

第十章 房产税法、契税法 and 土地增值税法

考情分析

本章为**次重点章**，**土地增值税**经常单独或者与增值税、附加税费、契税、印花税等相结合成为计算问答题，平均分**10分**左右，其中房产税和契税各自**2分**左右，土地增值税**6分**左右。

教材结构

第一节 房产税法

第二节 契税法

第三节 土地增值税法

第一节 房产税法

【知识点】征税范围与纳税义务人（★★）

（一）征税范围

项目	解释	备注
开征范围	城市、县城、建制镇和工矿区的房屋， 不包括农村房屋。	
征税对象	房产。	【注】 房产，是指有屋面和围护结构（有墙或两边有柱），能够遮风避雨，可供人们在其中生产、学习、工作、娱乐、居住或储藏物资的场所， 不等于建筑物。

（二）纳税义务人

项目	解释		
基本规定	房产税以在征税范围内的房屋产权所有人为纳税人。		
具体规定	产权属于国家所有的	产权所有人	经营管理单位。
	产权属于集体和个人所有的		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的	房产代管人或使用人。
	产权未确定及租典纠纷未解决的	
	无租使用其他单位房产的	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。

【例题·单选题】(2024) 房屋产权未确定及租典纠纷未解决的，其房产税的纳税人是 ()。

- A. 房产使用人
- B. 房产承典人
- C. 房产开发商
- D. 房产出典人

答案：A

解析：产权所有人、承典人不在房屋所在地的，或者产权未确定及租典纠纷未解决的，由房产代管人或者使用人纳税。