有偿取得土地使用权的→由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳；合同未约定交付时间的，由受让方从合同签订的次月起缴纳。

5. 新征用的耕地→自批准征用之日起满1年时开始。

6. 新征用的非耕地→自批准征用次月起。



第五节 其他税种纳税审核方法

7. 通过招标、拍卖、挂牌方式取得的建设用地，**不属于新征用的耕地**，纳税人应按照规定，从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，从合同签订的下月起缴纳城镇土地使用税。



第五节 其他税种纳税审核方法

【简答题（历年考题，修订）】某公司2024年9月新建办公楼竣工并投入使用。

建造该办公楼的宗地于2023年1月通过挂牌方式取得。

请分析，新建办公楼的宗地应在什么时候开始缴纳城镇土地使用税。



第五节 其他税种纳税审核方法

答案：新建办公楼的宗地从2023年2月开始缴纳城镇土地使用税。

通过招标、拍卖、挂牌方式取得的建设用地，不属于新征用的耕地，纳税人应按照有关规定，从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，从合同签订的下月起缴纳城镇土地使用税。



第五节 其他税种纳税审核方法

二、城镇土地使用税按年计算、分期缴纳，具体纳税期限由省级人民政府确定。

三、纳税人使用的土地不属于同一省（自治区、直辖市）管辖范围的，应由纳税人分别向土地所在地的税务机关缴纳土地使用税。

在同一省（自治区、直辖市）管辖范围内，纳税人跨地区使用的土地，如何确定纳税地点，由各省、自治区、直辖市税务局确定。