



五、财产税类



五、财产税类

知识点：财产税的特点★★

知识点：房产税★★★

知识点：契税★★

知识点：车船税★★



五、财产税类

知识点：财产税的特点★★

（一）财产税的特点

财产税是对所有以财产为课税对象的税种的总称。



五、财产税类

优点：

①符合税收的**纳税能力原则**。

②课税对象是财产价值，税源比较充分且**相对稳定**，不易受经济变动因素的影响。

③财产税具有**收入分配功能**，一定程度上有助于避免社会财富分配不均。有财产者纳税，无财产者不纳税，财产多者多纳税，财产少者少纳税。

④财产持有者在财产使用上一般不与他人发生经济关系，财产税属于**直接税**，不易转嫁。增加了有产者的负担，等于相对减轻了无产者的负担。



五、财产税类

缺点：

①税收负担存在**一定的不公平性**，因为纳税人的财富主要评价标准是收入而不仅仅是财产，动产常常成为隐匿的对象，不动产的估价一般也比较难，征收管理不易掌握。

②**收入弹性较小**，为满足财政需要而变动财产税收入是很困难的。

③在经济不发达时期，课征财产税会减少投资者的资本收益，降低投资者的投资积极性，因此**在一定程度上对资本的形成可能带来障碍**。



五、财产税类

【例题·多选】下列关于财产税所具有的特点的说法，正确的有（ ）。

- A. 具有资源配置职能
- B. 符合税收的纳税能力原则
- C. 税源比较充分且相对稳定
- D. 收入弹性较小
- E. 不易转嫁



五、财产税类

答案：BCDE

解析：A错误，财产税具有收入分配功能，而不是资源配置职能。



五、财产税类

知识点：房产税★★★

房产税是以房屋为征税对象，按照房屋的计税价值或租金收入向产权所有人征收的一种税。

1. 纳税人和征税对象。

纳税人：拥有房屋产权的单位和个人，包括产权所有人、承典人、房产代管人或者使用人。

征税对象：房屋。房屋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、工作、学习、娱乐、居住或储藏物资的场所。



五、财产税类

2.征税范围：城市、县城、建制镇和工矿区的房屋。

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范围。



五、财产税类

3.税率。我国现行房产税采用比例税率。

(1) 从价计征的，税率为1.2%。

(2) 从租计征的，税率为12%。从2001年1月1日起，对个人按市场价格出租的居民住房，用于居住的可暂减按4%的税率征收房产税。



五、财产税类

4. 计税依据。

(1) **从价计征**：以房产的**计税价值**为计税依据

房产税依照房产原值一次**减除10%~30%**后的**余值**计算缴纳。

(2) **从租计征**：以房产的**租金收入**为计税依据

计征房产税的租金收入不含增值税。

房产税以房产的**计税价值**或房产**租金收入**为计税依据。按房产计税价值征税的，称为从价计征；按房产租金收入征税的，称为从租计征。



五、财产税类

5.征收管理。

(1) 纳税义务发生时间。

①纳税人将原有房产用于生产经营，从生产经营之月起，缴纳房产税。

②纳税人自行新建房屋用于生产经营，从建成之次月起，缴纳房产税。

③纳税人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。



五、财产税类

④纳税人购置新建商品房，自房屋交付使用之次月起，缴纳房产税。

⑤纳税人购置存量房，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，缴纳房产税。

⑥纳税人出租、出借房产，自交付出租、出借房产之次月起，缴纳房产税。

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，缴纳房产税。

⑧纳税人因房产的实物或权利状态发生变化而依法终止房产税纳税义务的，其应纳税款的计算截止到房产的实物或权利状态发生变化的当月末。



五、财产税类

(2) 纳税地点。房产税在**房产所在地缴纳**。房产不在同一地方的纳税人，应按房产的坐落地点分别向房产所在地的税务机关申报纳税。

(3) 纳税期限。房产税实行按年计算、分期缴纳的征收方法，具体纳税期限由省、自治区、直辖市人民政府规定。



五、财产税类

【例题·单选】下列企业或个人中，不属于房产税纳税人的是（ ）。

- A. 房产出典人
- B. 房产使用人
- C. 房产代管人
- D. 房屋产权所有人



五、财产税类

答案：A

解析：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，具体包括产权所有人、承典人、房产代管人或者使用人。选项A不属于房产税纳税人。



五、财产税类

知识点：契税★★

契税是以在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属为征税对象，向产权承受人征收的一种财产税。



五、财产税类

1. 纳税人：境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人。

土地、房屋权属：土地使用权和房屋所有权。

转移土地、房屋权属，是指下列行为：

①土地使用权出让。

②土地使用权转让，包括出售、赠与、互换，不包括土地承包经营权和土地经营权的转移。

③房屋买卖、赠与、互换。单位是指企业单位、事业单位、国家机关、军事单位和社会团体以及其他组织。



五、财产税类

2. 征税范围。

契税以在我国境内转移土地、房屋权属的行为作为征税对象。

契税的具体征税范围包括以下五项内容：

- (1) 国有土地使用权出让。
- (2) 土地使用权的转让。
- (3) 房屋买卖。



五、财产税类

（4）房屋赠与。

由于房屋是不动产，价值较大，故法律要求赠与房屋应有书面合同（契约），并到房地产管理机关或农村基层政权机关办理登记过户手续，才能生效。

房屋的受赠人原则上要按规定缴纳契税。

法定继承人继承土地、房屋权属的，不征收契税；非法定继承人根据遗嘱承受死者生前的土地房屋权属，属于赠与行为，应征收契税。以获奖方式取得房屋产权，实质上是接受赠与房产的行为，也应缴纳契税。



五、财产税类

(5) 房屋互换。

以作价投资（入股）、偿还债务、划转、奖励等方式转移土地、房屋权属的，应当依照税法规定征收契税。公司增资扩股中，对以土地、房屋权属作价入股或作为出资投入企业的，征收契税；企业破产清算期间，对非债权人承受破产企业土地、房屋权属的，征收契税。



五、财产税类

3.税率。契税实行3%~5%的幅度税率。

自2024年12月1日起，对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女）面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。



五、财产税类

4.计税依据。契税的计税依据不含增值税。由于土地、房屋权属转移方式不同，定价方法不同，因而具体计税依据视不同情况而决定。

（1）土地使用权出售、房屋买卖，其计税依据为土地、房屋权属转移合同确定的价格，包括承受者应交付的货币、实物、其他经济利益对应的价款。



五、财产税类

(2) 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，计税依据为税务机关参照土地使用权出售、房屋买卖的**市场价格**依法核定的价格。



五、财产税类

(3) 土地使用权**互换**、房屋**互换**，其计税依据为所换取的土地使用权、房屋的价格**差额**。也就是说，互换价格相等时，免征契税；互换价格不等时，由多交付的货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方缴纳契税。

(4) 国有土地使用权出让，其计税依据为承受人为取得该土地使用权而支付的全部经济利益。



五、财产税类

(5) 房屋附属设施征收契税的依据：

①不涉及土地使用权和房屋所有权转移变动的，不征收契税。

②采取分期付款方式购买房屋附属设施土地使用权、房屋所有权的，应按合同规定的总价款计征契税。

③承受的房屋附属设施权属如为单独计价的，按照当地确定的适用税率征收契税；如与房屋统一计价的，适用与房屋相同的契税税率。



五、财产税类

5.应纳税额的计算:

应纳税额=计税依据×税率。



五、财产税类

6.征收管理。

(1) 纳税义务发生时间。契税的纳税义务发生时间是纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当日，或者纳税人取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当日。

(2) 纳税期限。纳税人应当在依法办理土地、房屋权属登记手续前申报缴纳契税。

(3) 纳税地点。契税在土地、房屋所在地的征收机关缴纳。



五、财产税类

(4) 其他规定。

纳税人办理纳税事宜后，税务机关应向纳税人开具契税完税凭证。

纳税人办理有关土地、房屋的权属登记，不动产登记机构应当查验契税完税、减免税凭证或者相关信息。未按照规定缴纳契税的，不动产登记机构不予办理土地、房屋权属登记。



五、财产税类

在依法办理土地、房屋权属登记前，权属转移合同、权属转移合同性质凭证不生效、无效、被撤销或者被解除的，纳税人可以向税务机关申请退还已缴纳的税款，税务机关应当依法办理。



五、财产税类

知识点：车船税★★

车船税是指依照法律规定对在中华人民共和国境内的**车辆、船舶**按照规定税目和税额计算征收的一种税。

1. **纳税人**：车船的所有人或者管理人。



五、财产税类

2. 征税范围。

①依法应当在车船管理部门登记的机动车辆和船舶。

②依法不需要在车船管理部门登记、在单位内部场所行驶或者作业的机动车辆和船舶。

境内单位和个人租入外国籍船舶的，不征收车船税。境内单位和个人将船舶出租到境外的，应依法征收车船税。



五、财产税类

3.税目（六大类）：包括乘用车、商用车、挂车、其他车辆、摩托车和船舶。

- （1）乘用车；（2）商用车；（3）半挂牵引车；
- （4）三轮汽车；（5）低速载货汽车；（6）挂车；
- （7）专用作业车；（8）轮式专用机械车；（9）摩托车；
- （10）船舶。



五、财产税类

车船税税目税额表

税目		计税单位	年基准税额	备注
乘用车[按发动机汽缸容量(排气量)分档]	1.0升(含)以下的	每辆	60元至360元	核定载客人数9人(含)以下
	1.0升以上至1.6升(含)的		300元至540元	
	1.6升以上至2.0升(含)的		360元至660元	
	2.0升以上至2.5升(含)的		660元至1200元	
	2.5升以上至3.0升(含)的		1200元至2400元	
	3.0升以上至4.0升(含)的		2400元至3600元	
	4.0升以上的		3600元至5400元	



五、财产税类

税目		计税单位	年基准税额	备注
商用车	客车	每辆	480元至1440元	核定载客人数9人以上，包括电车
	货车	整备质量每吨	16元至120元	包括半挂牵引车、三轮汽车和低速载货汽车等
挂车		整备质量每吨	按照货车税额的50%计算	
其他车辆	专用作业车	整备质量每吨	16元至120元	不包括拖拉机
	轮式专用机械车	整备质量每吨	16元至120元	



五、财产税类

税目		计税单位	年基准税额	备注
摩托车		每辆	36元至180元	
船舶	机动船舶	净吨位每吨	3元至6元	拖船、非机动驳船分别按照机动船舶税额的50%计算
	游艇	艇身长度每米	600元至2000元	



五、财产税类

4.税率：车船税实行**定额税率**，即对征税的车船规定单位固定税额。

定额税率计算简便，是适宜从量计征的税种。



五、财产税类

5. 计税依据。

《车船税法》及其实施条例所涉及的排气量、整备质量、核定载客人数、净吨位、功率、艇身长度，以车船登记管理部门核发的车船登记证书或者行驶证相应项目所载数据为准。



五、财产税类

6.应纳税额的计算。

（1）购置的新车船：当月起按月计算。

应纳税额=（年应纳税额÷12）×应纳税月份数

应纳税月份数=12-纳税义务发生时间（取月份）+1



五、财产税类

(2) 在一个纳税年度内，已完税的车船被盗抢、报废、灭失的，纳税人可以凭有关管理机关出具的证明和完税证明，向纳税所在地的主管税务机关申请退还自被盗抢、报废、灭失月份起至该纳税年度终了期间的税款。



五、财产税类

(3) 已办理退税的被盗抢车船，失而复得的，纳税人应当从公安机关出具相关证明的当月起计算缴纳车船税。

(4) 已缴纳车船税的车船在同一纳税年度内办理转让过户的，不另纳税，也不退税。



五、财产税类

(5) 已经缴纳车船税的车船，因质量原因，车船被退回生产企业或者经销商的，纳税人可以向纳税所在地的主管税务机关申请退还自退货月份起至该纳税年度终了期间的税款。退货月份以退货发票所载日期的当月为准。



五、财产税类

7.征收管理。

(1) 纳税期限。车船税纳税义务发生时间为取得车船所有权或者管理权的当月。以购买车船的发票或其他证明文件所载日期的当月为准。



五、财产税类

(2) 纳税地点。

车船税的纳税地点为车船的登记地或者车船税扣缴义务人所在地。

扣缴义务人代收代缴车船税的，纳税地点为扣缴义务人所在地。

纳税人自行申报缴纳车船税的，纳税地点为车船登记地的主管税务机关所在地。

依法不需要办理登记的车船，其车船税的纳税地点为车船的所有人或者管理人所在地。



五、财产税类

(3) 纳税申报。

车船税按年申报，分月计算，一次性缴纳。纳税年度为公历1月1日至12月31日。



五、财产税类

特点	符合税收的纳税能力原则，具有收入分配的功能
	财产税税源充分，收入比较稳定；属于直接税，不易转嫁
房产税	纳税人和征税对象
契税	纳税人；征税范围
车船税	纳税人：车船的所有人或者管理人； 应纳税额的计算

谢谢 观看

THANK YOU