



第六章

财产和行为税制度（18—22分）



第六章 财产和行为税制度

考点 1：房产税

1. 纳税人：在征税范围内的房屋产权所有人（注意具体情况）。

2. 征税范围：城市、县城、建制镇和工矿区的房屋。不包括农村。

3. 应纳税额计算：

从价：应纳税额 = 房产原值 $\times$ (1 - 扣除比例) $\times$ 1.2%

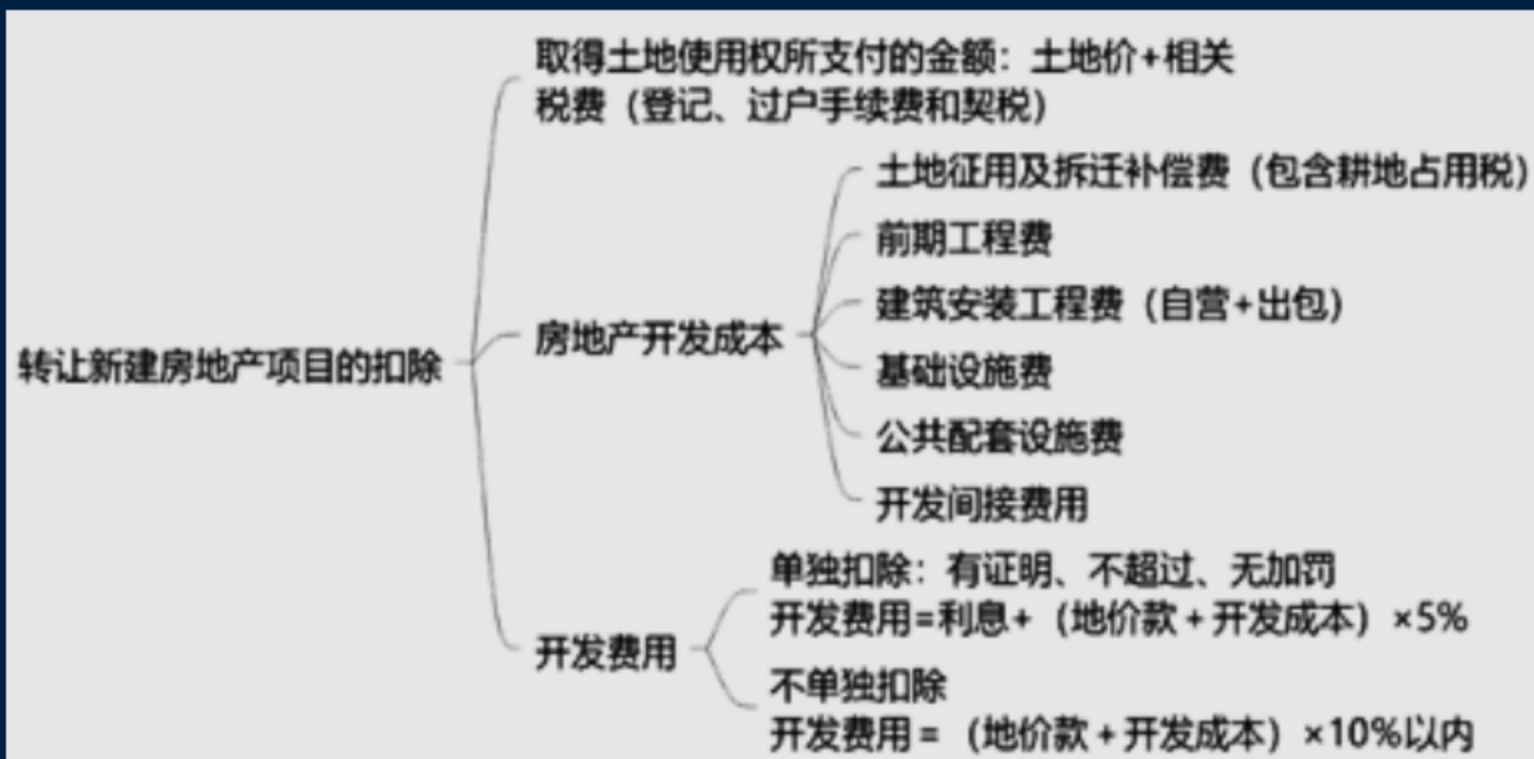
从租：应纳税额 = 租金收入 $\times$ 12% 或 4%



第六章 财产和行为税制度

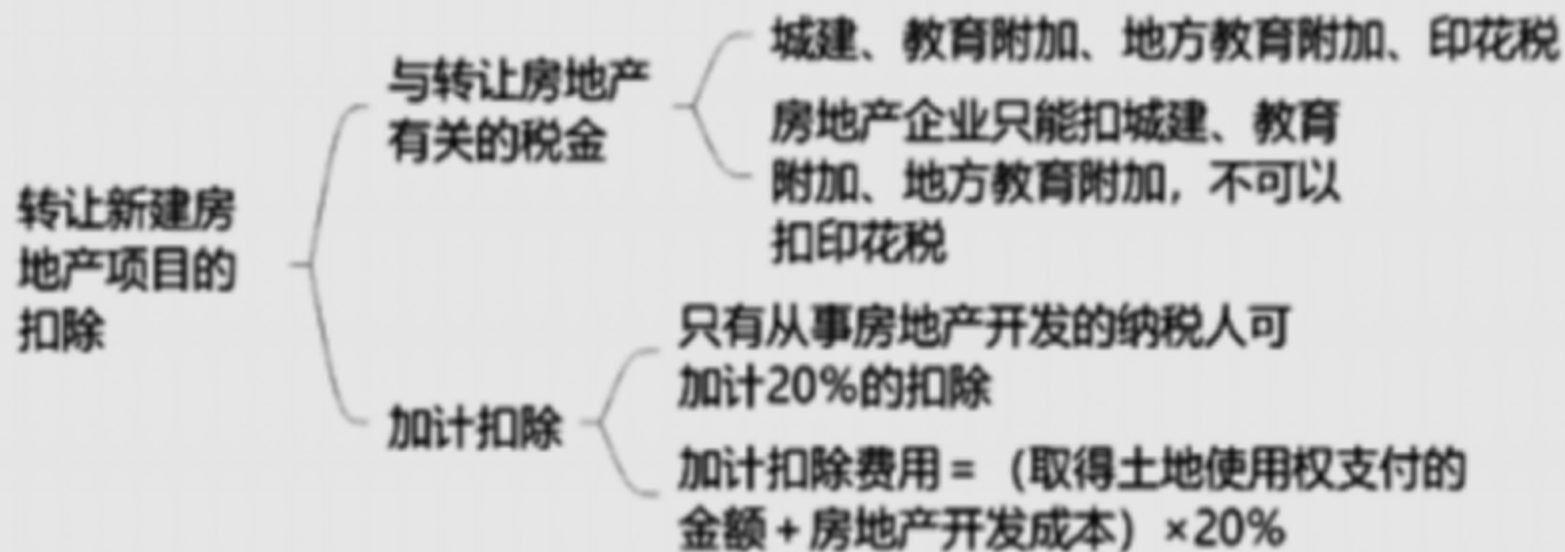
考点2: 土地增值税

1. 转让新建房地产项目的扣除





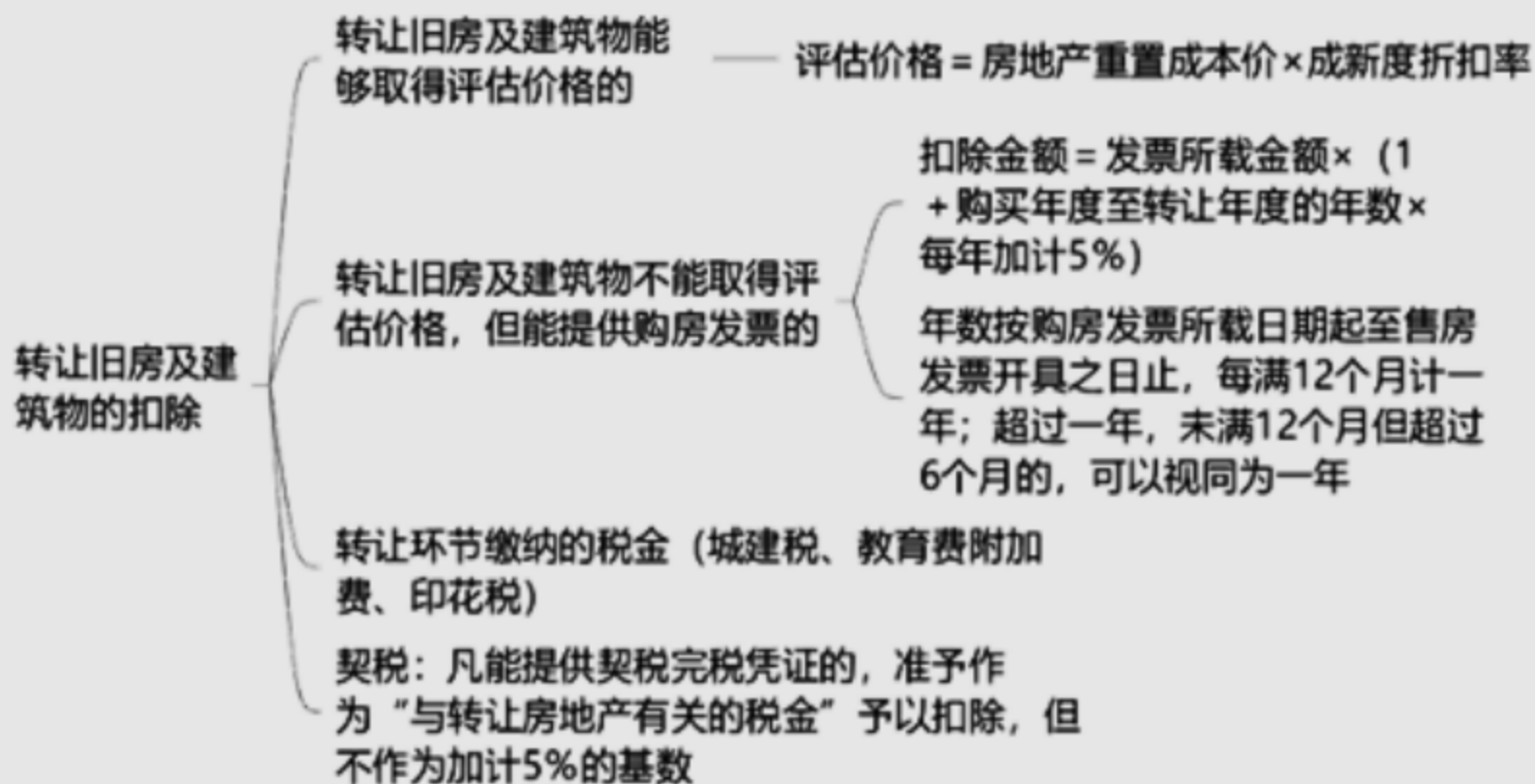
第六章 财产和行为税制度





第六章 财产和行为税制度

2. 转让旧房及建筑物的扣除





第六章 财产和行为税制度

3. 土地增值税的应纳税额计算

第一步：增值额=收入-可扣除项目合计

第二步：增值率=增值额/可扣除项目合计——查表找税

率

第三步：土地增值税=增值额×税率-可扣除项目×速算

扣除系数



第六章 财产和行为税制度

考点3：契税

1. 纳税人：境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人。
2. 征税范围：土地使用权出让、土地使用权转让、房屋买卖、房屋赠与、房屋交换等。
3. 税率3%—5%幅度比例税率。
4. 应纳税额=计税依据（成交价、市场价、差价） $\times$ 税率



第六章 财产和行为税制度

考点4：印花税

1. 纳税人：在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人。
2. 征税范围：合同、产权转移书据、营业账簿、证券交易。
3. 税率和计税依据



第六章 财产和行为税制度

征税范围	税率	计税依据
11类合同	租赁、保管、仓储、保险——1‰ (0.001)	合同所列金额
	买卖、承揽、建设、运输、技术—— 0.3‰ (0.0003)	
	借款、融资租赁——0.05‰ (0.00005)	
产权转移 书据	商标、著作、专利、专有技术使用权—— 0.3‰ (0.0003)	产权转移书据所 列金额
	土地出让, 土地、房屋、股权转让—— 0.5‰ (0.0005)	
营业账簿	0.25‰ (0.00025)	实收资本和资本 公积合计
证券交易	1‰ (0.001)	成交价格