



## 第六章

# 财产和行为税制度



## 第六章 财产和行为税制度

### 一、考情分析

|      |               |
|------|---------------|
| 考查形式 | 单选题、多选题、案例分析题 |
| 重要性  | ★★★           |
| 历年分值 | 18~20分        |

**【温馨提示】**本章主要介绍我国的十几个小税种。麻雀虽小五脏俱全。由于某些税种在征税对象、征税范围与税收优惠政策等考点存在类似内容，因此授课过程中会打乱教材顺序讲解。



## 第六章 财产和行为税制度

### 二、教材变化

2026年本章内容以删除为主，资源税、环保税皆有新增和调整。

新增内容：（1）环保税征税范围；（2）资源税征税范围；（3）资源税计税依据；（4）资源税特殊销售行为；（5）资源税例题；（6）资源税征收管理。

调整内容：土地增值税调整例题题型，改为转让旧房、无评估价格、可提供购房发票情形下的土地增值税计算。



第一部分

与“房地”相关税种



## 第一部分 与“房地”相关税种

### 【考点1】房产税 ★★

#### 一、概述

房产税，是以房屋为征税对象，以房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向房屋产权所有人征收的一种财产税。



## 第一部分 与“房地”相关税种

### 二、房产税的纳税人与征税范围

1. 纳税人：以在征税范围内的房屋**产权所有人**为纳税人。

| 产权所有人与情形                                    | 纳税人               |
|---------------------------------------------|-------------------|
| 属全民所有的                                      | 经营管理单位            |
| 属集体和个人所有的                                   | 集体单位和个人           |
| <b>出典的</b>                                  | <b>承典人</b>        |
| (1) 产权所有人、承典人不在房屋所在地的<br>(2) 产权未确定及租典纠纷未解决的 | 房产 <b>代管员或使用人</b> |
| 融资租赁的                                       | <b>承租人</b>        |



## 第一部分 与“房地”相关税种

**【提示1】**无租使用其他单位房产的应税单位和个人，依照房产余值代为缴纳房产税。

**【提示2】**纳税单位与免税单位共同使用的房屋，按各自使用的部分划分，分别征收或免征房产税。



# 第一部分 与“房地”相关税种

## 2. 征税范围

在城市、县城、建制镇和工矿区征收，**不包括农村**。





## 第一部分 与“房地”相关税种

### 三、房产税的税率

|      |                                                                                                                                                                            |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 从价计征 | 依据房产计税余值计税的，税率为1.2%                                                                                                                                                        |
| 从租计征 | <p>依据房产租金收入计税的，税率为12%</p> <p><b>【提示】</b></p> <p>（1）对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税</p> <p>（2）对利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用以上政策</p> |



## 第一部分 与“房地”相关税种

### 四、房产税的计税依据和应纳税额的计算

| 用途       | 计税方法                                  | 计税依据 | 税率      | 应纳税额计算                    |
|----------|---------------------------------------|------|---------|---------------------------|
| 自用       | 从价计征                                  | 房产余值 | 1.2%    | 年应纳税额=房产原值×(1-原值减除率)×1.2% |
| 出租       | 从租计征                                  | 房屋租金 | 12%     | 年应纳税额=租金收入×适用税率           |
| 出租<br>优惠 | 企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的 |      | 减按4%的税率 |                           |



## 第一部分 与“房地”相关税种

### 【提示1】从价计征

无论会计上如何核算，房产原值均应包含地价，包括为取得土地使用权支付的价款、开发土地发生的成本费用等。宗地容积率低于0.5的，按房产建筑面积的2倍计算土地面积，并据此确定计入房产原值的地价。宗地容积率=建筑面积/占地面积。

### 【提示2】从租计征

房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。免征增值税的，确定计税依据时，成交价格、租金收入、转让房地产取得的收入不扣减增值税额。



## 第一部分 与“房地”相关税种

**【提示3】**对出租房产，租赁双方签订的租赁合同约定有免收租金期限的，免收租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。

**【提示4】**房地产开发企业开发的商品房在出售前，不征收房产税，但在出售前已将房产使用或出租、出借的除外。



## 第一部分 与“房地”相关税种

【单选题】某企业2024年修建仓库，8月底办理验收手续，工程结算支出100万元，并按此金额计入固定资产成本，已知当地政府规定房产税计算余值的扣除比例为30%，该企业2024年度应缴纳房产税（ ）元。

A.2800

B.3500

C.5600

D.8400



## 第一部分 与“房地”相关税种

答案：A

解析：本题考查房产税。纳税人自建的房屋，自建成之次月起征收房产税。从价计征的房产税应纳税额的计算公式为：  
应纳税额=房产原值×（1-原值减除率）×适用税率。依据题干数据，该企业2024年度应缴纳房产税=100×（1-30%）×1.2%/12×4×10000=2800（元）。



## 第一部分 与“房地”相关税种

【单选题】某企业于2024年5月取得并出租6间房屋，当年共取得不含增值税租金收入183.33万元，其2024年应缴纳从租计征的房产税（ ）万元。

A.22

B.10

C.20

D.24



## 第一部分 与“房地”相关税种

答案：A

解析：本题考查房产税。房产出租的，以房产租金收入为房产税的计税依据。从租计征的房产税应纳税额的计算公式为：应纳税额=租金收入×适用税率。依据题干数据，该企业2024年应缴纳从租计征的房产税=183.33×12%≈22（万元）。





## 第一部分 与“房地”相关税种

### 五、房产税的税收优惠

#### 1. 基本免税规定

(1) 国家机关、人民团体、军队自用的房产，免征房产税。

(2) 由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的房产，免征房产税。

(3) 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产，免征房产税。

(4) 个人自有自用的非营业性房产，免征房产税。

(5) 经财政部批准免税的其他房产。



## 第一部分 与“房地”相关税种

### 2.其他规定

(1) 企业办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园自用的房产，免征。

(2) 经有关部门鉴定，对毁损不堪居住的房屋和**危险房屋**，在停止使用后，可免征房产税。

(3) 凡是在**基建工地**为基建工地服务的各种工棚、材料棚、休息棚和办公室、食堂、茶炉房、汽车房等**临时性房屋**，在施工期间，一律免征房产税。



## 第一部分 与“房地”相关税种

（4）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。

（5）对个人按市场价格出租的居民住房，房产税暂减按4%的税率征收。

（6）对按政府规定价格出租的**公有住房**和**廉租住房**，暂免征收房产税。



## 第一部分 与“房地”相关税种

### 六、房产税的征收管理

#### 1. 纳税地点

(1) 房产税由房产所在地的税务机关征收。

(2) 房产不在一地的纳税人，应按房产的坐落地点，分别向房产所在地的税务机关缴纳房产税。



## 第一部分 与“房地”相关税种

### 2. 纳税义务发生时间

(1) 房产税按年征收、分期缴纳。

(2) 纳税人自建的房屋，自建成之**次月**起征收房产税。

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征收房产税。纳税人在办理验收手续前已使用或出租、出借的新建房屋，应按规定征收房产税。