



第六章

财产和行为税制度（18—22分）



第六章 财产和行为税制度

考点 1：房产税

1. 纳税人：在征税范围内的房屋产权所有人（注意具体情况）。

2. 征税范围：城市、县城、建制镇和工矿区的房屋。不包括农村。

3. 应纳税额计算：

从价：应纳税额 = 房产原值 $\times$ (1 - 扣除比例) $\times$ 1.2%

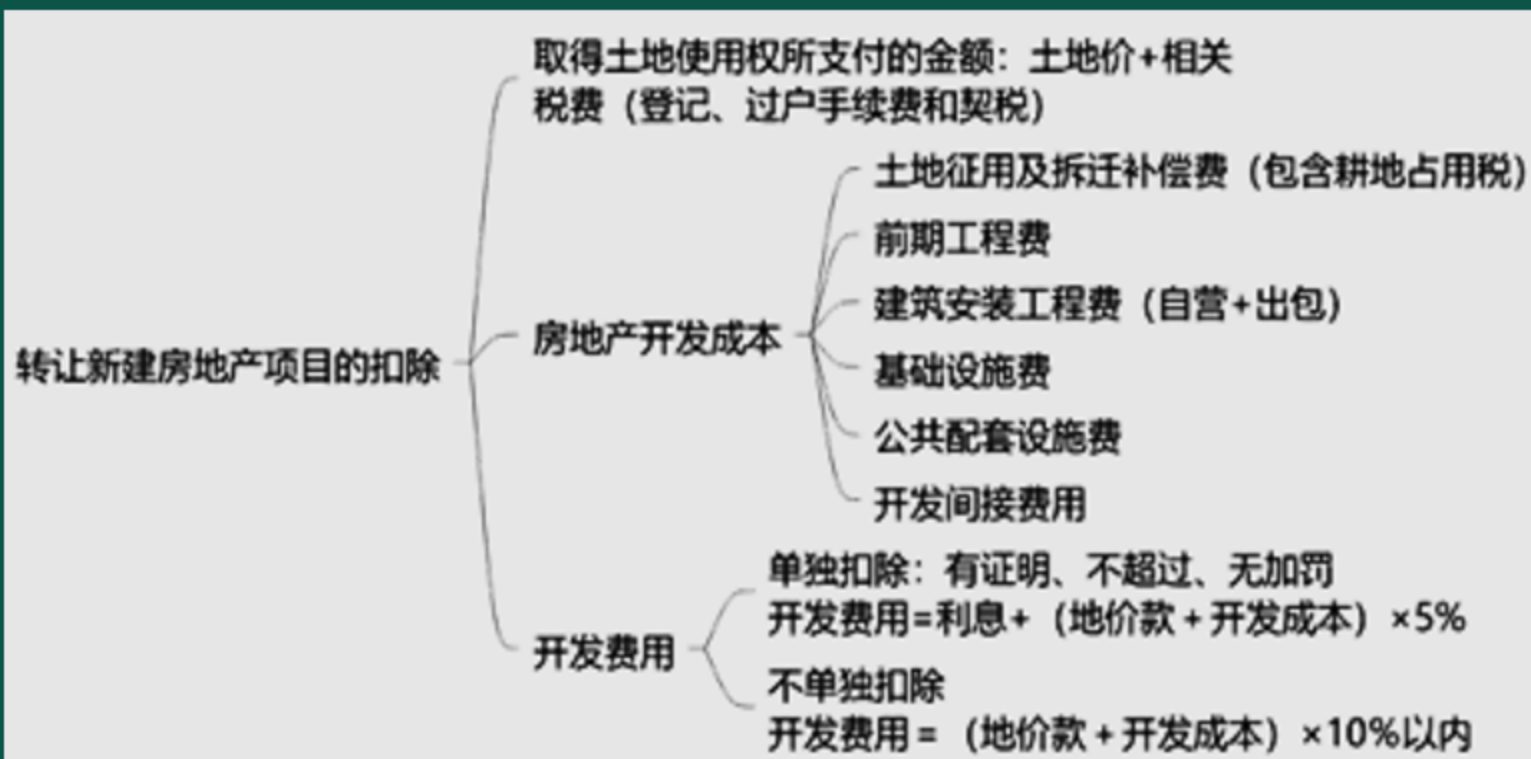
从租：应纳税额 = 租金收入 $\times$ 12% 或 4%



第六章 财产和行为税制度

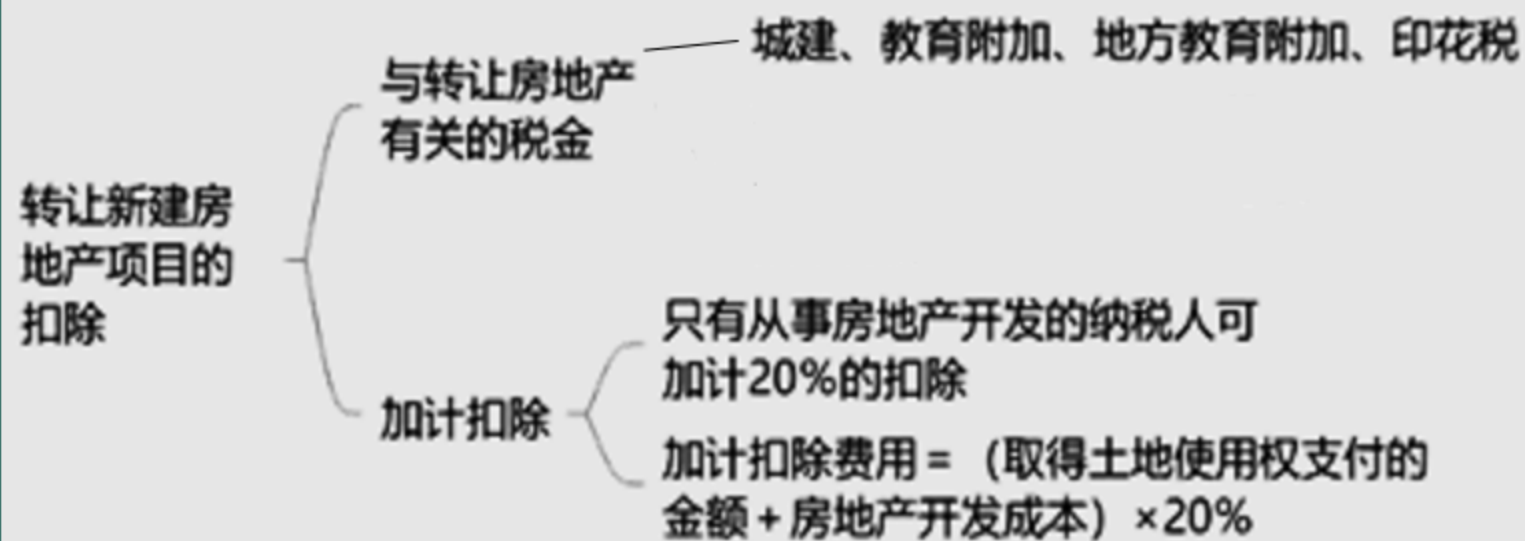
考点2：土地增值税

1. 转让新建房地产项目的扣除





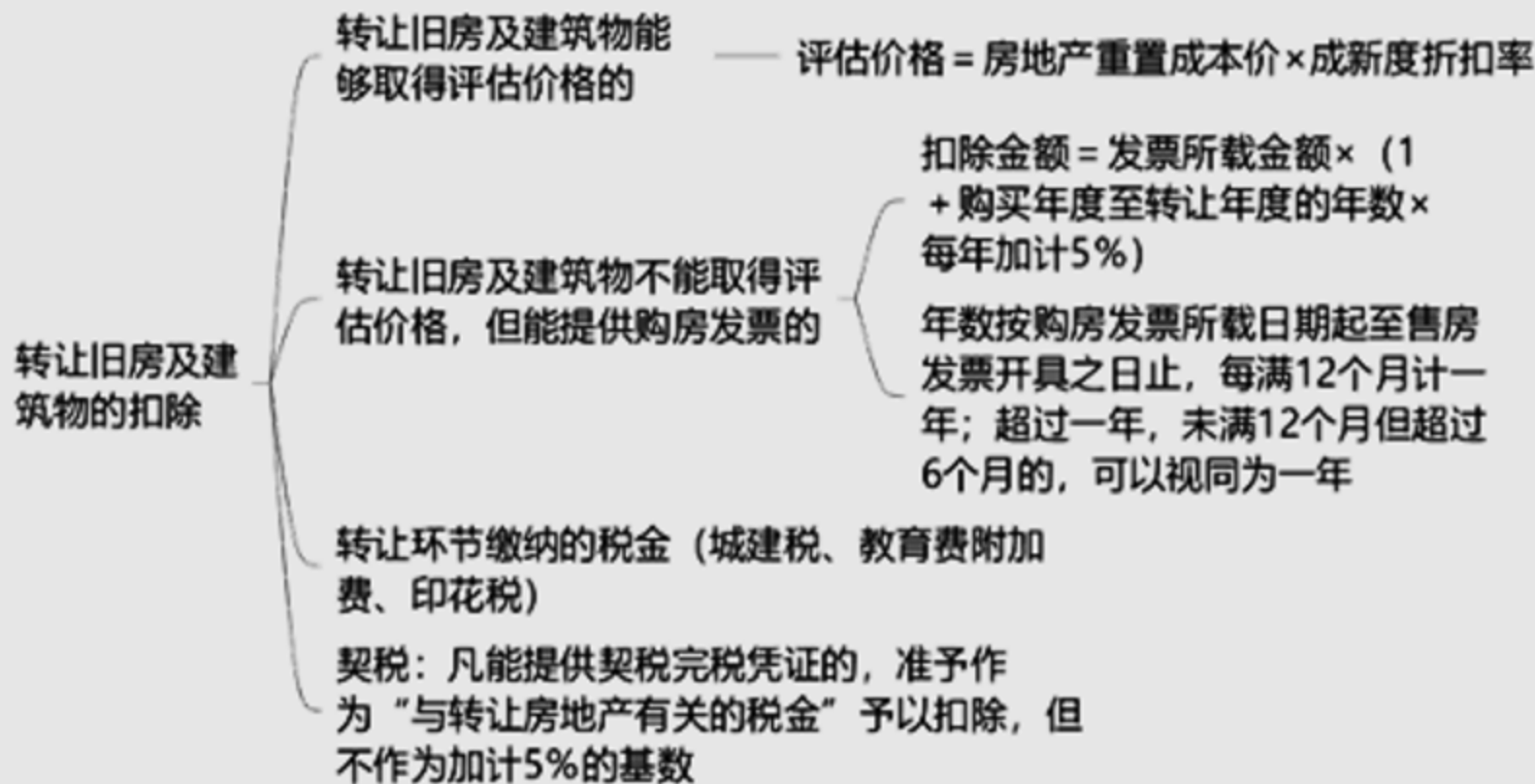
第六章 财产和行为税制度





第六章 财产和行为税制度

2. 转让旧房及建筑物的扣除





第六章 财产和行为税制度

3. 土地增值税的应纳税额计算

第一步：增值额 = 收入 - 可扣除项目合计

第二步：增值率 = 增值额 / 可扣除项目合计 —— 查表找税

率

第三步：土地增值税 = 增值额 × 税率 - 可扣除项目 × 速算

扣除系数



第六章 财产和行为税制度

考点3：契税

1. 纳税人：境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人。

2. 征税范围：土地使用权出让、土地使用权转让、房屋买卖、房屋赠与、房屋交换等。

3. 税率3%—5%幅度比例税率。

4. 应纳税额=计税依据（成交价、市场价、差价）×税率



第六章 财产和行为税制度

考点4：印花税

1. 纳税人：在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人。
2. 征税范围：合同、产权转移书据、营业账簿、证券交易。
3. 税率和计税依据



第六章 财产和行为税制度

征税范围	税率	计税依据
11类合同	租赁、保管、仓储、保险——1‰ (0.001)	合同所列金额
	买卖、承揽、建设、运输、技术—— 0.3‰ (0.0003)	
	借款、融资租赁——0.05‰ (0.00005)	
产权转移 书据	商标、著作、专利、专有技术使用权—— 0.3‰ (0.0003)	产权转移书据所 列金额
	土地出让，土地、房屋、股权转让—— 0.5‰ (0.0005)	
营业账簿	0.25‰ (0.00025)	实收资本和资本 公积合计
证券交易	1‰ (0.001)	成交价格



第六章 财产和行为税制度

考点5：需要关注的税收优惠

1. 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产，免征房产税。

公园、名胜古迹中附设的营业单位出租的房产，应征收房产税。

2. 企业办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园自用的房产，免征房产税。

3. 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。

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。



第六章 财产和行为税制度

5. 凡是缴纳了耕地占用税的，从批准征收之日起满1年时开始征收城镇土地使用税；征用非耕地因不需要缴纳耕地占用税，应从批准征收之次月起征收城镇土地使用税。



第六章 财产和行为税制度

6.对企业厂区（包括生产、办公及生活区）以内的绿化用地，应照章征收城镇土地使用税，厂区以外的公共绿化用地和向社会开放的公园用地，暂免征收城镇土地使用税。



第六章 财产和行为税制度

7.婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属的，免征契税。

8.法定继承人（包括配偶、子女、父母、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母）继承土地、房屋权属，不征契税。



第六章 财产和行为税制度

9.减征耕地占用税

(1) 铁路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道、水利工程占用耕地，减按每平方米2元的税额征收耕地占用税。

(2) 农村居民在规定用地标准以内占用耕地新建自用住宅，按照当地适用税额减半征收耕地占用税；其中农村居民经批准搬迁，新建自用住宅占用耕地不超过原宅基地面积的部分，免征耕地占用税。



第六章 财产和行为税制度

10. 印花税的减免

(1) 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，免征印花税。

(2) 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，免征印花税。



第六章 财产和行为税制度

(3) 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，免征印花税。

(4) 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，免征印花税。

(5) 对个人出租、承租住房签订的租赁合同，免征印花税。



第六章 财产和行为税制度

11. 车船税的减免

- (1) 对节能汽车，减半征收车船税。
- (2) 对新能源车船，免征车船税。



第六章 财产和行为税制度

12. 纳税人排放应税大气污染物或者水污染物的浓度值低于国家和地方规定的污染物排放标准30%的，减按75%征收环境保护税。纳税人排放应税大气污染物或者水污染物的浓度值低于国家和地方规定的污染物排放标准50%的，减按50%征收环境保护税。