



## 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) 应税单位和个人无租使用其他单位的房产，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·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（ ）。

- 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。

#### 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 1·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（ ）。

- 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。



## 老会计-用心传递温度

【例题 1·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（ ）。

- A.  $8000 \times 1.2\% = 96$ （万元）
- B.  $(8000 - 5000) \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 25.2$ （万元）
- C.  $8000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 67.2$ （万元）
- D.  $(8000 - 5000) \times 1.2\% = 36$ （万元）

【答案】C

### 2、从租计征

应纳税额=不含增值税的租金收入 $\times$ 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（ ）。

- A.  $(2500 - 1000) \times 4\% = 60$ （元）
- B.  $2500 \times 4\% = 100$ （元）
- C.  $(2500 - 1000) \times (1 - 4\%) \times 4\% = 57.6$ （元）
- D.  $2500 \times (1 - 4\%) \times 4\% = 96$ （元）

【答案】B

### 3、特殊规定

（1）真投资：被投资方交、从价计征

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）假投资：投资方/产权人交、从租计征

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）融资租赁房屋：由承租人交、从价计征

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。



## 老会计-用心传递温度

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。

- 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 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。对专业供热企业，按其向居民供热取得的采暖费收入占全部采暖费收入的比例，计算**免征的房产税**。
- 10、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。专业化规模化住房租赁企业的标准为：企业在开业报告或者备案城市内持有或者经营租赁住房 1000 套（间）及以上或者建筑面积 3 万平方米及以上。各省、自治区、直辖市住房城乡建设部门会同同级财政、税务部门，可根据租赁市场发展情况，对本地区全部或者部分城市在 50% 的幅度内下调标准。
- （11）2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对**增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50% 的税额幅度内减征房产税**。（2023 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（ ）。

- 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**



## 老会计-用心传递温度

### 【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。

#### 5、下列情形发生土地、房屋权属转移的，**承受方应当依法缴纳契税**：

- (1) 因共有不动产份额变化的；
- (2) 因共有人增加或者减少的；
- (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。

**【例题 1·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（ ）。

- 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 2·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（ ）。

- 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。

土地使用权出让的，计税依据包括土地出让金、土地补偿金、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、征收补偿费、城市基础设施配套费、实物配建房屋等应付的价款。

#### 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



## 老会计-用心传递温度

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。

先以划拨方式取得土地使用权，后经批准转让，**划拨性质改为出让的**，承受方应分别以补缴的土地出让价款和房地产权属转移合同确定的成交价格为计税依据；**划拨性质未发生改变的**，承受方应以转移合同确定的成交价格为计税依据缴纳契税。

**【例题 1·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（ ）。

- 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 2·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，周某应缴纳契税额额的下列计算中，正确的是（ ）。

- A.  $100 \times 3\% = 3$ （万元）
- B.  $(100 + 60) \times 3\% = 4.8$ （万元）
- C.  $(100 + 70) \times 3\% = 5.1$ （万元）
- D.  $(100 + 70 + 60) \times 3\% = 6.9$ （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  $= 100 \times 3\% = 3$ （万元）。

**【例题 3·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（ ）。

- 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  $= 90 \times 3\% = 2.7$ （万元）。

### 【考点 07】契税的税收减免

#### 1、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、房屋权属用于**办公、教学、医疗、科研和军事设施**的；**不改变原有用途免契税**。

（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；





## 老会计-用心传递温度

(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。

2、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, 应当**补缴**已经减征、免征的税款。

3、临时减免税情形:

(1) 企业改制

原企业投资主体存续并在改制(变更)后的公司中所持股权(股份)比例**超过 75%**, 且改制(变更)后公司承继原企业权利、义务的, 对改制(变更)后公司承受原企业土地、房屋权属, 免征契税。

(2) 事业单位改制

事业单位按照国家有关规定改制为企业, 原投资主体存续并在改制后企业中出资(股权、股份)比例**超过 50%**的, 对改制后企业承受原事业单位土地、房屋权属, 免征契税。

(3) 公司合并

两个或两个以上的公司, 依照法律规定、合同约定, 合并为一个公司, 且**原投资主体存续**的, 对合并后公司承受原合并各方土地、房屋权属, 免征契税。

(4) 公司分立

公司依照法律规定、合同约定分立为两个或两个以上与原公司投资主体相同的公司, 对分立后公司**承受原公司**土地、房屋权属, 免征契税。

(5) 企业破产

与原企业全部职工签订服务年限**不少于 3 年的劳动用工合同**的, 对其承受所购企业土地、房屋权属, 免征契税; 与原企业超过 30% 的职工签订服务年限不少于 3 年的劳动用工合同的, **减半征收**契税。

(6) 资产划转

(7) 债权转股权

(8) 划拨用地出让或作价出资

(9) 公司股权(股份)转让

(10) 城镇职工按规定第一次购买公有住房的, 免征契税。(2023 年新增)

(11) 外国银行分行按条例改制为外商独资银行(或其分行), 改制后的外商独资银行(或其分行)承受原分行的房屋权属的, 免征契税。(2023 年新增)

**【例题 1·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( )。

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 2·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( )。

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. 城镇居民购买商品用于居住

**【答案】**ABC

**【考点 08】**契税的征收管理



#### 1、纳税义务发生时间

纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当日，或者纳税人取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当日。纳税人应当在依法办理土地、房屋权属登记手续前申报缴纳契税。

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发生土地、房屋权属转移的，纳税义务发生时间为**法律文书等生效当日**。

因改变土地、房屋用途等情形应当缴纳已经减征、免征契税的，纳税义务发生时间为**改变有关土地、房屋用途等情形的当日**。

因改变土地性质、容积率等土地使用条件须补缴土地出让价款，应当缴纳契税的，纳税义务发生时间为**改变土地使用条件当日**。

发生上述情形，按规定不再需要办理土地、房屋权属登记的，纳税人应自纳税义务发生之日起 **90 日内申报** 缴纳契税。

#### 2、纳税地点

实行属地征收管理。向土地、房屋所在地申报纳税

#### 3、纳税申报

提交资料：纳税人身份证件、转移合同性质的凭证、支付价款的凭证或法律文书；

#### 4、契税的退还

发生以下情形，可依照有关法律法规申请退税：

- (1) 因人民法院判决或者仲裁委员会裁决导致土地、房屋权属转移行为无效、被撤销或者被解除，且土地、房屋权属变更至原权利人的；
- (2) 在出让土地使用权交付时，因容积率调整或实际交付面积小于合同约定面积须退还土地出让价款的；
- (3) 在新建商品房交付时，因实际交付面积小于合同约定面积须退还房价款的。

## 城镇土地使用税

### 【考点 09】城镇土地使用税的纳税人

#### 1、纳税人

- (1) 城镇土地使用税由**拥有土地使用权**的单位或者个人缴纳；
- (2) 拥有土地使用权的纳税人不在土地所在地的，由**代管人或者实际使用人**缴纳；
- (3) 土地使用权未确定或者权属纠纷未解决的，由**实际使用人**缴纳；
- (4) 土地使用权共有的，由**共有各方分别**缴纳。

**【例题 1·多选题】**甲、乙两家企业共有一项土地使用权，土地面积为 1500 平方米，甲、乙企业的实际占用比例为 3：2。已知该土地适用的城镇土地使用税税额为每平方米 5 元。根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列表述中，正确的有（ ）。

- A. 甲企业应纳城镇土地使用税=1500×3/5×5=4500（元）
- B. 甲企业应纳城镇土地使用税=1500×5=7500（元）
- C. 乙企业应纳城镇土地使用税=1500×2/5×5=3000（元）
- D. 乙企业应纳城镇土地使用税=1500×5=7500（元）

**【答案】**AC



## 2、征税范围

(1) 凡是**城市、县城、建制镇和工矿区**范围内的土地，不论是国家所有的土地，还是集体所有的土地，都是城镇土地使用税的征税范围；

(2) 建制镇的征税范围为镇人民政府所在地的地区，但**不包括镇政府所在地所辖行政村**。

【解释 1】建立在城市、县城、建制镇和工矿区以外的工矿企业，不缴纳城镇土地使用税。

【解释 2】公园、名胜古迹内的**索道公司经营用地**，应按规定缴纳城镇土地使用税。

【例题 1·单选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列各项中，不征收城镇土地使用税的是（ ）。

- A. 位于农村的集体所有土地
- B. 位于工矿区的集体所有土地
- C. 位于县城的国家所有土地
- D. 位于城市的公园内索道公司经营用地

【答案】A

## 【考点 10】城镇土地使用税的计算及税收优惠

1、城镇土地使用税采用**定额税率**，从量计征。

2、城镇土地使用税的计税依据是纳税人**实际占用的土地面积**。

(1) 凡由省级人民政府确定的单位组织测定土地面积的，以**测定的土地面积**为准；

(2) 尚未组织测定，但纳税人持有政府部门核发的土地使用证书的，以**证书确定的土地面积**为准；

(3) 尚未核发土地使用证书的，应当由纳税人**据实申报土地面积**，并据以纳税，待核发土地使用证书后再作调整。

【例题 1·单选题】甲房地产开发企业开发一住宅项目，实际占地面积 12000 平方米，建筑面积 24000 平方米，容积率为 2.0。根据城镇土地使用税法律制度的规定，甲房地产开发企业缴纳城镇土地使用税的计税依据是（ ）。

- A. 24000 平方米
- B. 12000 平方米
- C. 36000 平方米
- D. 18000 平方米

【答案】B

## 3、税收优惠

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土地**免征**城镇土地使用税；对供热企业其他土地，应当按照规定征收城镇土地使用税。

自 2020 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对**物流企业自有**（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，**减按**所属土地等级适用税额标准的**50%**计征城镇土地使用税。

2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50% 的税额幅度内减征城镇土地使用税。（2023 年新增）

## 【考点 11】城镇土地使用税的纳税义务发生时间

1、纳税人购置新建商品房，自房屋交付使用之**次月**起，缴纳城镇土地使用税。

2、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，缴纳城镇土地使用税。





## 老会计-用心传递温度

- 3、纳税人出租、出借房产，自交付出租、出借房产之次月起，缴纳城镇土地使用税。
- 4、以出让或者转让方式有偿取得土地使用权的，应由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，由受让方从合同签订的次月起缴纳城镇土地使用税。
- 5、纳税人新征用的耕地，自批准征用之日起满1年时，开始缴纳城镇土地使用税。
- 6、纳税人新征用的非耕地，自批准征用次月起，缴纳城镇土地使用税。

【例题1·判断题】纳税人购置新建商品房，应当自房屋交付使用当月起缴纳城镇土地使用税。（ ）

【答案】×

老会计  
www.lkj100.com