



2023 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

【考点 1】房产税

1. 征税范围

- (1) 包括：城市、县城、建制镇和工矿区的房屋。
- (2) 不包括：
 - ①农村的房屋；
 - ②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。
- (3) 特殊：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

2. 应纳税额计算

(1) 从价计征

全年应纳税额=应税房产原值×(1-扣除比例)×1.2%

【注意】以房屋为载体，不可随意移动的附属设备和配套设施（如给排水设备、中央空调等），应计入房产原值。

(2) 从租计征

应纳税额=租金收入（不含增值税）×12%（4%优惠）

3. 税收优惠

- (1) 国家机关、人民团体、军队自用的房产
 - (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
 - (3) 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产
 - (4) 个人所有非营业用的房产
 - (5) 高校学生公寓
 - (6) 非营利性医疗机构自用的房产
 - (7) 老年服务机构自用房产
 - (8) 公共租赁住房
 - (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
 - (10) 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，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，用于体育活动的房产
- 【解释】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，减半征税。

4. 纳税义务发生时间

- (1) 将原有房产用于生产经营：从生产经营之月起；



老会计-用心传递温度

- (2) 自行新建房屋用于生产经营：从建成之次月起；
 - (3) 委托施工企业建设的房屋：从办理验收手续之次月起；
 - (4) 购置新建商品房：自房屋交付使用之次月起；
 - (5) 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；
 - (6) 出租、出借房产：自交付出租、出借本企业房产之次月起；
 - (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。
5. 纳税地点：房产所在地。

【考点 2】城镇土地使用税

1. 征税范围

城镇土地使用税是国家在城市、县城、建制镇和工矿区范围内，对使用土地的单位和个人，以其实际占用的土地面积为计税依据，按照规定的税额计算征收的一种税。（不含农村）

2. 应纳税额计算

年应纳税额=实际占用土地面积×适用税额（按年计算，分期缴纳）

【注意】实际占用面积：

- ① 已测定——以测定面积为准；
- ② 未测定——以证书确定面积为准；
- ③ 没证书——据实申报，核发证书后再作调整。

3. 税收优惠

- (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
- (3) 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地

【注意】公园、名胜古迹内附设的营业单位占用的土地，如索道公司经营用地，应按规定纳税

- (4) 市政街道、广场、绿化地带等公共用地
- (5) 老年服务机构自用土地
- (6) 直接用于农、林、牧、渔业的生产用地
- (7) 免税单位无偿使用纳税单位的土地，免税；纳税单位无偿使用免税单位的土地，征税
- (8) 为居民供热所使用的土地（和房产税税收优惠一致）
- (9) 体育场馆用地，城镇土地使用税税收优惠和房产税一致。

(10) 占用耕地缴纳了耕地占用税的，从批准征用之日起满 1 年时征收城镇土地使用税。

(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。（2023 年新增）

(12) 厂区内征税（办公区、生活区、生产厂房等），厂区外免征。

【解释】

厂区内征	包括厂区、办公区、生活区用地等
------	-----------------



老会计-用心传递温度

厂区外免	企业的铁路专用线、公路等用地：在厂区以外、与社会公用地段未加隔离的
	盐场的盐滩、盐矿的矿井用地
	①林区的育林地、运材道、防火道、防火设施用地 ②林业系统的森林公园、自然保护区用地（比照公园免税）
	水利设施及其管护用地，如水库库区、大坝、堤防、灌渠、泵站等用地
	①火电厂厂区围墙外的灰场、输灰管、输油（气）管道、铁路专用线用地 ②水电站除发电厂房、生产、办公、生活以外的用地 ③供电部门的输电线路、变电站用地
	港口：码头用地
	民航机场：飞行区用地（包括跑道、滑行道、停机坪、安全带、夜航灯光区）、场内外通讯导航设施用地、飞行区四周排水防洪设施用地、机场道路中场外的道路用地

4.纳税义务发生时间

- （1）购置新建商品房：自房屋交付使用之次月起
- （2）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
- （3）出租、出借房产：自交付出租、出借房产之次月起
- （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；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
- （5）纳税人新征用的耕地：自批准征用之日起满1年时
- （6）纳税人新征用的非耕地：自批准征用次月起

5.纳税地点：土地所在地

【考点3】契税

1.契税的纳税人与征税范围

在我国境内“承受”土地、房屋权属转移的单位和个人。

【解释】“承受”指：受让、购买、受赠、互换等方式取得土地、房屋权属的行为。不包括：

- （1）土地承包经营权和土地经营权的转移；
- （2）土地、房屋典当、抵押以及出租等行为。

2.应纳税额计算

计税公式：应纳税额=计税依据（不含增值税）×税率

交易类型	计税依据
买卖	土地使用权出让和出售、房屋买卖，以成交价格作为计税依据。（不含税价）
赠与	土地使用权赠与、房屋赠与以及其他没有价格的转移土地、房屋权属行为，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。



老会计-用心传递温度

互换	<p>土地、房屋互换，其计税依据为所互换土地使用权、房屋的价格差额。</p> <p>①互换价格不相等的，由支付差额的一方缴纳契税；</p> <p>②互换价格相等的，计税依据为零，免征契税。</p>
----	--

3. 税收优惠

(1) 法定减免税

- 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；
- 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；
- ③承受荒山、荒地、荒滩土地使用权用于农、林、牧、渔业生产；
- 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。

(2) 临时减免税（2023 年新增）

- ①夫妻因离婚分割共同财产发生土地、房屋权属变更的，免征契税。
- ②城镇职工按规定第一次购买公有住房的，免征契税。
- ③外国银行分行按照《中华人民共和国外资银行管理条例》等相关规定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）承受原外国银行分行的房屋权属的，免征契税。
- ④自 2021 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日，企业、事业单位改制重组一般免征契税；以出让方式或国家作价出资（入股）方式承受原改制重组企业、事业单位划拨用地的，征收契税。

【考点 4】土地增值税

1. 纳税人

转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物（转让房地产）并取得收入的单位和个人。

2. 征税范围

	具体内容
(1) 出让与转让	<p>①出让：不征；</p> <p>②转让：征</p>
(2) 继承或赠与	<p>①继承：不征；</p> <p>②赠与亲属+公益赠与：不征</p> <p>③赠与其他人：征</p>
(3) 合作建房	建成后按比例分房自用的，暂免；建成后转让的，征税
(4) 房屋交换	<p>①个人互换住房：免征；</p> <p>②企业互换：征</p>
(5) 改制、合并、分立、投资	不征（房地产转移任意一方为房地产开发企业的，需征）



老会计-用心传递温度

(6) 视同销售	房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等（转为企业自用或用于出租，不征税）
----------	--

【注意】出租、抵押、代建房、重新评估等均不征税。

2. 应纳税额计算

(1) 计税公式

应纳税额 = 增值额 × 税率 - 扣除项目金额 × 速算扣除系数

增值额 = 转让房地产取得的收入（不含增值税） - 扣除项目金额

(2) “转让新建房”的“扣除项目金额”

扣除项目	具体内容
①取得土地使用权所支付的金额	地价款+相关费用和税金（含契税）
②房地产开发成本	包括土地征用及拆迁补偿费（含耕地占用税）、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费和开发间接费用等
③房地产开发费用	a. 利息能分摊能证明：利息 + (①+②) × 5% 以内 b. 利息不能分摊或不能证明：(①+②) × 10% 以内
④与转让房地产有关的税金	城市维护建设税及教育费附加、印花税
⑤加计扣除	【房地产企业】(①+②) × 20% 【非房地产企业】无该扣除项目

(3) “转让旧房”的“扣除项目金额”

扣除方法	扣除项目	具体内容
按评估价格扣除	①旧房及建筑物的评估价格	评估价格 = 重置成本价 × 成新度折扣率
	②取得土地使用权所支付的金额	地价款和按国家统一规定缴纳的有费用和税金
	③转让环节缴纳的税金	城市维护建设税及教育费附加、印花税
按购房发票金额计算扣除	①按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止，每年加计 5% 计算的金额	购房发票价每年加计 5% = 购房发票所载金额 × (1 + 5% × 购买年限)
	②转让环节缴纳的税金	包括城市维护建设税及教育费附加、印花税、购房时缴纳的契税。

3. 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，予以免税；超过 20% 的，应按全部增值额缴纳土地增值税。



老会计-用心传递温度

(2) 企事业单位、社会团体以及其他组织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，免征土地增值税。

(3) 因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税。

(4) 因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，免征土地增值税。

(5) 对个人转让住房暂免征收土地增值税。

【考点 5】耕地占用税

1. 征税范围

(1) 在我国境内占用国家所有和集体所有的耕地（用于种植农作物的土地）建设建筑物、构筑物或从事其他非农业建设；

(2) 占用园地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域滩涂等建设建筑物、构筑物或从事非农业建设的，按规定纳税。

2. 应纳税额

应纳税额=实际占用耕地面积（平方米）×适用税率（一次性缴纳）

3. 税收优惠

(1) 军事设施、学校、幼儿园、社会福利机构、医疗机构占用耕地，免征耕地占用税。

(2) 农村居民在规定用地标准以内占用耕地新建自用住宅，按照当地适用税额减半征收耕地占用税；其中农村居民经批准搬迁，新建自用住宅占用耕地不超过原宅基地面积的部分，免征耕地占用税。

(3) 农村烈士遗属、因公牺牲军人遗属、残疾军人以及符合农村最低生活保障条件的农村居民，在规定用地标准以内新建自用住宅，免征耕地占用税。

(4) 铁路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道、水利工程占用耕地，减按每平方米 2 元的税额征收耕地占用税。

(5) 自 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% 的税额幅度内减征耕地占用税。（2023 年新增）

【考点 6】印花税（2023 年调整）

1. 纳税人

印花税的纳税人，是指在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人。

【注意】在中华人民共和国境外书立在境内使用的应税凭证的单位和个人，也属于印花税纳税人。

2. 征税范围与应纳税额计算

税目	应纳税额计算
应税合同	应纳税额=合同所列金额（不含列明的增值税）×适用税率
产权转移书据	应纳税额=产权转移书据所列金额（不含列明的增值税）×适用税率
应税营业账簿	应纳税额=实收资本（股本）、资本公积合计金额×0.25%
证券交易	应纳税额=成交金额×1%



老会计-用心传递温度

4. 税收优惠（熟悉）

（1）法定凭证免税

- ① 应税凭证的副本或者抄本；
- ② 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为获得馆舍书立的应税凭证；
- ③ 中国人民解放军、中国人民武装警察部队书立的应税凭证；
- ④ 农民、家庭农场、农民专业合作社、农村集体经济组织、村民委员会购买农业生产资料或者销售农产品书立的买卖合同和农业保险合同；
- ⑤ 无息或者贴息借款合同、国际金融组织向中国提供优惠贷款书立的借款合同；
- ⑥ 财产所有权人将财产赠与政府、学校、社会福利机构、慈善组织书立的产权转移书据；
- ⑦ 非营利性医疗卫生机构采购药品或者卫生材料书立的买卖合同；
- ⑧ 个人与电子商务经营者订立的电子订单。

（2）临时减免税（包括但不限于）

- ① 铁路、公路、航运、水路承运快件行李、包裹开具的托运单据，暂免贴花。
- ② 各类发行单位之间，以及发行单位与订阅单位或个人之间书立的征订凭证，暂免征收印花税。
- ③ 军事物资运输，附有军事运输命令或使用专用的军事物资运费结算凭证，免纳印花税。
- ④ 抢险救灾物资运输，附有县级以上（含县级）人民政府抢险救灾物资运输证明文件的运费结算凭证，免纳印花税。
- ⑤ 以合并或分立方式成立的新企业，其新启用的资金账簿记载的资金，凡原已贴花的部分可不再贴花，未贴花的部分和以后新增加的资金按规定贴花。
- ⑥ 企业因改制签订的产权转移书据免于贴花。
- ⑦ 个人出租、承租住房签订的租赁合同，免征印花税。
- ⑧ 个人销售或购买住房暂免征收印花税。
- ⑨ 金融机构与小型企业、微型企业签订的借款合同免征印花税。
- ⑩ 与高校学生签订的高校学生公寓租赁合同，免税。
- ⑪ 小微企业

自 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% 的税额幅度内减征印花税。

【考点 7】车船税

1. 纳税人

- （1）车辆、船舶的所有人或者管理人（拥有并使用）。
- （2）从事机动车第三者责任强制保险业务的保险机构为扣缴义务人。

2. 征税范围

依法应当在车船登记管理部门登记及不需要在车船登记管理部门登记的在单位内部行驶或者作业的机动车辆和船舶

3. 车船税应纳税额的计税依据

- （1）乘用车、商用客车和摩托车：以辆数为计税单位。
- （2）商用货车、挂车、专用作业车和轮式专用机械车：以整备质量吨位数为计税单位。



老会计-用心传递温度

(3) 机动船舶（含非机动驳船、拖船）：以净吨位数为计税单位。

(4) 游艇：以艇身长度为计税单位。

【注意】“挂车、非机动驳船、拖船” **减半**征收。

4. 车船税的税收优惠

(1) 捕捞、养殖渔船。

(2) 军队、武装警察部队专用的车船。

(3) 警用车船。

(4) 悬挂应急救援专用号牌的国家综合性消防救援车辆和国家综合性消防救援船舶。

(5) 依照法律规定应当予以免税的外国驻华使领馆、国际组织驻华代表机构及其有关人员的车船。

(6) 对使用新能源车船，免征车船税。

【考点 8】船舶吨税

1. 纳税人

对自中国境外港口进入中国境内港口的船舶征收船舶吨税，以应税船舶负责人为纳税人（海关征收）

2. 应纳税额计算

应纳税额=应税船舶净吨位×适用税率

【注意】拖船和非机动驳船分别按相同净吨位船舶税率的 **50%**计征。

3. 税收优惠

(1) 应纳税额在人民币 **50 元以下**的船舶；

(2) 自境外以购买、受赠、继承等方式取得船舶所有权的初次进口到港的空载船舶；

(3) 吨税执照期满后 **24 小时内不上下客货**的船舶；

(4) **非机动船舶**（不包括非机动驳船）；

(5) 捕捞、养殖渔船；

(6) 军队、武警部队专用或征用的船舶、警用船舶；

(7) 依规定应当予以免税的外国驻华使领馆、国际组织驻华代表机构及其有关人员的船舶

【考点 9】环境保护税

1. 纳税人

直接向环境排放应税污染物的生产经营者（不包括不从事生产经营的其他个人）

【注意】向依法设置的污水、生活垃圾集中处理场所排放；在符合环保标准的设施贮存或处置固体废物，不属于直接排放

2. 征税范围

大气污染物、水污染物、固体废物、噪声（仅指工业噪声）

3. 应纳税额

应纳税额=计税依据×适用税额

4. 税收优惠（免征）

(1) 农业生产（不包括规模化养殖）排放应税污染物的

(2) 机动车、铁路机车、非道路移动机械、船舶和航空器等流动污染源排放应税污染物的

(3) 依法设立的城乡污水集中处理、生活垃圾集中处理场所排放相应应税污染物，不超过国家和地方规定的排放标准的



老会计-用心传递温度

(4) 纳税人综合利用的固体废物，符合国家和地方环境保护标准的

【考点 10】烟叶税

1. 纳税人

为在中华人民共和国境内收购烟叶的单位。

2. 征税范围

包括晾晒烟叶、烤烟叶

3. 应纳税额计算

应纳税额=烟叶价款总额×税率=烟叶收购价款×(1+10%)×20%

4. 征收管理

收购当日发生纳税义务；在烟叶收购环节征收；向烟叶收购地的主管税务机关申报纳税。

【考点 11】资源税

1. 纳税人

在我国领域及管辖海域开发应税资源的单位和个人（进口不征收资源税；对开发的应税资源销售或者自用时一次性征收）

2. 征税范围

5 类：能源矿产、金属矿产、非金属矿产、水气矿产、盐

征税对象包括原矿或选矿（原油、天然气：原矿；煤：原矿或选矿）

【解释】原油征税，人造石油不征税，成品油不征税

2. 应纳税额计算

应纳税额=计税依据×税率

【注意】纳税人申报的应税产品销售额明显偏低且无正当理由的，或者有自用应税产品行为而无销售额的，主管税务机关可以按下列方法和顺序确定其应税产品销售额：

(1) 按纳税人最近时期同类产品的平均销售价格确定；

(2) 按其他纳税人最近时期同类产品的平均销售价格确定；

(3) 按后续加工非应税产品销售价格，减去后续加工环节的成本利润后确定；

(4) 按应税产品组成计税价格确定：组成计税价格=成本×(1+成本利润率)÷(1-资源税税率)；

(5) 按其他合理方法确定。

3. 税收优惠和征收管理

(1) 开采原油以及在油田范围内运输原油过程中用于加热的原油、天然气，免税；

(2) 煤炭开采企业因安全生产需要抽采的煤成（层）气，免税。

(3) 自 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% 的税额幅度内减征资源税。（2023 年新增）