



第四章 印花税



第四章 印花税

【考点】征税范围与税率

- 一、书面合同（11类）
- 二、产权转移书据
- 三、营业账簿
- 四、证券交易



第四章 印花税

【考点】征税范围与税率

税率	税目
0.05‰	借款合同、融资租赁合同
0.3‰	买卖合同、承揽合同、建设工程合同、运输合同、技术合同 和商标专用权、著作权、专利权、专有技术使用权转让书据
1‰	租赁合同、保管合同、仓储合同、财产保险合同和证券交易
0.5‰	土地使用权出让书据、土地使用权、房屋等建筑物、构筑物 所有权转让书据和股权转让书据
0.25‰	营业账簿



第四章 印花税

【考点】纳税人

纳税人	具体情况
立合同人	指各类合同的当事人，即对凭证有直接权利义务关系的单位和个人，但不包括合同的担保人、证人、鉴定人。当事人的代理人有代理纳税的义务，他与纳税人负有同等的税收法律义务和责任
立据人	订立产权转移书据的买卖双方当事人（单位和个人）
立账簿人	设立并使用营业账簿的单位和個人
证券交易人	证券交易（股票及其存托凭证CDR）中出让证券的单位和個人
使用人	在境外书立，在境内使用应税凭证的单位和個人



第四章 印花税

【考点】纳税人

情形	纳税人	特殊说明
采用委托贷款方式书立的借款合同	受托人和借款人	不包括委托人
拍卖成交确认书	拍卖标的的产权人和买受人	不包括拍卖人
证券交易	出让方	不包括受让方
多方书立各执一份的应税凭证	书立各方	不包括证券交易
书立应税凭证的	对应税凭证有直接权利义务关系的单位和个人	不包括合同的担保人、证人、鉴定人



第四章 印花税

【考点】应税凭证的一些规定

1. 买卖合同不包括个人书立的动产买卖合同。
2. 出版单位与发行单位之间订立的图书、报纸、期刊和音像制品的征订凭证，如订购单、订数单等属于买卖合同（不属于著作权转移）。
3. 运输合同不包括管道运输合同。
4. 技术合同包括专利申请权转让、非专利技术（如用户信息、没产权证书）转让所书立的合同；不包括专利权、专用技术使用权转让书据（后者有产权，属于产权转移书据）。



第四章 印花税

【考点】应税凭证的一些规定

5. 一般的法律、会计、审计等方面的咨询不属于技术咨询，其所立合同不贴印花。

6. 财产保险合同不包括再保险合同（否则重复征税）、人寿保险合同。

7. 借款合同只包括与银行等金融机构借款，不包括企业间同业拆借

8. 土地使用权、房屋等所有权转让书据包括房地买卖（房屋买卖不是买卖合同）、继承、赠与、互换、分割，不包括土地承包经营权和土地经营权转移。



第四章 印花税

【考点】应税凭证的一些规定

9. 租赁合同不包括企业与主管部门签订的租赁承包合同。

10. 营业账簿只对资金账簿反映“实收资本”和“资本公积”的金额征印花税。

11. 买卖合同包括发电厂与电网之间、电网与电网之间签订的购售电合同，不包括电网与用户之间签订的供用电合同。

12. 境外单位或个人向境内单位或个人销售完全在境外使用的动产、商标权等，以及完全在境外发生的服务，不属于印花税征税范围。



第四章 印花税

【考点】不属于印花税征税范围

1. 人民法院的生效法律文书，仲裁机构的仲裁文书，监察机关的监察文书
2. 县级以上人民政府及其所属部门按照行政管理权限征收、收回或者补偿安置房地产书立的合同、协议或者行政类文书
3. 总公司与分公司、分公司与分公司之间书立的作为执行计划使用的凭证
4. 融资性售后回租业务中出售和购回租赁资产签订的合同



第四章 印花税

【考点】计税依据

税目1	一、计税依据一般规定（不含列明增值税）
买卖合同	合同价款
承揽合同	加工或承揽收入
建设工程合同	合同价款
运输合同	取得的运输费，不包括货物金额、装卸费和保险费
技术合同	只就合同所载的报酬金额计税，研究开发经费不作为计税依据。但对合同约定按研究开发经费一定比例作为报酬的，应按一定比例的报酬金额贴花。



第四章 印花税

【考点】计税依据

税目1	一、计税依据一般规定（不含列明增值税）
仓储/保管合同	收取的仓储保管费用
借款合同	借款金额
财产保险合同	保险费收入，不包括标的财产的金额
产权转移书据	所列的金额
营业账簿	记载资金的账簿，为实收资本和资本公积的合计金额（减半），其他账簿不征税
证券交易	成交金额，无转让价格按前一个交易日收盘价，无收盘价按证券面值（减半征收）



第四章 印花税

【考点】计税依据

二、计税依据的特殊规定

1. 承揽合同

原材料提供方	具体情况	
	合同中原材料、辅料、加工费记载情况	计税方法
受托方提供 (本质为买卖合同)	分开记载	原材料、辅料按“买卖合同”0.3%加工费按“承揽合同”0.3%
	未分开记载	全额按“承揽合同”0.3%
委托方提供 (承揽合同)	分开记载	双方只对辅料、加工费按“承揽合同”0.3%，对委托方提供的原材料金额不计税印花（避免重复征税）
	未分开记载	



第四章 印花税

【考点】计税依据

二、计税依据的特殊规定

2. 买卖合同中以物易物反映既买又卖的双重经济行为合同，计税依据为合同记载的购、销价款合计金额。

3. 国内货物联运，起运地统一结算全程运费的，以全程运费为计税依据；分程结算运费的，应以分程运费为计税依据。国际货运，托运方按全程运费计税。承运方为我国运输企业的按本程运费计算贴花，承运方为外国运输企业的免纳印花税。

4. 建设工程合同的计税依据为合同约定的价款。施工单位将自己承包的建设项目分包或转包给其他施工单位的，所签订的分包、转包合同还要计税贴花。



第四章 印花稅

【考点】計稅依據

三、計稅依據的具體規定

1. 同一應稅合同、應稅產權轉移書據中涉及兩方以上納稅人，且未列明納稅人各自涉及金額的，以納稅人平均分攤的應稅憑證所列金額（不包括列明的增值稅稅款）確定計稅依據。

2. 應稅合同、應稅產權轉移書據所列的金額與實際結算金額不一致且不再變更的，以所列金額為計稅依據；變更應稅憑證所列金額的，以變更後的所列金額為計稅依據。已納稅憑證金額變更的，增加補稅，減少退稅或抵稅。



第四章 印花税

【考点】计税依据

三、计税依据的具体规定

3. 纳税人因应税凭证列明的增值税税款计算错误导致应税凭证的计税依据减少或者增加的，纳税人应当按规定调整应税凭证列明的增值税税款，重新确定应税凭证计税依据。已纳税凭证金额调整的，增加补税，减少退税或抵税。

4. 纳税人转让股权的印花税计税依据，按照产权转移书据所列的金额（不包括列明的认缴后尚未实际出资权益部分）确定。



第四章 印花税

【考点】计税依据

三、计税依据的具体规定

5. 应税凭证金额为人民币以外的货币的，应当按照凭证书立当日的人民币汇率中间价折合人民币确定计税依据。

6. 应税合同在签订时纳税义务已发生，不论合同是否兑现或是否按期兑现，已缴纳的印花税不予退还及抵缴税款。



第四章 印花税

【考点】税收优惠

1. 应税凭证的副本或者抄本（视同正本使用除外）
2. 依照法律规定应当予以免税的外国驻华使馆、领事馆和国际组织驻华代表机构为获得馆舍书立的应税凭证
3. 中国人民解放军、中国人民武装警察部队书立的应税凭证
4. 农民、家庭农场、农民专业合作社、农村集体经济组织、村民委员会购买农业生产资料或者销售农产品书立的买卖合同和农业保险合同



第四章 印花税

【考点】税收优惠

5. 无息或者贴息借款合同（贴息如公积金贷款利息补贴）、国际金融组织向中国提供优惠贷款书立的借款合同
6. 财产所有权人将财产赠与政府、学校、社会福利机构、慈善组织书立的产权转移书据
7. 非营利性医疗卫生机构采购药品或者卫生材料书立的买卖合同
8. 个人与电子商务经营者订立的电子订单



第四章 印花税

【考点】税收优惠

9. 个人销售或购买住房签订的产权转移书据暂免征收印花税；对个人出租、承租住房签订的租赁合同，免征印花税
10. 对金融机构与小型、微型企业签订的借款合同免征印花税
11. 农村饮水安全工程运营管理部门为建设工程取得土地使用权的产权转移书据、与施工方签订的建设合同，免征印花税。工程向城镇、农村都供水，按农村供水量占比划分免税比例。提供比例不清不实，不得享受免税。



第四章 印花税

【考点】纳税时间、纳税地点

项目	具体规定	
纳税义务发生时间	纳税人书立应税凭证或完成证券交易的当日	
纳税期限	按季、按年计征	季度、年度终了日起15日内申报纳税
	按次计征	纳税义务发生之日起15日内申报纳税
	按周解缴 (证券交易)	扣缴义务人每周终了之日起5日内申报解缴税款及银行结算的利息(指代收代缴印花税款的利息)



第四章 印花税

【考点】纳税时间、纳税地点

项目	具体规定	
纳税地点	纳税人为单位	机构所在地
	纳税人为个人	书立地或纳税人居住地
	涉及不动产产权转移的	不动产所在地
	证券交易	证券登记结算机构所在地



第五章 房产税



第五章 房产税

【考点】征税范围

项目	具体规定
征税对象	房屋（有屋面和围护结构，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（能放办公桌）的场所）
征税范围	城市、县城、建制镇和工矿区的房屋，不包括农村房屋 【提示】建制镇、工矿区须经省、自治区、直辖市人民政府批准。
不属于房屋的例子	围墙、烟囱、水塔、变电塔、油池油柜、酒窖菜窖、酒精池、糖蜜池、室外游泳池、露天停车场、加油站罩棚、玻璃暖房、砖瓦石灰窑以及各种油气罐等 【提示】如果上述设施未独立核算，应并入计税依据



第五章 房产税

【考点】纳税人

房产税是以房屋为征税对象，按照房屋的计税余值或租金收入，向产权所有人征收的一种财产税。

具体情形	纳税人
产权属国家所有的	经营管理单位
产权属集体和个人所有的	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； 产权未确定及租典纠纷未解决	房产代管人或者使用人



第五章 房产税

【考点】税率

税率	适用情况	计税依据
1.2%	自有房产用于生产经营（从价计征）	计税余值
12%	出租非居住的房产（从租计征）	租金收入
4%	个人出租住房（不分出租后用途） 对企事业单位、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	



第五章 房产税

【考点】计税依据

1. 无论会计如何核算，房屋也包括：取得土地使用权支付的价款、开发土地发生的成本费用等；
2. 与房屋不可分割的各种附属设施或不单独计价的配套设施（特点是不可随意移动，如给排水、采暖、消防、中央空调、电气及智能化楼宇设备等），也属于房屋，应一并征收房产税。
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（不包括易损常换的）。



第五章 房产税

【考点】计税依据

4. 纳税人对原有房屋进行改扩建，要相应增加房屋原值。

5. 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、出借的商品房应按规定征收房产税。

6. 凡在房产税征收范围内的具备房屋功能的地下建筑，包括与地上房屋相连的地下建筑以及完全建在地面以下的建筑、地下人防设施等，均应当依照有关规定征收房产税。但单独建造的地下建筑物可以享受“折扣优惠”

（工业用途50%-60%，商业用途70%-80%）。



第五章 房产税

【考点】投资联营房产与融资租赁房产计税方法

行为	方式	规定
投资联营	以房产投资联营，投资者参与投资利润分红，共担风险的	从价计征：由被投资方按房产余值作为计税依据计征房产税
	以房产投资，收取固定收入，不承担联营风险的	从租计征：由出租方按不含增值税的租金收入计缴房产税
融资租赁		从价计征：以房产余值计算征收，由承租人自融资租赁合同约定开始日的次月起计征；合同未约定开始日的，自合同签订次月起计征



第五章 房产税

【考点】应纳税额的计算

用途	地上建筑	与地上建筑相连的地下建筑	独立的地下建筑
自用	年应纳税额=房产原值× (1-减除比例)×1.2%		工业用途 年应纳税额=房产原值×折算比例 (50%-60%)×(1-减除比例) ×1.2%
			商业用途 年应纳税额=房产原值×折算比例 (70%-80%)×(1-减除比例) ×1.2%
出租	(月/季/年) 应纳税额=不含税租金收入×12% (或4%)		



第五章 房产税

【考点】税收优惠

一、与城镇土地使用税重合的减免税

1. 国家机关、人民团体、军队自用的房产免征房产税（上述房产不含出租及非自身业务使用的生产、营业用房）。

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。（经费来源实行自收自支后，应征收房产税。）

3. 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产免征房产税。



第五章 房产税

【考点】税收优惠

一、与城镇土地使用税重合的减免税

4. 个人所有非营业用的房产免征房产税；对个人拥有的营业用房或者出租的房产，应照章纳税（个人出租住房、企事业单位市价向个人出租住房：4%）（城镇土地使用税各省自定）。

5. 对国家拨付事业经费和企业办的各类学校、托儿所、幼儿园自用的房产，免征房产税。

6. 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。



第五章 房产税

【考点】税收优惠

一、与城镇土地使用税重合的减免税

7. 为社区提供养老、托育、家政等服务的机构自用或其通过承租、无偿使用等方式取得并用于提供社区养老、托育、家政服务的房产免征房产税。

8. 福利性、非营利性老年服务机构自用的房产免征房产税。

9. 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（含粮油、调味品）的房产，暂免征收房产税。对同时经营其他产品的农产品批发市场和农贸市场使用的房产，按其他产品与农产品交易场地面积的比例确定征免房产税。



第五章 房产税

【考点】税收优惠

一、与城镇土地使用税重合的减免税

10. 对商品储备管理公司及直属库自用的承担商品储备业务（粮（含大豆）、食用油、棉、糖、肉）的房产免征房产税（物流公司城镇土地使用税减半）。

11. 对纳税人及其全资子公司从事大型民用客机发动机、中大功率民用涡轴涡浆发动机、空载重量大于45吨民用客机研制项目自用的科研、生产、办公房产，免征房产税。



第五章 房产税

【考点】税收优惠

一、与城镇土地使用税重合的减免税

12. 对按政府规定价格出租的公有住房，暂免征收房产税

（企业和自收自支事业单位向职工出租的单位自有住房，是指按照公有住房管理或纳入县级以上政府廉租住房管理的单位自有住房）。

13. 经营公租房的租金收入，免征房产税。公共租赁住房经营管理单位应单独核算公共租赁住房租金收入，未单独核算的，不得享受免征房产税优惠政策。



第五章 房产税

【考点】税收优惠

一、与城镇土地使用税重合的减免税

14. 农村饮水安全工程运营单位自用的生产、办公用房，免征房产税。工程向城镇、农村都供水，按农村供水量占比划分免税比例。提供比例不清不实，不得享受免税。



第五章 房产税

【考点】税收优惠

二、免房产税不免城镇土地使用税的优惠

1. 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。
2. 纳税人因房屋大修（≠改建）导致连续停用半年以上的，在房屋大修期间免征房产税。



第五章 房产税

【考点】税收优惠

二、免房产税不免城镇土地使用税的优惠

3. 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，无论是施工企业自行建造还是基建单位出资建造，交施工企业使用的，在施工期间，一律免征房产税。但是，如果在基建工程结束后，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。



第五章 房产税

【考点】税收优惠

二、免房产税不免城镇土地使用税的优惠

4. 对由财政部门拨付事业经费的文化事业单位（是指从事新闻出版、广播影视和文化艺术的事业单位）转制为企业的，自转制注册之日起5年内对其自用房产免征房产税。

5. 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。

6. 自对高校学生公寓免征房产税（高校学生公寓，是指为高校学生提供住宿服务，按照国家规定的收费标准收取住宿费的学生公寓，可由企业经营）。



第五章 房产税

【考点】纳税义务发生时间

房产用途		纳税义务发生时间
获得房产	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
	融资租赁房产	自合同约定开始日的次月；无开始日的，自合同签订之次月起



第五章 房产税

【考点】纳税义务发生时间

房产用途		纳税义务发生时间
处 置 房 产	出租、出借房产	自交付出租、出借房产之次月起
	房地产开发企业自用、 出租、出借自建商品房	自房屋使用或交付之次月起



第五章 房产税

【考点】纳税期限和纳税地点

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

房产税在房产所在地缴纳。对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纳税。