



2022年初级会计职称《经济法基础》考点强化班

第六章

财产和行为税法律制度

基本要求

- (一) 掌握房产税征税范围、房产税计税依据、房产税应纳税额的计算
- (二) 掌握契税征税范围、契税应纳税额的计算、土地增值税征税范围、土地增值税计税依据、土地增值税应纳税额的计算
- (三) 掌握城镇土地使用税征税范围、城镇土地使用税应纳税额的计算、耕地占用税应纳税额的计算、车船税应纳税额的计算、车船税税收优惠
- (四) 掌握资源税应纳税额的计算、环境保护税应纳税额的计算、环境保护税税收优惠
- (五) 熟悉房产税纳税人、房产税税收优惠、房产税征收管理
- (六) 熟悉契税纳税人、契税计税依据、契税税收优惠、土地增值税纳税人、土地增值税税收优惠、城镇土地使用税纳税人、城镇土地使用税税收优惠、城镇土地使用税征收管理
- (七) 熟悉耕地占用税纳税人、耕地占用税征税范围、耕地占用税税收优惠、耕地占用税征收管理、车船税纳税人、车船税税目、车船税计税依据、车船税征收管理
- (八) 熟悉资源税纳税人、资源税计税依据、资源税税收优惠、环境保护税纳税人、环境保护税征税范围、环境保护税计税依据、烟叶税法律制度、船舶吨税法律制度
- (九) 了解房产税税率、契税税率、契税征收管理、土地增值税税率、土地增值税征收管理、城镇土地使用税税率、城镇土地使用税计税依据、耕地占用税税率、耕地占用税计税依据
- (十) 了解车船税征税范围、车船税税率、资源税征税范围和税目、资源税税率、资源税征收管理、环境保护税税率、环境保护税征收管理

考点 1 房产税

纳税人	受益人纳税（所有人、出租人、承典人、代管人、使用人） 【注意】房屋出租的，“出租人”为纳税人，但纳税单位和个人“无租使用”房产，由“使用人”代为缴纳房产税
征税范围	(1) 城市、县城、建制镇和工矿区的房屋，“不包括农村” (2) 房屋（看实质）

应纳税额计算	从价计征	全年应纳税额=应税房产原值×(1-扣除比例)×1.2%
	从租计征	全年应纳税额=租金收入（不含税）×12%（或4%）



	优惠税率	个人出租住房/向个人出租用于居住的住房, 减按 4%的税率征收
	【注意 1】	房产原值: (1) 不减除折旧; (2) 以房屋为载体不可随意移动的附属设备和配套设施应计入房产原值; (3) 以房产投资联营遵循实质重于形式原则; (4) 融资租赁按房产余值征收。

【注意 2】前半年自用, 后半年出租的情形

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
	(2) 由国家财政部门拨付事业经费的单位所有的“本身业务范围”内使用的房产, 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) 个人所有“非营业用”的房产, 免征房产税
 (5) 经财政部批准免税的其他房产。(非营利性医疗机构、大修理连续停用半年以上停用期间、老年服务机构自用房产、基建工地临时性房屋施工期间、高校学生公寓、公租房、体育场馆的房产税优惠政策、专门经营农产品的农产品批发市场、农贸市场使用的房产/土地、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通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产/土地)

税收优惠	(6) 自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年供暖期结束, 对向居民供热收取采暖费的供热企业, 为居民供热所使用的厂房免征房产税; 对供热企业其他厂房, 应当按照规定征收房产税。
	(7) 自 2021 年 10 月 1 日起, 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。

纳税期限	按年计算分期缴纳
纳税地点	在房产所在地
纳税义务时间	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, 其他为自×××“之次月”起

考点 2 契税

纳税人	承受土地、房屋权属转移的单位和个人
征税范围	(1) 土地使用权出让、转让(不包括土地承包经营权和土地经营权的转移) (2) 房屋买卖、赠与、互换 (3) 以土地、房屋投资(入股)、偿还债务、划转、奖励等



	<p>(4) 土地换资金、土地换投资额</p> <p>(5) 非债权人承受破产企业土地、房屋权属</p>
征税范围	<p>(6) 下列情形发生土地、房屋权属转移:</p> <p>①因共有不动产份额变化的;</p> <p>②因共有人增加或者减少的;</p> <p>③因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者监察机关出具的监察文书等因素,发生土地、房屋权属转移的</p> <p>【注意】土地、房屋权属的典当、分拆(分割)、出租、抵押,不属于契税的征税范围</p>
应纳税额计算	<p>应纳税额=计税依据×税率</p> <p>计税依据:出让/出售/买卖——成交价格(不含税);</p> <p>赠与等没有价格的转移——核定价格;</p> <p>互换——价格差额(等价,免,非等价,多付一方交);</p> <p>划拨土地出售——补交的土地出让金</p>
全国法定免税	<p>(1) 国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋权属用于办公、教学、医疗、科研、军事设施</p> <p>(2) 非营利性的学校、医疗机构、社会福利机构承受土地、房屋权属用于办公、教学、医疗、科研、养老、救助</p> <p>(3) 承受荒山、荒地、荒滩土地使用权,用于农、林、牧、渔业生产</p> <p>(4) 婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属</p> <p>(5) 法定继承人通过继承承受土地、房屋权属</p> <p>(6) 依照法律规定应当予以免税的外国驻华使馆、领事馆和国际组织驻华代表机构承受土地、房屋权属</p>
地方酌情减免税情形	<p>(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</p> <p>(2) 因不可抗力灭失住房,重新承受住房权属</p>



临时减免税	1. 企业改制、事业单位改制、公司合并、公司分立、债权人（包括破产企业职工）承受破产企业抵债的土地/房屋权属、资产划转、国务院批准的债转股免税 2. 非债权人承受破产企业土地、房屋权属：全部职工+不少于 3 年劳动合同→免税，超过 30%+不少于 3 年劳动合同→减半
-------	---

临时减免税	3. 以出让方式或国家作价出资（入股）方式承受原改制重组企事业单位划拨用地的，对承受方应按规定征收契税 4. 公司股权（股份）转让，单位、个人承受公司股权（股份），不征收契税
纳税期限	1. 应当在依法办理土地、房屋权属登记手续前申报缴纳契税 2. 应向土地、房屋所在地的税务机关申报纳税 3. 在办理权属登记前，权属转移合同不生效、无效、被撤销或者被解除的，纳税人可申请退还已纳税款

考点 3 土地增值税

征税范围	转让、国有	出让国有土地、转让非国有土地的行为不征税
	转让使用权/产权	不包括未转让土地使用权、房产产权的行为
	有偿	取得收入，对以继承、赠与（赠与直系亲属或承担直接赡养义务人和公益性赠与），不予征税
	整体改制 合并分立 投资联营	不征 【注意】不适用于房地产企业
	房屋交换	个人互换住房（免征）；企业互换（征）
	【注意】其他规定可通过实质判断，依据为房屋权属是否发生转移且有增值	

应纳税额计算	转让土地 (卖地)	扣除项目 (2 项)	1. 取得土地使用权所支付的金额 4. 与转让房地产有关的税金
	新建房屋 (卖新房)	房地产企业 (5 项)	1. 取得土地使用权所支付的金额 2. 房地产开发成本 3. 房地产开发费用 4. 与转让房地产有关的税金 5. 财政部规定的其他扣除项目（房企）
		非房地产企业 (4 项)	【注意】利息是否明确以确定开发费用



存量房屋 (卖旧房)	扣除项目 (3项)	1. 取得土地使用权所支付的金额 4. 转让环节缴纳的税金 6. 房屋及建筑物的评估价格 评估价格=重置成本价×成新度折扣率
---------------	--------------	---

税收优惠	(1) 纳税人建造普通标准住宅出售, 增值额未超过扣除项目金额 20%的免税; 超过 20%的全额征收 (2) 因国家建设需要依法征用、收回的房地产, 免征土地增值税 【注意】 因上述原因而“自行转让”比照国家收回处理 (3) 转让旧房作为公共租赁住房房源且增值额未超过扣除项目金额 20%的免征。 (4) 个人转让住房暂免征收土地增值税。 (5) 符合条件的企业改制重组: 整体改制、企业合并、企业分立、重组投资不征税, 改制重组后转让交税
------	---

清算	应当清算	(1) 房地产开发项目全部竣工、完成销售 (2) 整体转让未竣工决算房地产开发项目 (3) 直接转让土地使用权
	可以要求清算	(1) 已竣工验收的房地产开发项目, 已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在 85%以上, 或该比例虽未超过 85%, 但剩余的可售建筑面积已经出租或自用 (2) 取得销售(预售)许可证满三年仍未销售完毕 (3) 纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续

考点 4 城镇土地使用税

纳税人	受益人纳税(城市、县城、建制镇、工矿区) 【注意】 房屋租赁, 由出租方缴纳城镇土地使用税
应纳税额计算	年应纳税额=实际占用应税面积×适用税额 实际占用土地面积: 测定面积-证书面积-申报面积 【注意】 往往与税收优惠结合考核

税收优惠	免征规定	1. 国家机关、人民团体、军队自用的土地; 2. 由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地;
------	------	--



- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">3. 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地；4. 市政街道、广场、绿化地带等公共用地；5. 直接用于农、林、牧、渔业的生产用地；6. 经批准开山填海整治的土地和改造的废弃土地，从使用的月份起免缴土地使用税 5 年至 10 年 |
|--|--|

