

第六章财产和行为税法

考情分析

本章介绍	本章主要介绍了8个小税种， 主要围绕“房、地、车船、其他”等方面，考点较多，但复习难度不大。
考查分值	9分
考试题型	单项选择题、多项选择题和判断题

目录

第一单元“房地”相关税收法律制度

第二单元“其他”相关税收法律制度

第一单元“房地”相关的税

【考点1】房产税(★★★)

房产税，是以**房产**为征税对象，按照房产的计税价值或房产租金收入向房产所有人等征收的一种税。

1. 房产税的纳税人

房产税的纳税人，是指在我国**城市、县城、建制镇和工矿区**内拥有房屋产权的单位和**个人**。（不含农村）

【注意】具体规定

具体情况	谁是纳税人？
(1) 产权属于 国家所有 的	经营管理的单位
(2) 产权属于 集体和个人 的	集体单位和个人
(3) 产权 出典 的	承典人
(4) 房产 出租 的	房产产权所有人（出租人）
(5) 产权所有人、承典人均 不在房产所在地 的	房产代管人或者使用人
(6) 产权未确定以及租典 纠纷未解决 的	
(7) 居民住宅区内 业主共有 的经营性房产	
(8) 应税单位 和 个人 无租使用其他单位的房产	使用人

【考题·单选题】根据房产税法律制度的规定，下列房产中，不属于房产税征税范围的是（ ）。

（2023年）

- A. 坐落于建制镇的生产厂家
- B. 坐落于农村的仓储用房
- C. 坐落于市区的商业办公楼
- D. 坐落于县城的酒店大楼

答案：B

解析：房产税的征税范围为城市、县城、建制镇和工矿区的房屋，其中城市是指国务院批准设立的市，其征税范围为市区、郊区和市辖县城，不包括农村。

【考题·判断题】产权未确定以及租典纠纷未解决的，暂不征收房产税。（ ）（2018年）

答案：×

解析：产权未确定以及租典纠纷未解决的，由房产代管人或者使用人纳税。

2. 房产税的征税范围

房产税的征税范围为城市、县城、建制镇和工矿区的房屋。（不含农村）

【解释】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对象。

【注意】房地产开发企业建造的商品房：

(1) 出售前	不征收房产税
(2) 出售前房地产开发企业已使用或出租、出借	征收房产税

【考题·多选题】根据房产税法律制度的规定，下列选项中，不属于房产税征税范围的有（ ）。

（2025年）

- A. 建立在农村的厂房
- B. 室外游泳池
- C. 独立于房屋的围墙
- D. 建立在县城的办公楼

答案：ABC

解析：选项A，房产税的征税范围为城市、县城、建制镇和工矿区的房屋，不包括农村。选项B、C，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对象。故选ABC。

【考题·判断题】房地产开发企业建造的商品房在出售前已经使用或者出租、出借的，不缴纳房产税。（ ）（2016年）

答案：×

解析：房地产开发企业建造的商品房在出售前已经使用或者出租、出借的，应当缴纳房产税。

3. 房产税的计税依据（按年计征）

（1）从价计征

应纳税额=房产原值×（1-扣除比例）×1.2%

【解释】以房产原值一次减除10%~30%后的余值为计税依据。（不扣减折旧额）

【注意】凡以房屋为载体，不可随意移动的附属设备和配套设施，如给排水、采暖、消防、中央空调、电气及智能化楼宇设备等，无论在会计核算中是否单独记账与核算，都应计入房产原值，计征房产税。

【解释】纳税人对原有房屋进行改建、扩建的，要相应增加房屋的原值。对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；对附属设备和配套设施中易损坏、需要经常更换的零配件，更新后不再计入房产原值。

（2）从租计征

应纳税额=租金收入（包括货币收入和实物收入）×12%(或4%)

【解释】出租房产计征房产税的租金收入不含增值税。

【注意】税率为“4%”的具体情况：

- ①对个人出租住房，不区分用途，按4%的税率征收房产税；
- ②对企事业单位、社会团体以及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的住房，减按4%的税率征收房产税。

(3) 以房产投资联营

①投资者参与投资利润分红、共担风险的，房产所有权已经转移给被投资方。（真投资）	被投资方按照房产余值作为计税依据计征房产税。（从价）
②投资者收取固定收入、不承担经营风险的，视同出租，房产所有权未发生转移。（假投资）	投资方按照“租金收入”作为计税依据计征房产税。（从租）

(4) 融资租赁

融资租赁房屋的房产税，由承租人自融资租赁合同约定开始日的次月起依照房产余值缴纳房产税。合同未约定开始日的，由承租人自合同签订次月起依照房产余值缴纳房产税。

【考题·多选题】根据房产税法律制度的规定，下列选项中，应计入房产原值计征房产税的有（ ）。

(2025年)

- A. 与房屋不可分割的附属设备
- B. 不可随意移动的附属设备
- C. 对厂房进行改建的支出
- D. 独立于房屋之外的烟囱

答案：ABC

解析：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对象。故选ABC。

【考题·单选题】甲公司拥有一处自用商铺，该商铺原值为560000元，截至2024年末已提折旧40000元。已知，房产税从价计征税率为1.2%，当地规定的房产原值扣除比例为30%，不考虑其他因素。计算甲公司2024年应缴纳房产税税额的下列算式中，正确的是（ ）。 (2025年)

- A. $560000 \times (1-30%) \times 1.2\% = 4704$ （元）
- B. $560000 \times 1.2\% = 6720$ （元）
- C. $(560000-40000) \times (1-30%) \times 1.2\% = 4368$ （元）
- D. $(560000-40000) \times 1.2\% = 6240$ （元）

答案：A

解析：甲公司该房产2024年全年处于自用状态，从价计征房产税。房产税应纳税额=应税房产原值×(1-扣除比例)×1.2%=560000×(1-30%)×1.2%=4704（元）。故选A。

【考题·判断题】对以房产投资联营、投资者参与投资利润分红、共担风险的，按房产余值作为计税依据计缴房产税。（ ） (2020年)

答案：√

解析：对以房产投资联营、投资者参与投资利润分红、共担风险的，按房产余值作为计税依据计缴房产税。