



第四节 财产税类

一、财产税的特点

财产税：对所有以财产为课税对象的税种的总称。

在各国税收体系中，财产税一直是地方政府财政收入的主要来源。



第四节 财产税类

优点	①符合税收的纳税能力原则； ②课税对象是财产价值，税源比较充分且相对稳定，不易受经济变动因素的影响； ③征税原则是有财产者纳税，无财产者不纳税，财产多者多纳税，财产少者少纳税，因此，财产税具有收入分配功能，征收财产税在一定程度上有助于避免社会财富分配不均； ④财产持有者在财产使用上一般不与他人发生经济关系，财产税属于直接税，不易转嫁，政府征收财产税增加了有产者的负担，同时等于相对减轻了无产者的负担。
缺点	①税收负担存在一定的不公平性，因为纳税人财富的主要评价标准是收入，而不仅仅是财产，尤其是财产中的动产，常常成为隐匿的对象，不动产的估价一般也比较难，征收管理不易掌握； ②收入弹性较小，为满足财政需要而变动财产税收入很困难； ③在经济不发达时期，课征财产税会减少投资者的资本收益，降低投资者的投资积极性，因此在一定程度上对资本的形成可能带来障碍。



第四节 财产税类

【例-多选题】下列税种中，属于财产税的是（ ）。

- A. 增值税
- B. 消费税
- C. 房产税
- D. 印花税
- E. 车船税

答案：CE

解析：本题的考点为财产税。房产税、车船税属于财产税。

CE正确。



第四节 财产税类

二、房产税

房产税是以房屋为征税对象，按照房屋的计税价值或租金收入向产权所有人征收。

纳税人	在我国城市、县城、建制镇和工矿区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。
征税 范围	城市、县城、建制镇和工矿区的房屋。 不包括：房屋之外的建筑物，如围墙、烟囱、水塔、菜窖、室外 游泳池等。
税率	我国现行房产税采用比例税率。 (1) 从价计征的，税率为1.2%。 (2) 从租计征的，税率为12%。



第四节 财产税类

计税依据	(1) 从价计征——是以房产余值为计税依据 房产税依照房产原值一次减除10%-30%后的余值计算缴纳。 具体减除幅度，由省、自治区、直辖市人民政府规定。 没有房产原值作为依据的，由房产所在地税务机关参考同类房产核定。 (2) 从租计征——以房屋出租取得的租金为计税依据 计算缴纳房产税计征房产税的租金收入不含增值税。
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。



第四节 财产税类

征收
管理

⑥纳税人出租、出借房产，自交付出租、出借房产之次月起，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纳税人因房产的实物或权利状态发生变化而依法终止房产税纳税义务的，其应纳税款的计算截止到房产的实物或权利状态发生变化的当月末。

（2）纳税地点

房产税在房产所在地缴纳。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。

（3）纳税期限

房产税实行按年计算、分期缴纳的征收方法，具体纳税期限由省、自治区、直辖市人民政府规定。



第四节 财产税类

【例-多选题】关于房产税的说法，正确的有（ ）。

- A. 纳税人出租出借房产，自交付出租出借房产之当月起，缴纳房产税
- B. 室外游泳池属于房产税的征税范围
- C. 税源比较充分且相对稳定，不易受到经济变动因素的影响
- D. 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
- E. 计征房产税的租金收入包括增值税



第四节 财产税类

答案：CD

解析：纳税人出租、出借房产，自交付出租、出借房产之次月起，缴纳房产税，A错误。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，B错误。房产出租的，以房屋出租取得的租金收入为计税依据，计算缴纳房产税，计征房产税的租金收入不含增值税，E错误。



第四节 财产税类

【例-多选题】关于房产税计税依据的说法，正确的有（ ）。

- A. 从价计征的房产税，是以房产余值为计税依据
- B. 房产出租的，以房屋出租取得的租金收入为计税依据
- C. 计征房产税的租金收入不含消费税，含增值税
- D. 从价计征的房产税，是以房产公允价值为计税依据
- E. 从价计征的房产税，是以房产原值为计税依据



第四节 财产税类

答案：AB

解析：房产税的计税依据如下：

从价计征 以房产余值为计税依据。

房产余值=房产原值一次减除 10%-30%

从租计征 以房屋出租取得的租金收入为计税依据。计

征房产税的租金收入不含增值税。



第四节 财产税类

四、契税

契税是以在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属为征税对象，向产权承受人征收的一种财产税。

1、纳税人

在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人。

土地、房屋权属是指土地使用权和房屋所有权。



第四节 财产税类

2、征税范围

契税以在我国境内转移土地，房屋权属的行为作为征税对象。土地、房屋权属未发生转移的，不征收契税。

契税的具体征税范围包括以下五项内容：

- (1) 国有土地使用权出让
- (2) 土地使用权的转让
- (3) 房屋买卖



第四节 财产税类

（4）房屋赠与

房屋产权所有人将房屋无偿转让给他人所有。房屋赠与的前提必须是产权无纠纷，赠与人和受赠人双方自愿。赠与房屋应有书面合同并办理了登记过户手续才能生效。房屋的受赠人原则上要按规定缴纳契税。

（5）房屋互换

是指房屋所有者之间互相交换房屋的行为。

以作价投资（入股）、偿还债务、划转、奖励等方式转移土地、房屋权属的，应征收契税。



第四节 财产税类

【提示】

①公司增资扩股中，对以土地、房屋权属作价入股或作为出资投入企业的，征收契税；

②企业破产清算期间，对非债权人承受破产企业土地、房屋权属的，征收契税。

③土地房屋典当、分拆（分割）、抵押以及出租等行为，不属于契税的征收范围。



第四节 财产税类

3、税率

契税实行3%-5%的幅度税率。

自2024年12月1日起，对个人购买140平方米及以下且属家庭唯一住房的普通住房，减按1%的税率征收契税，140平方米以上的按1.5%税率征收契税。



第四节 财产税类

【例-单选题】下列需要交契税的是（ ）。

- A. 北京人小张在澳大利亚买的房
- B. 美国人杰克在北京买的房
- C. 老李对土地承包经营权的转让
- D. 老张在乡下租了一套别墅



第四节 财产税类

答案：B

解析：在中华人民共和国“境内”转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人。个人是指个体经营者及其他个人，包括中国公民和外籍人员。

土地、房屋典当、分拆（分割）、抵押以及出租等行为，不属于契税的征收范围。



第四节 财产税类

4、计税依据

契税的计税依据不含增值税。

（1）土地使用权出售、房屋买卖

土地、房屋权属转移合同确定的价格，包括承受者应交付的货币、实物、其他经济利益对应的价款。

（2）土地使用权赠与、房屋赠与

税务机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格依法核定的价格



第四节 财产税类

(3) 土地使用权互换、房屋互换

所换取的土地使用权，房屋的价格差额。互换价格相等时，免征契税；互换价格不等时，由多交付的货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方缴纳契税。

(4) 国有土地使用权出让

承受人为取得该土地使用权而支付的全部经济利益。