



2024 年初级会计职称《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】

本章主要介绍了 9 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 9 分。2024 年删除“船舶吨税”、“烟叶税”内容，增加“印花税证券交易减半政策”、大量过期政策时间延续。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

【考题·单选题】根据房产税法律制度的规定，下列房产中，不属于房产税征税范围的是（ ）。(2023 年)

- A. 坐落于建制镇的生产厂家
- B. 坐落于农村的仓储用房
- C. 坐落于市区的商业办公楼
- D. 坐落于县城的酒店大楼

答案：B

解析：房产税的征税范围为城市、县城、建制镇和工矿区的房屋，其中城市是指国务院批准设立的市，其征税范围为市区、郊区和市辖县城，不包括农村。

【考题·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。



【考题·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

【考题·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。

【考题·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。

【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**自合同签订次月起**依照房产余值缴纳房产税。

【考题·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 $\times$ (1-扣除比例) $\times$ 1.2%，选项 C 错误，选项 D 正确。

【考题·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%。

【考题·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 $= 2500 \times 4\% = 100$ 元。

【考题·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。

【考题·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。