



2022 年初级会计职称《经济法基础》教材精讲班

第六章 财产和行为税法律制度

本章考情

本章在历年考试中，所占分值为 12 分左右，考点较多，但难度不大，其中税收优惠与计算的结合需要同学们下一番功夫，其次关注常规考点即可。

本章核心考点

1. 房产税

2. 契税

3. 土地增值税

4. 城镇土地使用税

5. 车船税

6. 印花税

7. 资源税

8. 其他相关税收法律制度

第一节 房产税法律制度

考点 房产税★

房产税，是以房产为征税对象，按照房产的计税价值或房产租金收入向产权所有人征收的一种税。

一、房产税纳税人

【大纲要求】熟悉

1. 一般规定

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。



2. 具体规定：受益人纳税

产权属国家所有的	由经营管理单位纳税
产权属集体和个人所有的	由集体单位和个人纳税
产权出典的	由承典人纳税
产权所有人、承典人不在房屋所在地的	由房产代管人或者使用人纳税
产权未确定及租典纠纷未解决的	
无租使用房产管理部门、免税单位及纳税单位的	由使用人代为缴纳房产税

二、房产税征税范围

【大纲要求】掌握

（一）房产税的征税对象

1. 房产税的征税对象是房屋。所谓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。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。（看实质）

2. 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出租、出借的商品房应按规定征收房产税。

（二）房产税的征税范围

城市、县城、建制镇和工矿区的房屋。

【注意】不包括农村。

三、房产税税率

【大纲要求】了解

（一）税率形式：我国现行房产税采用比例税率。

（二）从价计征，税率为 1.2%

（三）从租计征，税率为 12%/4%

四、房产税计税依据、应纳税额的计算

【大纲要求】掌握

（一）从价计征：房产余值作为计税依据

应纳税额 = 房产原值 × (1 - 扣除比例) × 1.2% ÷ 12 × 应税月份

【注意 1】余值是原值减除规定比例后的剩余价值。房产原值，是指纳税人按照会计制度规定，在账簿固定资产科目中记载的房屋原价。

【注意 2】原值包括不可分割的附属设备和不单独计价的配套设施。

【例题·单选题】某企业一幢房产原值为 600000 元，已知房产税税率为 1.2%，当地规定的房产税扣除比例为 30%，该房产年度应缴纳的房产税税额为（ ）元。

- A. 9360
- B. 7200
- C. 5040
- D. 2160



网校答案：C

网校解析：从价计征的房产税应纳税额=600000×(1-30%)×1.2%=5040(元)

(二)从租计征：租金收入作为计税依据

应纳税额=租金收入×12%/4%

1. 租金收入不含增值税。免征增值税的，确定计税依据时，租金收入不扣减增值税额。
2. 纳税人对个人出租房屋的租金收入申报不实或申报数与同一地段同类房屋的租金收入相比明显不合理的，税务部门可以按照税收征管法的有关规定，采取科学合理的方法核定其应纳税额。
3. 对个人出租住房，不区分用途，按4%的税率征收房产税；对企事业单位、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。

(三)两种方法的适用范围：

1. 自用房屋—从价；
2. 出租房屋—从租；
3. 以房产投资联营，投资者参与投资利润分红共担风险—从价；
4. 以房产投资，收取固定收入，不承担联营风险的一从租；

老会计
www.lkj100.com