

第十章

房产税法、契税法 and 土地增值税法

【例题·单选题】甲公司2024年房产原值为8000万元，3月与乙公司签订租赁合同，约定自2024年4月起将原值500万元房产租赁给乙公司，租期3年，月租金2万元，2024年4月—6月份为免租使用期间。甲公司所在地计算房产税余值减除比例为30%，甲公司2024年度应纳房产税（ ）万元。

- A. 66.21
- B. 65.49
- C. 66.54
- D. 67.26

答案：C

解析：应纳房产税 = $(8000 - 500) \times (1 - 30\%) \times 1.2\% + 500 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \times 6/12 + 2 \times 6 \times 12\% = 66.54$ （万元）。

【例题·单选题】某工业企业2024年2月委托A建筑公司建造的厂房通过验收并投入使用。该厂房的原值为8000万元，其中用于储存物资的地下室为800万元。假设房产原值的减除比例为30%，地下室应税原值为房产原值的60%。该企业2024年应缴纳房产税为（ ）万元。

- A. 56
- B. 59.14
- C. 61.6
- D. 53.76

答案：A

解析：委托施工企业建设的房屋，从办理验收手续之次月起缴纳房产税。即从2024年3月份开始缴纳房产税。

对与地上建筑相连的地下建筑，按照地上建筑计算缴纳房产税。

应纳税额 = $8000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \times 10 \div 12 = 56$ （万元）。

【例题·多选题】（2022年）下列房产中，免征房产税的有（ ）。

- A. 宗教寺庙自用房产

- B. 公园自用的办公楼
- C. 军队自用办公用房
- D. 个人拥有的营业用房

答案：ABC

【例题·单选题】下列行为中，应当缴纳契税的是（ ）。

- A. 个人以自有房产投入本人独资经营的企业
- B. 企业将自有房产与另一企业的房产等价交换
- C. 国家机关购买房屋用于办公
- D. 企业以自有房产投资于另一企业并取得相应的股权

答案：D

解析：选项A，以自有房产作股投入本人独资经营的企业，免征契税；选项B，等价交换房屋、土地权属的，免征契税；选项C，国家机关购买房屋用于办公，免征契税。

【例题·单选题】（2023年）下列说法中，免征契税的是（ ）。

- A. 男方婚前将自有购房转为男女共有
- B. 房屋买卖
- C. 房屋互换
- D. 法定继承人继承土地权属

答案：D

解析：选项D，法定继承人通过继承承受土地、房屋权属的，免征契税。

【例题·单选题】一对夫妻于2015年在北京购买了一套45平方米的一居室，后来由于孩子出生，居住条件比较紧张，于是在2025年3月又购买了一套95平方米小两居，不含增值税的成交价为410万元，北京的契税税率为3%。购置第二套住房时这对夫妻需要缴纳契税为（ ）万元。

- A. 4.1
- B. 6.15
- C. 8.2
- D. 12.3

答案：A

解析：个人购买第二套改善性住房，面积未超过140平方米的，减按1%征收契税。应纳契税
 $=410 \times 1\% = 4.1$ (万元)。

【例题·多选题】关于契税的计税依据，下列说法正确的有（ ）。

- A. 土地使用权出售、房屋买卖，其计税依据为不含增值税成交价格
- B. 土地使用权互换的，以互换的土地使用权的价格作为计税依据
- C. 房屋赠与的，以赠与合同上记载的金额为计税依据
- D. 对于个人无偿赠与不动产行为，应对受赠人全额征收契税

答案：AD

【例题·单选题】（2021年）下列行为中，应征收土地增值税的是（ ）。

- A. 转让国有土地使用权
- B. 不涉及产权转移的房屋抵押
- C. 事业单位闲置房屋对外出租
- D. 出让国有土地使用权

答案：A

【例题·多选题】房地产开发公司支付的下列相关税费，可列入加计20%扣除范围的有（ ）。

- A. 取得土地使用权支付的土地出让金
- B. 占用耕地缴纳的耕地占用税
- C. 销售过程中发生的销售费用
- D. 开发小区内的道路建设费用

答案：ABD

解析：房地产开发企业应该按照取得土地使用权的金额和房地产开发成本两者金额之和加计扣除。选项C不属于上述两项内容，因此不得加计扣除。