



2023 初级会计职称《经济法基础》精讲班

第六章 财产和行为税法律制度

【考情分析】

主要介绍了 11 个小税种，主要围绕“房、地、车、船、其他”等方面，考点较多，但复习难度不大。本章属于重点章节，在近 3 年的考试中，本章的平均分值为 13 分。2023 年本章调整内容：各税种税收优惠、小微企业“六税两费”、印花税相关内容等。本章考试的题型一般为单项选择题、多项选择题和判断题。

第六章 财产和行为税法律制度

第一单元 “房地”相关税收法律制度

第二单元 “车船”相关税收法律制度

第三单元 “其他”相关税收法律制度

第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考点 1】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房产所有人等征收的一种税。

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**。（不含农村）

【注意】具体规定

具体情况	谁是纳税人？
(1) 产权属于 国家所有 的	经营管理的单位
(2) 产权属于 集体和个人 的	集体单位和个人
(3) 产权 出典 的	承典人
(4) 房产 出租 的	房产产权所有人（出租人）
(5) 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
(6) 产权未确定以及租典 纠纷未解决 的	
(7) 居民住宅区内 业主共有 的经营性房产	
(8) 应税单位 和 个人 无租使用其他单位的房产	使用人

【例题·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，由房产代管人或者使用人纳税。



老会计-用心传递温度

【例题·判断题】产权所有人、承典人均不在房产所在地的，房产税的纳税人为房产代管人或者使用人。（ ）
（2014年）

答案：√

解析：产权所有人、承典人均不在房产所在地的，房产税的纳税人为房产代管人或者使用人。

【例题·单选题】关于房产税纳税人的下列表述中，不符合法律制度规定的是（ ）。（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，房产代管人或使用人为纳税人
- 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，房产代管人或使用人为纳税人

答案：A

解析：房屋出租的，出租人为房产税的纳税人。

2.房产税的征税范围

房产税的征税范围为**城市、县城、建制镇和工矿区**的房屋。（不含农村）

【解释】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**房产税的征税对象。

【注意】房地产开发企业建造的商品房：

(1) 出售前	不征收房产税
(2) 出售前房地产开发企业 已使用或出租、出借	征收房产税

【例题·单选题】根据房产税法律制度的规定，下列各项中，不属于房产税征税范围的是（ ）。（2018年）

- A.建制镇工业企业的厂房
- B.农村的村民住宅
- C.市区商场的地下车库
- D.县城商业企业的办公楼

答案：B

解析：房产税的纳税人是指在我国城市、县城、建制镇和工矿区（不包括农村）内拥有房屋产权的单位和个人。

【例题·判断题】房地产开发企业建造的商品房在出售前已经使用或者出租、出借的，不缴纳房产税。（ ）
（2016年）

答案：×

解析：房地产开发企业建造的商品房在出售前已经使用或者出租、出借的，应当缴纳房产税。

3.房产税的计税依据（按年计征）

(1) 从价计征

应纳税额=房产原值×(1-扣除比例)×1.2%

【解释】以**房产原值**一次减除**10%~30%**后的**余值**为计税依据。（不扣减折旧额）

【注意】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

【解释】纳税人对原有房屋进行**改建、扩建**的，要相应**增加**房屋的原值。对更换房屋附属设备和配套设施的，在将其价值计入房产原值时，可**扣减**原来相应设备和设施的价值；对附属设备和配套设施中易损坏、需要**经常更换**的零配件，更新后**不再计入房产原值**。

(2) 从租计征

应纳税额=租金收入（包括货币收入和实物收入）×**12%**（或**4%**）

【解释】出租房产计征房产税的租金收入**不含增值税**。

【注意】税率为“4%”的具体情况：

- ①对**个人**出租**住房**，不区分用途，按**4%**的税率征收房产税；
- ②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。

(3) 以房产**投资**联营

①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。（真投资）	被投资方 按照 房产余值 作为计税依据计征房产税。（从价）
②投资者 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。（假投资）	投资方 按照“ 租金收入 ”作为计税依据计征房产税。（从租）

(4) 融资租赁

融资租赁房屋的房产税，由**承租人**自融资租赁合同约定开始日的**次月**起依照**房产余值**缴纳房产税。合同未约定开始日的，由承租人**自合同签订**的**次月**起依照房产余值缴纳房产税。

【例题·单选题】甲公司为增值税一般纳税人，其拥有的厂房原值**5000**万元，已提折旧**2000**万元。已知房产原值减除比例为**30%**。房产税从价计征税率为**1.2%**。计算甲公司该厂房年度应缴纳房产税税额的下列算式中，正确的是（ ）。（2022年）

- A. $2000 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 16.8$ （万元）
- B. $(5000-2000) \times (1-30\%) \times 1.2\% = 25.2$ （万元）
- C. $5000 \times 1.2\% = 60$ （万元）
- D. $5000 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 42$ （万元）

答案：D

解析：（1）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（不扣减折旧额），选项AB错误；

（2）从价计征房产税的，年应纳税额=应税房产原值×（1-扣除比例）×1.2%，选项C错误，选项D正确。

【例题·单选题】甲企业为增值税一般纳税人，其拥有的厂房原值**2000**万元，**2020**年**10**月对该厂房进行改建，新安装智能化设备价值**300**万元。**2020**年底完工并办理验收手续。已知当地规定的房产税扣除比例为**30%**，房产税税率为**1.2%**。计算甲企业该厂房**2021**年度应缴纳房产税税额的下列算式中，正确的是（ ）。（2022年）

- A. $2000 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 16.8$ （万元）
- B. $2000 \times 1.2\% + 300 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 26.52$ （万元）
- C. $(2000+300) \times (1-30\%) \times 1.2\% = 19.32$ （万元）
- D. $2000 \times (1-30\%) \times 1.2\% + 300 \times 1.2\% = 20.4$ （万元）

答案：C

解析：（1）纳税人对原有房屋进行改建、扩建的，要相应增加房屋的原值。

（2）本题是对甲企业“拥有”（自用）的房产计算房产税，应当从价计征房产税，应纳税额=改建后应税房



产原值 $(2000+300) \times (1-扣除比例 30\%) \times 税率 1.2\%$ 。

【例题·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. $(2500-1000) \times 4\%=60$ (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

解析：对个人出租住房，不区分用途，按4%的税率征收房产税。张某应纳房产税=2500×4%=100元。

【例题·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. $8000 \times 1.2\%=96$ (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

解析：从价计征的房产税的税率为1.2%，甲公司2018年应缴纳房产税税额=8000×(1-30%)×1.2%=67.2(万元)

【例题·判断题】对融资租赁的房屋计征房产税时，应以出租方取得的租金收入为计税依据。（ ）(2014年)

答案：×

解析：融资租赁房屋的房产税，由承租人自融资租赁合同约定开始日的次月起依照房产余值缴纳房产税。

【例题·判断题】对以房产投资联营、投资者参与投资利润分红、共担风险的，按房产余值作为计税依据计缴房产税。（ ）(2020年)

答案：√

解析：对以房产投资联营、投资者参与投资利润分红、共担风险的，按房产余值作为计税依据计缴房产税。

【例题·判断题】以房产投资收取固定收入、不承担经营风险的，应以出租方取得的租金收入为计税依据计缴房产税。（ ）(2013年)

答案：√

解析：以房产投资收取固定收入、不承担经营风险的，应以出租方取得的租金收入为计税依据计缴房产税。

【例题·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：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对象。故选项 A、D 不应计征房产税。

4.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。（不包括出租以及非自身业务使用的生产经营用房）

(2) 由国家财政部门拨付事业经费（全额或者差额）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。

【注意】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。

(4) 个人所有非营业用的房产（居民住房），免征房产税。对个人拥有的营业用房或出租的房产，不属于免税房产，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) 对高校学生公寓和老年服务机构自用的房产，免征房产税。

(8) 在基建工地为基建工地服务的各种工棚、材料棚、休息室和办公室等临时性房屋，施工期间免征房产税。

(9) 对公共租赁住房免征房产税。

(10) 对廉租住房经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租廉租住房的租金收入，免征房产税。

(11) 体育场馆

①国家机关、军队、人民团体、财政补助事业单位、居民委员会、村民委员会拥有的体育场馆，用于体育活动的房产，免征房产税和城镇土地使用税。

②经费自理事业单位、体育社会团体、体育基金会、体育类民办非企业单位拥有并运营管理的体育场馆，符合相关条件的，其用于体育活动的房产，免征房产税和城镇土地使用税。

③企业拥有并运营管理的大型体育场馆，其用于体育活动的房产，减半征收房产税和城镇土地使用税。

【注意】享受上述税收优惠体育场馆的运动场地用于体育活动的天数不得低于全年自然天数的 70%。