

第六章 财产和行为税法律制度

【考点1】房产税

1. 征税范围

(1) 包括：城市、县城、建制镇和工矿区的房屋。

(2) 不包括：

①农村的房屋；

②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。

(3) 特殊：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

2. 应纳税额计算

(1) 从价计征

全年应纳税额=应税房产原值×(1-扣除比例)×1.2%

【注意】以房屋为载体，不可随意移动的附属设备和配套设施（如给排水设备、中央空调等），应计入房产原值。

(2) 从租计征

应纳税额=租金收入（不含增值税）×12%（4%优惠）

3. 税收优惠

(1) 国家机关、人民团体、军队自用的房产免征房产税。（不包括出租以及非自身业务使用的生产经营用房）

(2) 由国家财政部门拨付事业经费（全额或者差额）的单位（学校、医疗卫生单位、托儿所、幼儿园、敬老院以及文化、体育、艺术类单位）所有的、本身业务范围内使用的房产，免征房产税。

【注意】上述单位所属的附属工厂、商店、招待所等不属于单位公务、业务的用房，应照章纳税。

(3) 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产，免征房产税。

(4) 个人所有非营业用的房产（居民住房），免征房产税。对个人拥有的营业用房或出租的房产，不属于免税房产，应照章征税。

(5) 纳税人因房屋大修导致连续停用半年以上的，在房屋大修期间免征房产税。

(6) 对非营利性医疗机构、疾病控制机构和妇幼保健机构等卫生机构自用的房产，免征房产税。

(7) 对高校学生公寓和老年服务机构自用的房产，免征房产税。

(8) 在基建工地为基建工地服务的各种工棚、材料棚、休息室和办公室等临时性房屋，施工期间免征房产税。

(9) 对公共租赁住房免征房产税。

(10) 对廉租住房经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租廉租住房的租金收入，免征房产税。

(11) 体育场馆

①国家机关、军队、人民团体、财政补助事业单位、居民委员会、村民委员会拥有的体育场馆，用于体育活

动的房产，**免征**房产税。

②经费自理事业单位、体育社会团体、体育基金会、体育类民办非企业单位拥有并运营管理的体育场馆，符合相关条件的，其用于体育活动的房产，**免征**房产税。

③**企业**拥有并运营管理的大型体育场馆，其用于体育活动的房产，**减半**征收房产税。

【注意】享受上述税收优惠体育场馆的运动场地用于体育活动的天数不得低于全年自然天数的**70%**。

4. 纳税义务发生时间

- (1) 将原有房产用于生产经营：从生产经营**之月**起；
- (2) 自行新建房屋用于生产经营：从建成之次月起；
- (3) 委托施工企业建设的房屋：从办理验收手续之次月起；
- (4) 购置新建商品房：自房屋交付使用之次月起；
- (5) 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；
- (6) 出租、出借房产：自交付出租、出借本企业房产之次月起；
- (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。

5. 纳税地点：房产所在地。

【考点2】城镇土地使用税

1. 征税范围

城镇土地使用税是国家在城市、县城、建制镇和工矿区范围内，对使用土地的单位和个人，以其实际占用的土地面积为计税依据，按照规定的税额计算征收的一种税。（**不含农村**）

2. 应纳税额计算

年应纳税额=**实际占用土地面积**×适用税额（按年计算，分期缴纳）

【注意】实际占用面积：

- ①已测定——以测定面积为准；
- ②未测定——以证书确定面积为准；
- ③没证书——据实申报，核发证书后再作调整。

3. 税收优惠

- (1) 国家机关、人民团体、军队自用的土地
- (2) 由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地
- (3) 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地

【注意】公园、名胜古迹内附设的营业单位占用的土地，如索道公司经营用地，应按规定纳税

- (4) 市政街道、广场、绿化地带等公共用地
- (5) 老年服务机构自用土地
- (6) 直接用于农、林、牧、渔业的生产用地

(7) 免税单位无偿使用纳税单位的土地，免税；纳税单位无偿使用免税单位的土地，征税

(8) 供热

类型	具体情况	城镇土地使用税
供热企业	为居民供热所使用的土地	免税
	其他土地	征税

(9) 对国家机关、军队、人民团体、财政补助事业单位、居民委员会、村民委员会拥有的体育场馆，用于体育活动的土地，**免征**城镇土地使用税。

(10) 占用耕地缴纳了耕地占用税的，从批准征用之日起满1年时征收城镇土地使用税。

(11) 厂区内征税（办公区、生活区、生产厂房等），厂区外免征。

(12) 对**物流企业**自有（包括自用和出租）或承租的**大宗商品仓储设施用地**，减按所属土地等级适用税额标准的**50%**计征城镇土地使用税。（不含办公、生活用地）

【解释】

厂区内 征	包括厂区、办公区、生活区用地等
厂区外 免	企业的铁路专用线、公路等用地：在厂区以外、与社会公用地段未加隔离的
	盐场的盐滩、盐矿的矿井用地
	①林区的育林地、运材道、防火道、防火设施用地 ②林业系统的森林公园、自然保护区用地（比照公园免税）
	水利设施及其管护用地，如水库库区、大坝、堤防、灌渠、泵站等用地
	①火电厂厂区围墙外的灰场、输灰管、输油（气）管道、铁路专用线用地 ②水电站除发电厂房、生产、办公、生活以外的用地 ③供电部门的输电线路、变电站用地
	港口：码头用地
	民航机场：飞行区用地（包括跑道、滑行道、停机坪、安全带、夜航灯光区）、场内外通讯导航设施用地、飞行区四周排水防洪设施用地、机场道路中场外的道路用地

4. 纳税义务发生时间

(1) 购置新建商品房：自房屋交付使用之次月起

(2) 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

(3) 出租、出借房产：自交付出租、出借房产之次月起

(4) 以出让或者转让方式有偿取得土地使用权的：应由受让方从合同约定交付土地时间的次月起；合同未约定交付土地时间的，由受让方从合同签订的次月起

(5) 纳税人新征用的耕地：自批准征用之日起**满1年**时

(6) 纳税人新征用的非耕地：自批准征用次月起

5. 纳税地点：土地所在地

【考点3】契税

1. 契税的纳税人与征税范围

在我国境内“承受”土地、房屋权属转移的单位和个人。

【解释】“承受”指：受让、购买、受赠、互换等方式取得土地、房屋权属的行为。不包括：

- (1) 土地承包经营权和土地经营权的转移；
- (2) 土地、房屋典当、抵押以及出租等行为。

2. 应纳税额计算

计税公式：应纳税额=计税依据（不含增值税）×税率

交易类型	计税依据
买卖	土地使用权出让和出售、房屋买卖，以成交价格作为计税依据。（不含税价）
赠与	土地使用权赠与、房屋赠与以及其他没有价格的转移土地、房屋权属行为，由征收机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格核定。
互换	土地、房屋互换，其计税依据为所互换土地使用权、房屋的价格差额。 ①互换价格不相等的，由支付差额的一方缴纳契税； ②互换价格相等的，计税依据为零，免征契税。

3. 税收优惠

(1) 法定减免税

- ①国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋权属用于办公、教学、医疗、科研、军事设施；
- ②非营利性的学校、医疗机构、社会福利机构承受土地、房屋权属用于办公、教学、医疗、科研、养老、救助；
- ③承受荒山、荒地、荒滩土地使用权用于农、林、牧、渔业生产；
- ④婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属；
- ⑤法定继承人通过继承承受土地、房屋权属；
- ⑥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承受土地、房屋权属。

(2) 临时减免税

- ①夫妻因**离婚分割**共同财产发生土地、房屋权属变更的，免征契税。
- ②城镇职工按规定**第一次购买公有住房**的，免征契税。
- ③自2021年1月1日起至2027年12月31日，企业、事业单位**改制重组**一般免征契税；以出让方式或国家作价出资（入股）方式承受原改制重组企业、事业单位划拨用地的，征收契税。

【注意】企业依照有关法律法规规定实施破产，对**债权人**（包括破产企业职工）承受破产企业**抵偿债务的土地、房屋权属**，免征契税。

【考点4】土地增值税

1. 纳税人

转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物（转让房地产）并取得收入的单位和个人。

2. 征税范围

	具体内容
(1) 出让与转让	①出让：不征； ②转让：征
(2) 继承或赠与	①继承：不征； ②赠与亲属+公益赠与：不征 ③赠与其他人：征
(3) 合作建房	建成后按比例分房自用的，暂免；建成后转让的，征税
(4) 房屋交换	①个人互换住房：免征； ②企业互换：征
(5) 改制、合并、分立、投资	不征（房地产转移任意一方为房地产开发企业的，需征）
(6) 视同销售	房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等（转为企业自用或用于出租，不征税）

【注意】出租、抵押、代建房、重新评估等均不征税。

2. 应纳税额计算

(1) 计税公式

应纳税额=增值额×税率-扣除项目金额×速算扣除系数

增值额=转让房地产取得的收入（不含增值税）-扣除项目金额

(2) “**转让新建房**”的“扣除项目金额”

扣除项目	具体内容
①取得土地使用权所支付的金额	地价款+相关费用和税金（含契税）
②房地产开发成本	包括土地征用及拆迁补偿费（含耕地占用税）、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费和开发间接费用等
③房地产开发费用	a. 利息能分摊能证明：利息+（①+②）×5%以内 b. 利息不能分摊或不能证明：（①+②）×10%以内
④与转让房地产有关的税金	城市维护建设税及教育费附加、印花税
⑤加计扣除	【房地产企业】 （①+②）×20% 【非房地产企业】 无该扣除项目

(3) “**转让旧房**”的“扣除项目金额”

扣除方法	扣除项目	具体内容
按 评估价格	①旧房及建筑物的评估价格	评估价格=重置成本价×成新度折扣率

扣除	②取得土地使用权所支付的金额	地价款和按国家统一规定缴纳的有关费用和税金
	③转让环节缴纳的税金	城市维护建设税及教育费附加、印花税
按 购房发票 金额计算扣除	①按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止，每年加计5%计算的金额	购房发票价每年加计5%= 购房发票所载金额 ×(1+5%×购买年限)
	②转让环节缴纳的税金	包括城市维护建设税及教育费附加、印花税、购房时缴纳的契税。

3. 税收优惠

(1) 纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额**20%**的，予以免税；超过20%的，应按全部增值额缴纳土地增值税。

(2) 企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公共租赁住房房源且增值额未超过扣除项目金额**20%**的，免征土地增值税。

(3) 因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税。

(4) 因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，免征土地增值税。

(5) 对个人转让住房暂免征收土地增值税。

(6) 村民委员会、村民小组按照农村集体产权制度改革要求，将国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物转移、变更到农村集体经济组织名下的，暂不征收土地增值税。

【考点5】印花税

1. 纳税人

花税的纳税人，是指在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人。

【注意】在中华人民共和国**境外书立**在**境内使用**的应税凭证的单位和個人，也属于印花税纳税人。

2. 征税范围与应纳税额计算

税目	应纳税额计算
应税合同	应纳税额=合同所列金额（不含列明的增值税）×适用税率
产权转移书据	应纳税额=产权转移书据所列金额（不含列明的增值税）×适用税率
应税营业账簿	应纳税额=实收资本（股本）、资本公积合计金额×0.25‰
证券交易	应纳税额=成交金额×1‰

4. 税收优惠

(1) 法定凭证免税

①应税凭证的**副本**或者**抄本**。

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。
- ⑤无息或者贴息借款合同、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。

(2) 临时减免税（包括但不限于）

- ①铁路、公路、航运、水路承运快件行李、包裹开具的托运单据，暂免贴花。
- ②各类发行单位之间，以及发行单位与订阅单位或个人之间书立的征订凭证，暂免征印花税。
- ③军事物资运输，附有军事运输命令或使用专用的军事物资运费结算凭证，免纳印花税。
- ④抢险救灾物资运输，附有县级以上（含县级）人民政府抢险救灾物资运输证明文件的运费结算凭证，免纳印花税。
- ⑤个人出租、承租住房签订的租赁合同，免征印花税。
- ⑥个人销售或购买住房暂免征收印花税。
- ⑦金融机构与小型企业、微型企业签订的借款合同免征印花税。
- ⑧与高校学生签订的高校学生公寓租赁合同，免税。
- ⑨自2023年8月28日起，证券交易印花税实施减半征收。
- ⑩自2024年10月1日起至2027年12月31日，企业改制重组以及事业单位改制过程中成立的新企业，其新启用营业账簿记载的实收资本（股本）、资本公积合计金额，原已缴纳印花税的部分不再缴纳印花税，未缴纳印花税的部分和以后新增加的部分应当按规定缴纳印花税。（2026年新增）
- ⑪自2024年10月1日起至2027年12月31日，企业改制重组以及事业单位改制前书立但尚未履行完毕的各类应税合同，由改制重组后的主体承继原合同权利和义务且未变更原合同计税依据的，改制重组前已缴纳印花税的，不再缴纳印花税。（2026年新增）
- ⑫自2024年10月1日起至2027年12月31日，对企业改制、合并、分立、破产清算以及事业单位改制书立的产权转移书据，免征印花税。（2026年新增）