第 23 讲 房产税、契税

【考点 01】 房产税的纳税人

1. 房产税的纳税人

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。

（ 1）产权属于国家的，其经营管理的单位为纳税人。

（ 2）产权属于集体和个人的，集体单位和个人为纳税人。

（ 3）产权出典的， **承典** 人为纳税人。

（ 4）产权所有人、承典人均不在房产所在地的，房产 **代管人或者使用人** 为纳税人。

（ 5）产权未确定以及租典（租赁、出典）纠纷未解决的，房产 **代管人或者使用人** 为纳税人。

（ 6）纳税单位和个人无租使用房产管理部门、免税单位及纳税单位的房产，由使用人代为缴纳房产税。

（ 7）房地产开发企业建造的商品房，在出售前，不征收房产税。但对出售前房地产开发企业 **已使用或者出租、出借** 的商品房应按规定征收房产税。

【例题 1•判断题】产权未确定以及租典纠纷未解决的，暂不征收房产税。（ ）（ 2018 年）

【答案】×

【解析】产权未确定以及租典纠纷未解决的，房产代管人或者使用人为纳税人。

【例题 2•单选题】下列关于房产税纳税人的表述中，不符合房产税法律制度规定的是（ ）。（ 2012 年）

A. 房屋出租的，承租人为纳税人

B. 房屋产权所有人不在房产所在地的，房产代管人为纳税人

C. 房屋产权属于国家的，其经营管理单位为纳税人

D. 房屋产权未确定的，房产代管人为纳税人

【答案】 A

【解析】房屋出租的，出租人（而非承租人）为房产税的纳税人。

【例题 3•判断题】居住在 M 市的李某将位于 Y 市的一处自有住房对外出租，李某应向 M 市税务机关申报缴纳该处住房的房产税。（ ）（ 2019 年）

【答案】×

【解析】房产税应在房产所在地（ Y 市）缴纳。

2. 房产税的征税范围

（ 1）房产税的征税范围是城市、县城、建制镇和工矿区内的房屋， **不包括农村** 。

（ 2）独立于房屋之外的建筑物（如 **围墙、烟囱、水塔、室外游泳池** ），不属于房产，不是房产税的征税对象。

【例题•单选题】根据房产税法律制度的规定，下列房屋中，不属于房产税征税范围的是（ ）。（ 2018 年）
A. 建制镇的房屋
B. 农村的房屋
C. 县城的房屋
D. 城市的房屋
【答案】 B

【考点 02】 房产税的计算

1. 从价计征
（ 1）应纳税额 =房产余值× 1.2%=房产原值×（ 1-扣除比例）× 1.2%
（ 2）凡以房屋为载体，不可随意移动的附属设备和配套设施，如给排水、采暖、消防、中央空调、电气及智能化楼宇设备等，无论在会计核算中是否单独记账与核算，都应 **计入房产原值** ，计征房产税。

【例题 1•多选题】根据房产税法律制度的规定，下列各项中，应当计入房产原值，计征房产税的有（ ）。（ 2013 年）
A. 独立于房屋之外的烟囱
B. 中央空调
C. 房屋的给水、排水管道
D. 室外游泳池
【答案】 BC
【解析】选项 AD：不属于房产税的征税对象。

【例题 2•单选题】 2018 年甲公司房产原值 8000 万元，已提折旧 5000 万元。已知房产税从价计征税率为 1.2%；房产原值的减除比例为 30%。根据房产税法律制度的规定，甲公司 2018 年应缴纳房产税税额的下列计算中，正确的是（ ）。（ 2019 年）
A.8000 × 1.2%=96（万元）
B. （ 8000-5000）×（ 1-30%）× 1.2%=25.2（万元）
C.8000 ×（ 1-30%）× 1.2%=67.2（万元）
D. （ 8000-5000）× 1.2%=36（万元）
【答案】 C

2. 从租计征
应纳税额＝ **不含增值税** 的租金收入× 12%（或者 4%）
【解释】（ 1）个人将其 **住房** 出租，不区分用途，按 4%的税率征收房产税；（ 2）企事业单位、社会团体以及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的 **住房** ，减按 4%的税率征收房产税。

【例题 1•单选题】 2018 年 9 月张某出租自有住房，当月收取不含增值税租金 2500 元，当月需偿还个人住房贷款 1000 元。已知个人出租住房房产税税率为 4%。根据房产税法律制度的规定，张某当月应缴纳房产税税额的下列计算中，正确的是（ ）。（ 2019 年）

A. （ 2500-1000）× 4%=60（元）

B.2500 × 4%=100（元）

C. （ 2500-1000）×（ 1-4%）× 4%=57.6（元）

D.2500 ×（ 1-4%）× 4%=96（元）

【答案】 B

3. 特殊规定

（ 1）以房产投资联营，投资者参与投资利润分红、共担风险的，房产所有权已经转移给被投资方，由被投资方按照 **房产余值** 作为计税依据计征房产税。

（ 2）以房产投资收取固定收入、不承担经营风险的，视同出租，房产所有权未发生转移，由投资方按照 **租金收入** 作为计税依据计征房产税。

（ 3）对于融资租赁的房屋，以 **房产余值** 作为计税依据计征房产税。

【考点 03：】房产税的纳税义务发生时间

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。
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者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者权利状态发生变化的 **当月末** 。

【例题 1•单选题】甲公司委托某施工企业建造一幢办公楼，工程于 2009 年 12 月完工，2010 年 1 月办妥（竣工）验收手续， 4 月付清全部工程价款。根据房产税法律制度的规定，甲公司此幢办公楼房产税的纳税义务发生时间是（ ）。（ 2010 年）

A.2009 年 12 月

B.2010 年 1 月

C.2010 年 2 月

D.2010 年 4 月

【答案】 C

【解析】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。

【例题 2•单选题】甲企业 2014 年年初拥有一栋房产，房产原值 1000 万元， 3 月 31 日将其对外出租，租期 1 年，每月收取租金 1 万元。已知从价计征房产税的税率为 1.2%，从租计征房产税的税

率为 12%，当地省政府规定计算房产余值的减除比例为 30%。根据房产税法律制度的规定，2014 年甲企业应缴纳房产税（ ）万元。（ 2015 年）

A. 1.08

B. 3.18

C. 3.76

D. 8.4

【答案】 B

【解析】（ 1）纳税人出租房产，自交付出租房产之次月起缴纳房产税；（ 2）甲企业前 3 个月应从价计征房产税，后 9 个月从租计征房产税；（ 3）甲企业 2014 年应缴纳房产税 =1000×（ 1 — 30%）× 1.2%× 3 个月 /12 个月 +1× 9 个月× 12%=3.18（万元）。

【考点 04】房产税的税收优惠

1. **国家机关、人民团体、军队自用** 的房产，免征房产税。对军队空余房产租赁收入暂免征收房产税。

2. 由国家财政部门拨付事业经费的单位（学校、医疗卫生单位、托儿所、幼儿园、敬老院以及文化、体育、艺术类单位）所有的、 **本身业务范围内** 使用的房产，免征房产税。上述单位所属的 **附属工厂、商店、招待所** 等不属于单位公务、业务的用房，应照章纳税。

3. **宗教寺庙、公园、名胜古迹自用** 的房产，免征房产税。宗教寺庙、公园、名胜古迹中附设的 **营业单位** （如饮食部、茶社）所使用的房产以及出租的房产，应照章征税。

4. 个人所有非营业用的房产，免征房产税。对个人拥有的 **营业用房或者出租** 的房产，应照章征税。

5. 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。

6. 对 **非营利性** 医疗机构、疾病控制机构和妇幼保健机构等卫生机构自用的房产，免征房产税。

7. **老年服务机构** 自用的房产，免征房产税。

8. 对 **公共租赁住房** 免征房产税。

9. 自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对农产品批发市场、农贸市场（包括自有和承租） **专门用于经营农产品** 的房产、土地，暂免征收房产税和城镇土地使用税。农产品批发市场、农贸市场的 **行政办公区、生活区，以及商业餐饮娱乐** 等非直接为农产品交易提供服务的房产、土地，应按规定征收房产税和城镇土地使用税。（ 2020 年新增）

10. 自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或者通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税。（ 2020 年新增）

【例题 1•单选题】根据房产税法律制度的规定，下列各项中，应缴纳房产税的是（ ）。（ 2019 年）

A. 国家机关自用的房产

B. 个人拥有的市区经营性用房

C. 名胜古迹自用的办公用房

D. 老年服务机构自用的房产

【答案】 B

【考点 05】契税的征税范围

1. 契税的纳税人

在我国境内 **承受** 土地、房屋权属转移的单位和个人。

2. 契税的征税范围

（1）国有土地使用权出让；

（2）土地使用权转让（出售、赠与、交换）；

（3）房屋买卖、赠与、交换。

【解释】土地使用权的转让不包括农村集体土地承包经营权的转移。

3. 视同发生权属转移应当缴纳契税的情形

（1）以土地、房屋权属作价 **投资、入股** ；

（2）以土地、房屋权属 **抵债** ；

（3）以 **获奖方式** 承受土地、房屋权属；

（4）以 **预购方式** 或者预付集资建房款方式承受土地、房屋权属。

4. 不征收契税的情形

土地、房屋的 **典当、继承、分拆（分割）、出租和抵押** ，不属于契税的征税范围。

【例题 1•判断题】房屋抵押不属于契税的征税范围。（ ）（2018 年）

【答案】√

【例题 2•判断题】张某将自有房屋对外出租，不缴纳契税。（ ）（2019 年）

【答案】√

【例题 3•判断题】农村集体土地承包经营权的转移应征收契税。（ ）（2019 年）

【答案】×

【例题 4•单选题】根据契税法律制度的规定，下列各项中，属于契税纳税人的是（ ）。（2015 年）

A. 出租房屋的李某

B. 出让土地使用权的某市政府

C. 转让土地使用权的甲公司

D. 购买房屋的王某

【答案】 D

【解析】（1）选项 A：房屋的出租不属于契税的征税范围；（2）选项 BC：应由土地使用权的承受方缴纳契税。

【例题 5•单选题】根据契税法律制度的规定，下列行为中，应征收契税的是（ ）。（2017 年）

A. 甲公司出租地下停车场

B. 乙公司将房屋抵押给银行

C. 丙公司承租仓库

D. 丁公司购买办公楼

【答案】 D

【考点 06】 契税的计税依据

1. 只有一个价格的情况
国有土地使用权出让、土地使用权出售、房屋买卖，以 **不含增值税** 的成交价格作为计税依据。
2. 无价格的情况
土地使用权赠与、房屋赠与，由征收机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格核定。
3. 有两个价格的情况
土地使用权交换、房屋交换，其计税依据为所交换土地使用权、房屋的 **价格差额** 。交换价格不相等的，由多交付货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方缴纳契税；交换价格相等的，免征契税。
4. 应补交契税的情况
以划拨方式取得的土地使用权，经批准转让房地产时，以补交的土地使用权出让费用或者土地收益为计税依据。

【例题 1•多选题】根据契税法律制度的规定，下列各项中，以成交价格作为契税计税依据的有 （ ）。（ 2011 年）
A. 房屋买卖
B. 土地使用权交换
C. 房屋赠与
D. 土地使用权转让
【答案】 AD

【例题 2•单选题】根据契税法律制度的规定，下列各项中，不征收契税的是（ ）。（ 2017 年）
A. 张某受赠房屋
B. 王某与李某互换房屋并向李某补偿差价款 10 万元
C. 赵某抵押房屋
D. 夏某购置商品房
【答案】 C
【解析】（ 1）选项 B：由多交付货币的一方（王某）缴纳契税；（ 2）选项 C：不属于契税的征税范围。

【例题 3•单选题】 2019 年 10 月王某购买一套住房，支付购房价款 100 万元 .增值税税额 9 万元。已知契税适用税率为 3%，根据契税法律制度的规定，王某应缴纳契税税额的下列计算中，正确的是（ ）。
A. （ 100+9）× 3% =3.27（万元）
B. （ 100— 9）× 3% =2.73（万元）
C.100 ÷（ 1— 3%）× 3% =3.09（万元）
D.100 × 3% =3（万元）
【答案】 D
【解析】房屋买卖，以不含增值税的成交价格作为计税依据。

【例题 4•单选题】 2018 年 6 月李某和王某将各自拥有的一套房屋互换，经房地产评估机构评估，李某的房屋价值 80 万元，王某的房屋价值 100 万元，李某向王某支付差价 20 万元。已知契税税率为 3%。根据契税法律制度的规定，李某交换房屋应缴纳契税税额的下列计算中，正确的是（ ）。（ 2019 年）

A.20 × 3% =0.6（万元）

B.80 × 3% =2.4（万元）

C. （ 80+100）× 3% =5.4（万元）

D.100 × 3% =3（万元）

【答案】 A

【例题 5•单选题】周某原有两套住房， 2009 年 8 月出售其中一套，成交价格为 70 万元；将另一套按照市场价格 60 万元与谢某的住房进行了等价置换；又以 100 万元的价格购置了一套新住房。已知契税的税率为 3%，根据契税法律制度的规定，周某应缴纳契税税额的下列计算中，正确的是（ ）。（ 2010 年）

A.100 × 3% =3（万元）

B. （ 100+60）× 3% =4.8（万元）

C. （ 100+70）× 3% =5.1（万元）

D. （ 100+70+60）× 3% =6.9（万元）

【答案】 A

【解析】（ 1）周某将 70 万元的房屋出售时，由对方缴纳契税；（ 2）房屋进行交换的，若交换价格相等，免征契税；（ 3）周某以 100 万元购置新住房时，应缴纳契税 =100× 3% =3（万 元）。

【例题 6•单选题】周某向谢某借款 80 万元，后因谢某急需资金，周某以一套价值 90 万元的房产抵偿所欠谢某债务，谢某取得该房产产权的同时支付周某差价款 10 万元。已知契税的税率为 3 %，根据契税法律制度的规定，下列表述中，正确的是（ ）。（ 2011 年）

A. 周某应缴纳契税 3 万元

B. 周某应缴纳契税 2.4 万元

C. 谢某应缴纳契税 2.7 万元

D. 谢某应缴纳契税 0.3 万元

【答案】 C

【解析】（ 1）以房屋抵债，应当缴纳契税，承受方谢某是契税的纳税人；（ 2）谢某取得了 90 万元的房屋，应缴纳契税 =90× 3% =2.7（万元）。

【考点 07】 契税的税收减免

下列情况免征：

1. 国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋用于 办公、教学、医疗、科研 和军事设施 的

2.非营利的学校、医疗机构、社会福利机构承受土地、房屋权属用于办公、医疗、科研、养老、救助。

3. 承受荒山、荒沟、荒丘、荒滩土地使用权，用于农、林、牧、渔业生产的
4. 婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属。
5. 法定继承人通过继承承受土地、房屋权属。
6.依法免税的外国驻华使馆、领事馆或国际组织驻华机构承受土地、房屋权属

下列情况免征或减征契税
1.因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用，重新承受土地、房屋权属
2.经批准减征、免征契税的纳税人，改变有关土地、房屋的用途的，应当 补缴 已经减征、免征的税款。

【例题 1•判断题】某公立高校将一处原用于教学已免缴契税的教学楼出租给某企业，要征收契税，但不需要补缴已经免缴的契税。（ ）（ 2014 年）
【答案】×

【例题 2•判断题】国家机关承受房屋用于办公，免征契税。（ ）（ 2018 年）
【答案】√

【例题 3•单选题】根据契税法律制度的规定，下列情形中，不予免征契税的是（ ）。（ 2013 年）
A. 医院承受划拨土地用于修建门诊楼
B. 农民承受荒沟土地用于林业生产
C. 企业接受捐赠房屋用于办公
D. 学校承受划拨土地用于建造教学楼
【答案】 C

【例题 4•多选题】根据契税法律制度的规定，下列各项中，免征契税的有（ ）。（ 2015 年）
A. 军事单位承受土地用于军事设施
B. 国家机关承受房屋用于办公
C. 纳税人承受荒山土地使用权用于农业生产
D. 城镇居民购买商品房用于居住
【答案】 ABC

请关注公众号、听更多免费直播