

第六章 财产和行为税制度

题型：单选题、多选题、案例分析题均会涉及到。

分值：18分左右。

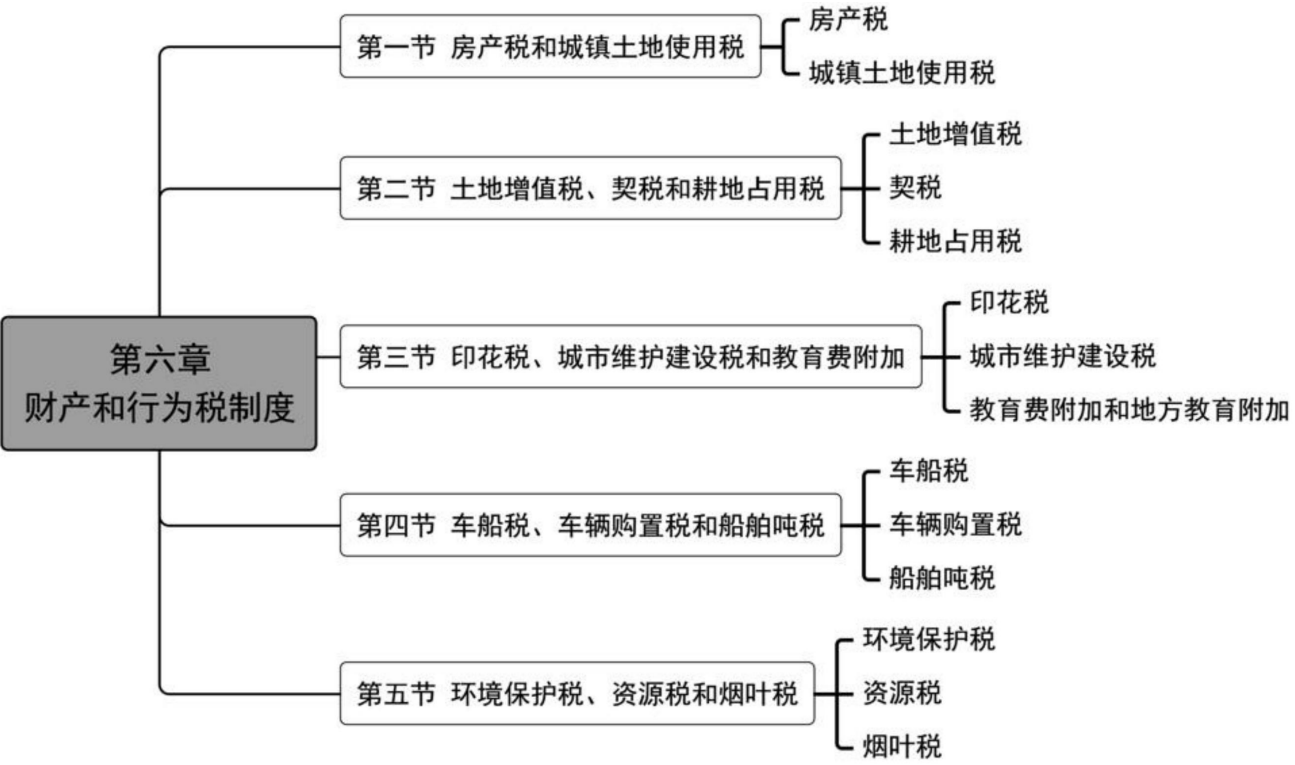
温馨提示

- 1. 本章主要介绍我国的十几个小税种。麻雀虽小五脏俱全。由于某些税种在征税对象、征税范围与税收优惠政策等知识点存在相同内容，所以讲解过程中会打乱教材顺序讲解。
- 2. 城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加已在第四章学习，本章不再阐述。

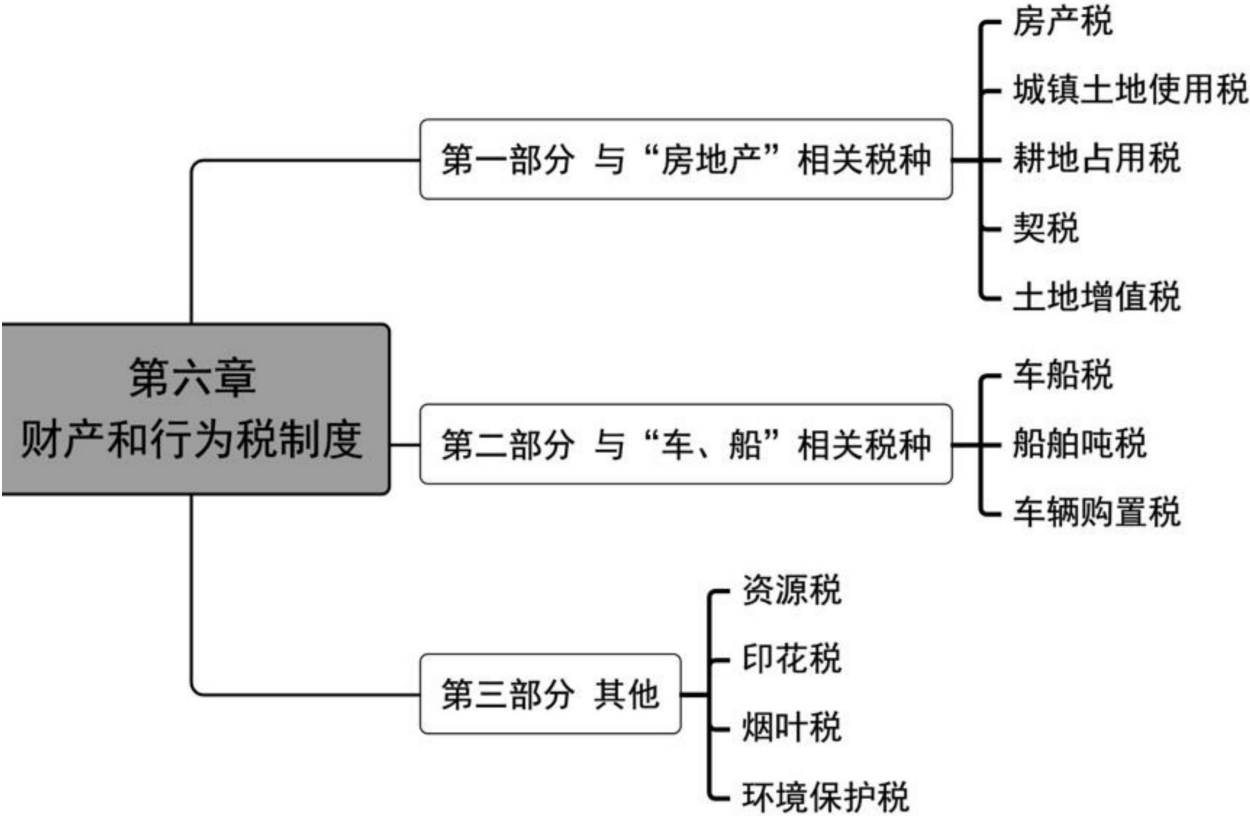
2025年调整

- 1. 房产税、土地增值税、契税和水资源税税收优惠政策有调整。
- 2. 契税计税依据调整
- 3. 水资源税调整税率、征收管理

教材顺序



讲解顺序



第一部分 与“房地产”相关税种
第二部分 与“车、船”相关税种
第三部分 其他税种

第一部分 与“房地产”相关税种

【知识点】房产税

一、概述

以房屋为征税对象，以房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向房屋产权所有人征收的一种财产税。

二、纳税人与征税范围

1. 纳税人：以在征税范围内的房屋**产权所有人**为纳税人。

产权所有人与情形	纳税人
属全民所有的	经营管理单位
属集体和个人所有的	集体单位和个人
出典的	承典人
(1) 产权所有人、承典人不在房屋所在地的； (2) 产权未确定及租典纠纷未解决的	房产 代管人或使用人
融资租赁的	承租人

【提示】**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**。

2. 征税范围

城市、县城、建制镇和工矿区的房屋，**不包括农村**。

三、税率

从价计征	依据房产计税余值计税的，税率为1.2%。
从租计征	依据房产租金收入计税的，税率为12%。 【提示】 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的，减按4%的税率征收房产税。对利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用以上政策。

【例题·单选题】李某在北京拥有一套临街商铺，由于急需用钱将商铺卖给王某，由于王某长期居住在天津，临时将商铺交给其朋友刘某使用，目前该商铺的房产税纳税人是（ ）。

A. 李某
B. 王某
C. 刘某
D. 王某和刘某

答案：C

解析：本题考查房产税。产权所有人、承典人不在房屋所在地的，由房产代管员或使用人缴纳房产税。

四、计税依据和应纳税额的计算

用途	计税方法	计税依据	税率	应纳税额计算
自用	从价计征	房产余值	1.2%	年应纳税额=房产原值×（1-扣除比例）×1.2%
出租	从租计征	房屋租金	12%	年应纳税额=租金收入×税率
出租优惠	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的			减按4%税率

【提示1】从价计征

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。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。

【提示2】从租计征

房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。免征增值税的，确定计税依据时，成交价格、租金收入、转让房地产取得的收入不扣减增值税税额。

【提示3】对出租房产，租赁双方签订的租赁合同约定有免收租金期限的，免收租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。

【教材例6—1】某省一企业上年度自有房屋10栋，房产原值1000万元。企业办的医院使用其中的2栋，房产原值为200万元。试计算该企业上年应纳的房产税税额（注：该省规定按房产原值一次扣除20%后的余值计税）。

【解】应纳房产税税额=[$(1000-200) \times (1-20\%)$] $\times 1.2\%=7.68$ （万元）。

【教材例6-2】某公司与另一公司签订租赁合同，出租一套房产，租赁期为一年，其中，合同约定第一个月为免租期。租金共为10万元，房产原值200万元。试计算该公司当年应缴纳的房产税税额（注：该省规定按房产原值一次扣除30%后的余值计税）。

【解】应纳房产税税额= $10 \times 12\% + 200 \times (1-30\%) \times 1.2\% \div 12 = 1.34$ （万元）。

【例题·单选题】王某2023年10月31日将自有住房出租，当月交付使用，每月收入不含税租金10000元，王某2023年应缴纳房产税（ ）元。

- A. 2400
- B. 800
- C. 3600
- D. 1200

答案：B

解析：本题考查房产税。对个人出租住房，不区分用途，按4%的税率计征房产税。应纳房产税= $10000 \times 2 \times 4\% = 800$ （元）。